

Ändring av del av detaljplan för servicelägenheter och ålderdomshem vid Bangatan (Gathenhielmska trädgården och Söderlingska parken) inom stadsde- len Majorna i Göteborg.

Standardförfarande



Fotografi från Göteborgs stadsmuseum

**Granskningshandling
December 2020**

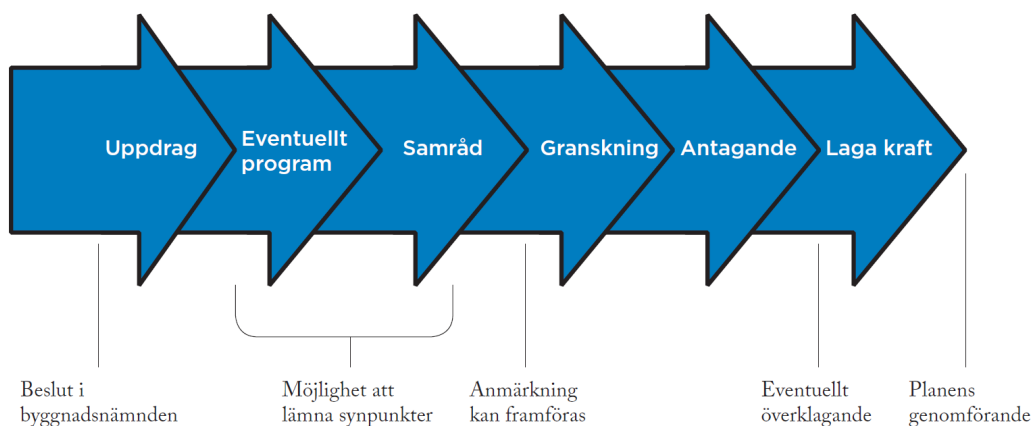


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Planarbetet startade mars 2019.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Samrådshandlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
Majorna - Ändring av detaljplan för Gathenhielmska trädgården
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning och beslutsprotokoll finns på Stadsbyggnadskontoret, adress:
Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Emily Eidevåg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 53

Granskningstid: 16 december 2020 – 20 januari 2021.



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

Granskning

Datum: 2020-12-09

Aktbeteckning: 2 -5565

Diarienummer SBK: 0277/17

Handläggare SBK

Emily Eidevåg

Tel: 031-368 16 53

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för servicelägenheter och ålderdomshem vid Bangatan (Gathenhielska trädgården och Söderlingska parken) inom stadsdelen Majorna i Göteborg.

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

Tillägg till planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Tillägg till plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Antikvarisk förundersökning, Antiquum AB 2016
- Illustration från Liljewalls arkitekter
- Skiss från park- och naturförvaltningen
- Kulturmiljöutredning - *Gathenhielska, Söderlingska & Jedeurska trädgårdarna*, WSP 2020.

Innehåll

<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
SYFTET MED ÄNDRING AV DETALJPLAN	5
<i>Syfte</i>	5
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANARBETET	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden</i>	6
<i>Bakgrund</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	7
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Historik</i>	10
<i>Kulturhistoriskt värde</i>	11
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	12
PLANÄNDRINGENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Planbestämmelser som upphävs</i>	14
<i>Planbestämmelser som tillkommer</i>	14
<i>Värdebärare av parkernas kulturvärden</i>	15
<i>Bygglov och marklov</i>	17
<i>Skisser</i>	17
<i>Bebyggelse</i>	19
<i>Tidplan</i>	21
<i>Genomförandetid</i>	21
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	21
<i>Nollalternativet</i>	21
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	21
<i>Miljökonsekvenser</i>	23
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	23

Sammanfattning

Park- och naturförvaltningen och Higab AB önskar att genomföra upprustningsarbeten och underhållsarbeten i planområdet som bland annat omfattar Gathenhielska trädgården och Söderlingska parken. Arbetena ska ske med utgångspunkt i historiskt utseende och utformning av miljöerna. Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra gällande detaljplan för att detta ska kunna ske.

Förslaget innebär att upplevelsevärdena i Gathenhielska trädgården förstärks, med hänsyn taget både till 1800-talets samt tidiga 1900-talets trädgård. För att det ska kunna ske behöver planbestämmelser som finns i gällande detaljplan ändras. Anledningen till ändringen är att nuvarande planbestämmelser anger att parken inte väsentligt får ändras och att befintliga träd skall bevaras och skyddas. Detta innebär att det inte finns förutsättningar att genomföra projektet eller underhålla parken på ett ändamålsenligt sätt med gällande planbestämmelser.

Ändringen av detaljplanen innebär inte någon ytterligare bygggrätt inom det aktuella planområdet.

Syftet med ändring av detaljplan

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att det ska bli möjligt att genomföra underhålls- och upprustningsarbeten av Gathenhielska trädgården och Söderlingska parken. Förändringar av parkmiljöerna ska genomföras med utgångspunkt i områdets särskilda kulturhistoriska värden och förutsättningar.

Förutsättningar för planarbetet

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdets ungefärliga utbredning är innanför den röda markeringen. Exakt utbredning av planområdet framgår av plankartan

Planområdet är beläget vid Stigbergstorget och ligger i anslutning till Bangatan, Allmänna vägen och Djurgårdsgatan, cirka 2,5 kilometer väster om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 60 000 m² och ägs av Göteborg Kommun och Higab AB.

Fastigheten Majorna 722:105 är i två skiften och omfattar den del av planområdet där Gathenhiemska huset står samt bebyggelsen längs Pölgatan ägs och förvaltas av Higab AB. De övriga fastigheterna inom planområdet är Majorna 722:116 och Majorna 722:136 dessa ägs av Göteborg kommun och förvaltas av Park- och naturförvaltningen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att området föreslås användas som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

För området gäller detaljplan II-4056, som vann laga kraft år 1994-03-02. Planens genomförandetid har gått ut 1999-03-02.

Gällande detaljplan anger för berört område användningen allmän plats Park, respektive kvartersmark Kulturresevat. För parken anges planbestämmelsen n1 – *Befintliga träd skall bevaras och skyddas*, q5 – *Parken får inte väsentligen förändras. Grönområden, träd och anlagda gångvägar skall bevaras*, samt gång – *Gångväg*. För kvartersmark Kulturresevat anges bl.a. q1 – *Byggnaderna får inte rivas*, q2 – *Exteriör och interiör skall bibehållas*, q4 – *Befintliga trädgårdar och förträdgårdar skall bevaras. Staket mm skall ges en traditionell utformning*.

Syftet med gällande detaljplan är ”Att på ett ändamålsenligt sätt och utan för stor påverkan på Gathenhielska kulturresevatet och den därtill hörande parken ge plats åt ålderdomshem, gruppboheter och sex servicelägenheter. I samband med att detaljplan upprättas för näraliggande fastigheter utmed Bangatan kan eventuellt fler servicelägenheter tillskapas. Detaljplanen ska dessutom genom lämpliga skyddsbestämmelser skydda den äldre bebyggelsen, utmed Allmänna vägen och Karl Johans gatan från större förändringar.” Då ändringen av detaljplanen inte innebär någon förändring av skyddsbestämmelserna för ovan nämnda bebyggelse är kontorets bedömning att ändringen av detaljplanen inte strider mot gällande plans syfte.

Eftersom förslaget inte strider mot syftet i gällande detaljplan och användningsbestämmelserna inte ändras så bedöms en ändring av gällande detaljplan vara lämpligare än en ny detaljplan. Förslaget innebär inte heller någon tillkommande bygggrätt eller annan större förändring vilket är ytterligare ett motiv för att hantera förslaget genom en ändring.

Bakgrund

År 2016 sökte Park- och naturförvaltningen bygglov för att utföra upprustningsarbeten i parken. I förslaget ingick fällning av vissa träd i parken. Åtgärden bedömdes inte vara förenlig med gällande detaljplan och bygglov kunde därför inte beviljas. Park- och naturförvaltningen återtog därför ansökan. Den 14 februari 2018 beslutade fastighetsnämnden att ansöka om planbesked hos stadsbyggnadskontoret för ändring, alternativt upphävande av gällande detaljplan. Ansökan om planbesked har därefter hanterats av byggnadsnämnden som den 27 november 2018 tog beslut om att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra gällande detaljplan.

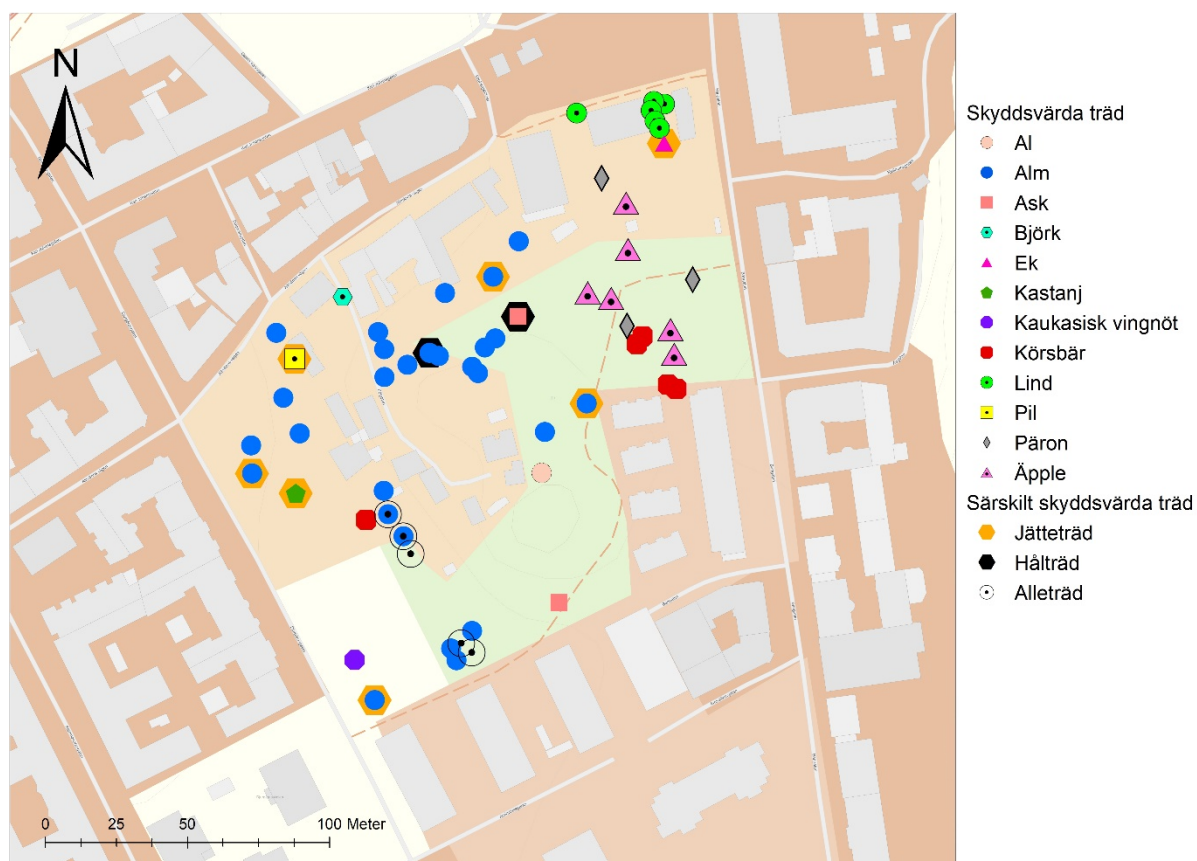
Mark, vegetation och fauna

Mellan samråd och granskning har en kulturmiljöutredning genomförts. Den omfattar både natur- och kulturvärden och innehåller bland annat en inventering av befintliga träd och buskar inom planområdet.

Inventeringen visar på att planområdet har en variation av äldre växtmaterial från trädgårdarnas bildande, växter som tillkom under både 1800- och 1900-talet samt nyplanterade träd och buskar från modern tid. I området finns bland annat spår av en allé av almar från 1700-talets barocka trädgårdsideal och fruktträdgården från 1800-talet. Majoriteten av den skyddsvärd vegetationen på platsen består av vitala äldre almar och fruktbärande träd och buskar.

På den mer kuperade delen i öster i Söderlingska trädgården finns även ett parti med förvildat växtmaterial med sorter som härstammar från de historiska trädgårdarna, bestående av bland annat syren, rosenhagtorn, alm och ask.

Vid inventeringen noterades 55 naturvärdesträd. Av dessa är 27 almar, sex äppelträd, sex lindar, fem körsbärsträd, tre päronträd, två askar, en al, en ek, en kastanj, en björk, en pil och en kaukasisk vingnöt. Av dessa uppfyller nio stycken Naturvårdsverkets kriterier för att vara särskilt skyddsvärda träd; sju är jätteträd och två är hålträd. Två av jätteträden har dessutom även utvecklade håligheter. Utöver detta har flera almar i parkens västra del en stamdiameter på över 90 cm.



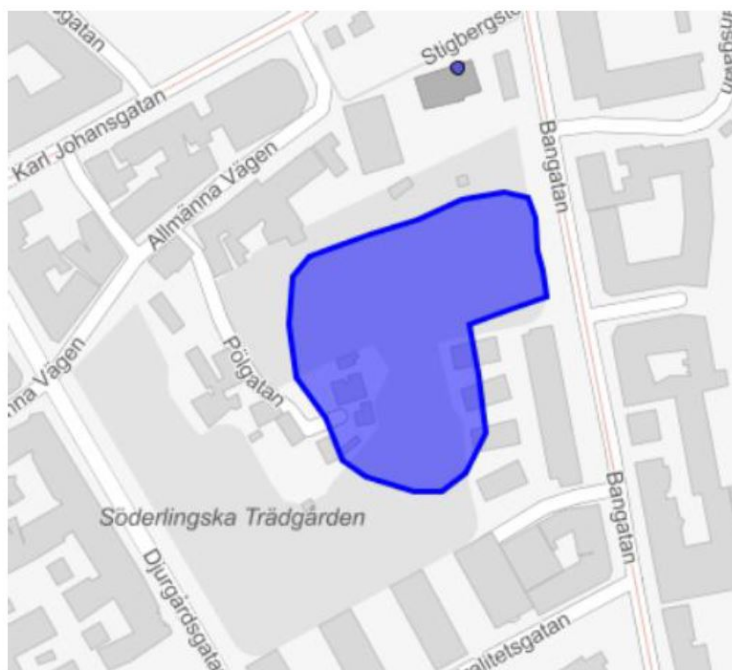
Karta från WSP som visar skyddsvärda träd och särskilt skyddsvärda träd inom planområdet.



Allé i parkens södra del. Foto WSP.

I parkens södra del finns en rad med almar som ursprungligen planterats som en allé. På grund av att några av träden inte längre står kvar är denna trädrad vid första anblick inte längre en tydlig allé, men bedöms ändå omfattas av det generella biotopskyddet eftersom fem träd fortfarande finns kvar. För att omfattas av biotopskyddet ska en allé bestå av minst fem lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Det finns inte angivet något största eller minsta inbördes avstånd mellan enskilda alléträd i definitionen för alléer, utan detta får avgöras från fall till fall (Naturvårdsverket 2014). Eftersom dessa rader med almar ursprungligen planterats som en allé bedöms de därför fortfarande omfattas av biotopskyddet, trots att det nu finns en betydande lucka emellan dem.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Fornminne Boplats, RAÄ Göteborg 276:1

Inom området finns en fornlämnning Göteborg 276:1, som är en stenåldersboplats och en plats med fynd från historisk tid.

Kulturförvaltningen har innan planbesked gavs upplyst om att grävningsarbeten i marken på fornlämningen kräver tillstånd från Länsstyrelsen, enligt kulturmiljölagen. Om upprustningsarbetena innefattar grävningsarbeten så ska kontakt tas med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan komma att kräva arkeologisk utredning, förundersökning eller annan antikvarisk åtgärder kan genomföras.

Fornlämningarna bedöms inte behövas utredas mer under arbetet med ändringen av detaljplanen. Det är byggherrens ansvar att inhämta eventuella tillstånd från Länsstyrelsen.



Exempel på trähusbebyggelse inom planområdet. Foto från Stadsbyggnadskontoret, Emily Eidevåg

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse från 1700-, 1800- och 1900-talet. Trähusbebyggelsen från 1700- och 1800-talet utgör det största byggnadsbeståndet men det finns även ett tegelhus från början av 1900-talet. Bebyggelsen varierar mellan en och fyra våningar. Karaktäriserande för bebyggelsen inom området är att flera byggnader har stående locklistpanel eller vankantad lockpanel, sadeltak eller valmade tak med taktäckning av rött tegel och att flera av byggnaderna är knuttimrade med panelbeklädda knutlådor.

År 2016 tog Antiquum AB fram en antikvarisk förundersökning med fokus på det som benämns som den Gathenhielska trädgården. Förundersökningen utredde de antikvariska konsekvenserna av upprustning av parkmiljön. Förundersökningen redovisar hur parken har sett ut över tid genom historiskt kartmaterial. Detta material har kompletterats med en kulturmiljöutredning som utreder hela planområdet. På uppdrag av stadsbyggnadskontoret har WSP upprättat en kulturmiljöutredning för hela planområdet, *Kulturmiljöutredning - Gathenhielska, Söderlingska & Jedeurska trädgårdarna*, april-maj 2020. I utredningen beskrivs områdets historik och kulturhistoriska värde.

Historik

Gathenhielska huset och reparebanan var en stor egendom som började anläggas under 1700-talets början. Hus och trädgård är troligen tillkomna under 1740-talet. Trädgård och Banängarna ingick i ägorna. Under 1800-talets andra hälft omdanades trädgården med ny gestaltning, i samband med att den Dahlströmska familjen tog över egendomen med reparebanan. Banängarna och södra ägorna uppläts för bostadshus under slutet av 1800-talet och reparebanan lades ner och Bangatan fick sin nuvarande sträckning under 1880-talet.

Sedan år 1936 ingår hus och det som är kvar av trädgården i det Gathenhielska reservatet. Hus och trädgård är också förklarade som byggnadsminne sedan 1940-talet.

Pölgatan, eller Ölvägen som den under en längre tid hette, beboddes under 1700- och 1800-talet av arbetare och hantverkare med anknytning till sjöfarten och uthamnen i förstaden Majorna, där Allmänna vägen var huvudled.

Jedeurska huset uppfördes omkring sekelskiftet 1800. Trädgården anlades troligen i samband med byggandet av huset. Under mitten av 1800-talet bodde läkare Jedeur i huset, från denna tid finns kartor på en anlagd trädgård med raka gångsystem i rutnät - om än något oregelbundna. Sedan 1936 ingår trädgården i Gathenhielska reservatet. Under 1950-talet kom delar av Jedeurskaträdgården att upplåtas som ett sjöfartens friluftsmuseum med bland annat utplacerade ankarspel. Initiativet togs av Sjöfartsmuseet.

Söderlingska egendomen utgjorde under 1700-talet en herrgårdsliknande anläggning. På markerna i söder fanns under sent 1700-tal en oljekvarn vilket också fick ge namn åt egendomen. Vid denna tid var huset sommarbostad åt bland annat den inflytelserike Carl Bagge med familj. Norr om huset fanns en välordnad trädgård med kvarter och gångar i rutnät. Runt sekelskiftet 1800 brann huvudbyggnaden och en ny uppfördes. Under 1800-talets andra hälft levde orgelbyggare Söderling på egendomen och söder om Pölgatan låg hans orgelverkstad.

Sedan 1936 ingår den Söderlingska trädgården i Gathenhielska reservatet. 1939 revs samtliga byggnader på den Söderlingska tomten och trädgården omdanades till en allmän park av arkitekt Uno Åhrén.

Kulturhistoriskt värde

Planområdet med lämningar av de Söderlingska, Jedeurska och Gathenhielska trädgårdarna utgör en för Majorna och Göteborg viktig kulturmiljö med omistligt kulturhistoriskt värde. I miljön går att utläsa flertalet berättelser som sträcker sig mycket långt tillbaka i tiden, vilket gör miljön unik då endast ett fåtal objekt i hela staden berättar om samma tidsepok (1700-talet). Miljön vittnar bland annat om de herrgårdsliknande anläggningar med tillhörande trädgårdar som låg söder om Allmänna vägen under förstadsepoken. Att planområdet utgörs av såväl miljöer för högre ståndspersoner som Majornas arbetarbefolkning gör den särskilt intressant. Parkens värdefulla komponenter tillsammans med den välbevarade 1700- och 1800-talsbebyggelsen och de reglerade och oreglerade gatusträckningarna är del av det stadsrum som utgör entré till stadsdelen Majorna. Genom Gathenhielska reservatet presenteras stadsdelens historia på ett pedagogiskt och representativt sätt. Men här finns förutom höga dokumentvärden också höga upplevelsemässiga värden, där uppvuxna ädellövträd, äldre fruktträd och buskage utgör viktiga komponenter. Därför bedöms planområdet ha såväl riksintressegrundande som höga lokala och allmänna kulturvärden.

Byggnadsminne

Gathenhielska huset med tillhörande tomt är förklarat som byggnadsminne. Byggnaden är från 1740-talet och är en av Göteborgs äldsta profana byggnader.

Gathenhielska huset är en timrad byggnad uppförd i två våningar. Det branta valmade tegeltaket är täckt med enkupigt tegel. Huvudfasaden har en stram symmetrisk utformning och är indelad med kraftiga väggpelare mellan fönsteraxlarna.



Gathenhielmska huset, bild från WSP.

Bevarandeprogram

Området ingår i kommunens bevarandeprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, del 1.

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården - Majorna - Kungsladugård – Sandarna.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Det går ej att ta sig in med bil i parken. Det finns möjlighet att parkera bil på Stigbergstorget och därefter promenera in i parken. Parkering finns inte inom planområdet.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Stigbergsliden ungefär 60 m från planområdet. Tillgängligheten anses god då tre spårvagnslinjer trafikerar hållplatsen.

Lekplats finns i den västra delen av planområdet i Söderlingska parken.

Planändringens innebörd och genomförande

Ändringen av detaljplanen innebär att det blir möjligt att underhålla, utföra upprustningsarbeten och omgestalta parken förutsatt att detta sker med utgångspunkt i parkens kulturhistoriska värden. Ändringen av detaljplanen tar inte ställning till exakt hur detta ska ske eller till ett färdigt förslag gällande gestaltningen. Genomförandet av förändringar i parken kommer att hanteras av Higab Ab som är fastighetsägare till Majorna 722:105 och Göteborg kommun som är fastighetsägare till Majorna 722:116 och 722:136. Fastigheterna Majorna 722:116 och 722:136 förvaltas av Park- och naturförvaltningen och det är de som förvaltare som kommer att genomföra eventuella förändringar.

Nuvarande planbestämmelser har bundit parkens utformning till hur den såg ut år 1994 då detaljplanen antogs. Någon kulturmiljöutredning gjordes inte under arbetet med den nu gällande

detaljplanen. Därav togs det ingen hänsyn till att parken tidigare haft andra utformningar. Planbestämmelserna som anger att befintliga trädgårdar och förträdgårdar ska bevaras samt att parken inte väsentligt får ändras innebär att exempelvis nuvarande gångvägars dragning inte får ändras och det finns ingen möjlighet att omgestalta parkerna inom planområdet för att återskapa historiska rörelsemönster med utgångspunkt i det historiska material som framkommit efter det att detaljplanen antogs.

Det gjordes inte heller någon inventering eller utredning av planområdets naturvärden. Planbestämmelsen *n1 – befintliga träd ska bevaras och skyddas* sattes generellt, vilket innebär att den skyddar samtliga träd inom planområdet utan att det skett någon utredning gällande ifall samtliga träd behövde omfattas av denna planbestämmelse. Nuvarande planbestämmelser försvårar även underhållsarbeten då det finns träd och växtlighet som har uppstått spontant genom spridning av skott och frön från växter som inte har någon historisk koppling till området. I vissa fall kan det vara önskvärt att kunna ta ned dessa träd. Idag omfattas samtliga träd inom planområdet av samma skyddsbestämmelse oavsett om de har någon historisk kontext eller ej och oavsett om de bedöms vara skyddsvärda eller ej.

Både i Antiquums förundersökning från 2016 och WSPs kulturmiljöutredning redovisas ett antal olika historiska kartor där Gathenhielska parken tidigare gestaltning och form syns. I WSPs utredning redovisas även kartor av Jedeurska och Söderlingska parken. Av de historiska kartorna framgår att Gathenhielska trädgårdens utformning har förändrats från en barockträdgård med strikta och raka former till en trädgård med mer organiska och mjuka former. Förändringen skedde troligtvis under det sena 1870-1880-talet.



Historiska kartor från 1850, 1872 och 1880-tal där förändringen från strikt barockträdgård till trädgård med mer organiska former syns. Bild från WSP.

Antiquum lyfter i sin förundersökning fram att ett återskapande av 1700-tals trädgården skulle innebära att mycket arbete krävs för att återskapa gångstrukturer i parken, växtmaterialet skulle även behöva vara hårt tuktad växtlighet som var vanligt i 1700-tals trädgårdar. Detta ställer stora krav på underhåll av planteringar och häckar. Rekommendationen är därför att arbeta utifrån trädgårdens utformning vid 1870-talet. WSP beskriver i sin kulturmiljöutredning att även om själva huvudbyggnaden har en 1700-talskaraktär är bedömningen att den sena 1800-talets karaktär är en möjlig epok att stilmässigt förstärka när det kommer till trädgården. Möjligen

kan även den tidiga 1900-talsträdgården som fanns här fungera som inspiration och utgångspunkt. Orsak till rekommendationen är, förutom skötselaspekten, att mycket av det äldsta växtmaterialet i trädgården härstammar från denna tidsperiod. Familjen Dahlström som bodde och verkade i Gathenhielska huset under 1800- och delar av 1900-talet har varit av stor betydelse för dess utveckling och fortlevnad.

Med gällande planbestämmelser finns det ingen möjlighet att genomföra åtgärder som syftar till att omgestalta planområdet till den karaktär som utredningarna beskriver som lämplig ur kulturhistorisk synpunkt. Genom att ändra planbestämmelserna blir det möjligt att genomföra underhåll och upprustning av Gathenhielska trädgården samt Jeduerska och Söderlingska parken.

Förändringar som genomförs behöver ha stöd i de planbestämmelser som reglerar planområdet. De planbestämmelser som ändras hänvisar till planbeskrivningen där det anges vilka värdebärare som är viktiga för parkens kulturvärden.

Planbestämmelser som upphävs

Ändringen av detaljplanen innebär att följande bestämmelser upphävs i gällande detaljplan:

- n₁ – Befintliga träd skall bevaras och skyddas,
- q₄ – Befintliga trädgårdar och förträdgårdar skall bevaras. Staket m.m. skall ges en traditionell utformning,
- q₅ – Parken får inte väsentligen förändras. Grönområden, träd och anlagda gångvägar skall bevaras.

Planbestämmelser som tillkommer

De träd som enligt kulturmiljöutredningen bedöms vara särskild värdefulla förses med skyddsbestämmelser.

Om trädet ligger inom användningen allmän plats park förses det med bestämmelsen *träd₁* - *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*

De träd som är särskilt värdefulla inom allmän plats park och som omfattas av biotopskydd förses med bestämmelsen *träd₂* - *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Trädet omfattas av biotopskydd.*

Om trädet ligger inom kvartersmark så förses det med bestämmelsen *n₁* - *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*

q₄ och q₅ ersätts med - Särskilt värdefull park- och trädgårdsmiljö som omfattas av 8 kap 13 § PBL (2010:900). Park- och trädgårdsmiljöns kulturhistoriska värden får inte förvanskas. Park- och trädgårdsmiljö ska bevaras och vårdas med särskild hänsyn så att dess naturvärden och kulturhistoriska kvalitéer består. De uttryck och egenskaper som ska bevaras och vårdas har angivits i planbeskrivningen under stycket *Värdebärare av parkernas kulturvärden.*

En administrativ bestämmelse införs som anger att marklov krävs för nedtagning av träd som omfattas av planbestämmelsen - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Värdebärare av parkernas kulturvärden

De uttryck som är värdebärare av parkernas kulturvärden redovisas i en punktlista för respektive delområde inom planområdet, Gathenhielska trädgården (slutna delen), Gathenhielska parken (öppna delen), Jedeurska trädgården och Pölgatan samt Söderlingska trädgården. De utpekade värdebärarna bygger på det material och de slutsatser som har framkommit i *Kulturmiljöutredning - Gathenhielska, Söderlingska & Jedeurska trädgårdarna*, april-maj 2020. De värdebärare som anses vara viktigast för att upprätta hålla parkernas kulturvärden har sammanställts i detta stycke. För att det vid förvaltandet av parken ska vara tydligt vad som behöver värnas har värdebärarna delats upp i vad som är viktiga funktioner för området och vad som är viktiga objekt.

Gathenhielska trädgården (slutna delen)

Viktiga funktioner

- Trädgårdens äldsta bevarade strukturer i form av rester efter det äldre gångsystemet med mittaxel.
- Visuella (siktlinjer) och funktionella (stråk/ gångvägar) samband med Gathenhielska parken, Stigbergstorget, Bangatan och äldre bebyggelse längs Allmänna vägen och Pölgatan.
- Karaktären av historisk trädgård vilket uttrycks i gångsystem och växtmaterial som korresponderar väl med huvudbyggnadens formspråk.
- Trädgårdens rumslighet med flera rum i rummet - gårdsplanen, frukt- och prydnads-trädgård, köksträdgård och naturlig skogspark, med drag av engelsk landskapspark.
- Trädraden med hamlade lindar, fruktträd och almar utgör värdebärare för förståelsen av den historiska trädgården.

Viktiga objekt

- Resterna/vallen efter riven repslugeribyggnad.
- Avgränsning mellan Gathenhielska huset och trädgården, vilket uttrycks i den gårdsplan med grusbeläggning som finns framför Gathenhielska husets södra entré.
- Rester efter äldre markbeläggning/kullersten runt byggnaden samt pollare med infästa kedjor (även framför byggnaden på torget).
- Grindstolpar i natursten och grind norr om byggnaden. Smidesstaket med franska liljor mot Jedeurska trädgården.
- Uthus med hög men ej fastställd ålder samt växthus från 1900-talets början. Repslugeribyggnad (1700-tal) samt mjölkiosk (ca år 1900) öster om boningshuset.

Gathenhielska parken (öppna delen)

Viktiga funktioner:

- Trädgårdens utbredning och de äldsta bevarade strukturer i form av rester efter det äldre gångsystemet med mittaxel.
- Funktionella och visuella samband (vägar, vyer och siktlinjer) med Bangatans sträckning, bebyggelsen runt Pölgatan och med Gathenhielska huset.
- Den opåverkade topografin med bergsknallar och utsiktspunkter på berget.
- Spår efter trädgårdens historiska karaktärer, med fruktträdgård respektive naturlig skogspark, med drag av engelsk landskapspark.

Viktiga objekt:

- Rester efter murar och grunder.

Jedeurska trädgården och Pölgatan

Viktiga funktioner

- Pölgatans sträckning samt grösytor och platsbildning längs gatan. Granitblock och gatubeläggning med smågatsten.
- Visuella och funktionella samband med äldre bebyggelse längs Pölgatan, Allmänna vägen samt med Gathenhielska och Söderlingska trädgårdarna.
- Jedeurska trädgårdens karaktär av naturlig skogspark, med drag av engelsk landskapspark.
- De uppvuxna träden och gräsmattorna skapar en naturlig rumslighet. Träden bildar ett naturligt tak.
- Berget och byggnaderna avgränsar mot mer öppna stadsrum intill.
- Den opåverkade topografin med bergsknallar och utsiktspunkter på berget.

Viktiga objekt:

- Småträdgårdarna som hör till byggnaderna längs med Pölgatan och Allmänna vägen.
- Pölgatans sträckning samt grösytor och platsbildning längs gatan. Granitblock och gatubeläggning med smågatsten.
- Rester efter murar.
- Stödmuren i sten från 1950-talet.

Söderlingska parken

Viktiga funktioner

- Den opåverkade topografin med bergsknallar och växtlighet som skapar rumslighet åt öster tillsammans med reservatets bebyggelse.
- Visuella (siktlinjer) och funktionella samband (stråk/gångvägar) med äldre bebyggelse längs Pölgatan, Allmänna vägen och Djurgårdsgatan samt med övriga parken åt öster.
- Parkens utbredning och yta, begränsad av och i kontakt med gatusträckningarna Allmänna vägen och Djurgårdsgatan.
- Funktionen som lekplats, med kontinuitet som rum i staden skapat för barn sedan 1940-talet.
- Visuell koppling mellan HSB-husen i söder och parken, där husen passats in i miljön på ett för 1930-40-talet tidstypiskt sätt.
- Den äldre, trädkantade gångvägen i områdets sydöstra del.

Viktiga objekt

- Gångvägar med grus/ljust stenmjöl och öppna gräsytor.
- Rester efter äldre murar och grunder.
- Stenpollare vid ingångarna och kantsten av rund natursten.

Bygglov och marklov

Då ingen ny byggrätt tillkommer vid ändringen av detaljplanen är det endast få åtgärder i genomförandet som kommer att följas upp med bygglov eller marklov. Upprustningsarbetena och omgestaltningen av planområdet kan exempelvis innebära nya bänkar, nya armaturer, förändring av sträckningen av vissa gångvägar, byte från asfalterade gångvägar till grusväg, etc. Detta är åtgärder som inte kräver bygglov enligt Plan- och bygglagen. Exempel på åtgärder som kräver bygglov är nybyggnad, tillbyggnad samt uppförande av murar och plank. Marklov krävs i de fall marken fylls ut eller schaktas på ett sätt som avsevärt ändrar markens höjdläge. I de fall något av de särskilt skyddsvärda träden som omfattas av planbestämmelsen *trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk* skulle bli sjukt och behöva tas ner så krävs ansökan om marklov till stadsbyggnadskontoret.

Kulturmiljöutredning - Gathenhielmska, Söderlingska & Jedeurska trädgårdarna, april-maj 2020 innehåller beskrivning av natur- och kulturvärden inom planområdet samt vilka uttryck och karaktärsdrag som är väsentliga för att värdena ska bestå. Dessa ska beaktas oavsett om åtgärderna som genomförs inom planområdet kräver bygglov eller ej. Fastighetsägarna och förvaltarna har tagit del av utredningen.

Skisser

Under planarbetet har skisser tagits fram som visar möjlig utformning av parken. Skisserna är möjliga tillvägagångssätt på utformningen av de kvalitéer som detaljplaneförslaget vill möjliggöra. Det faktiska utseendet kan skilja sig från de illustrationer som används i planförslaget.

Gestaltningförslaget är till för förståelsen av detaljplanen och behövs under planprocessen för att ta ställning till vilka planbestämmelser som är nödvändiga för att reglera planens syfte. Ändringen av detaljplanen reglerar inte exakta lösningar för hur de krav som ställs ska uppfyllas.



Flygfoto från Stadsbyggnadskontoret från år 2018 som visar nuvarande utformning och förhållanden i Gathenhielska trädgården och Söderlingska parken.



Skiss/ illustration av siktlinjer från Gathenhielska trädgården mot Gathenhielska huset. Bild från Liljewall arkitekter.

ses med planbestämmelsen - *Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*. Bland dessa finns ett hålträd, en ask. Asken är har dock få levande grenar och det som finns kvar av den är en högstubbe, den förses därför inte med någon skyddsbestämmelse.

Lovplikten utökas så att det blir marklovspliktigt att ta ner de träd som omfattas av planbestämmelsen. På så sätt kan trädens skick följas upp och prövas i samband med ansökan om marklov. På plankartan införs även en upplysning om att det finns en biotopskyddad allé inom planområdet.

Många av de naturvärden som finns inom planområdet har en koppling till eller sammanfaller med de kulturhistoriska värdena inom planområdet. De tillkommande planbestämmelserna hänvisar till stycket *Värdebärare av parkernas kulturvärden* i planbeskrivningen där viktiga karaktärsdrag beskrivs. Flera av dessa har koppling till naturvärden. Kulturmiljöutredningen beskriver att området är ett tydligt och pedagogiskt exempel på hur natur- och kulturvärden samverkar i en historisk park eller trädgård. Ett exempel på detta är att de träd som pekas ut som bevarande värda ur kulturvärdessynpunkt också är utpekade som särskilt skyddsvärda ur naturvärdessynpunkt. Ytterligare träd/buskar som pekats ut som skyddsvärda i naturvärdesinventeringen är sådana som stärker en kulturhistoriskt värdefull karaktär i området, och på så vis sammanfaller bevarandeintressena väl med varandra. Tydligast illustreras detta samband av jätte- och hålträden, som både erbjuder en stor artrikedom, med många betydelsefulla arter och pollinatörer knutna till dem. Samtidigt bidrar de till områdets estetiska värden, ger karaktär åt det och manifesterar dess höga ålder på ett pedagogiskt sätt.

Även blommande och fruktbärande träd och buskar är viktiga ur både kultur- och naturvärdesynpunkt. Samtidigt som de berättar om parkens tidigare funktion som privat trädgård så fyller de även en funktion för fåglar och pollinatörer som lever av träden. Därtill har dessa träd och buskar, liksom samtliga uppvuxna lövträd inom området, en estetisk och rumsskapande inverkan på området som uppfattas som positiv för stadsbilden och stärker upplevelsen av dess tidsdjup.

Genom den föreslagna egenskapsbestämmelsen q7 kommer även områdets naturvärden kunna ges skydd i plan eftersom träd med natur- och kulturvärden i hög grad sammanfaller. De nya bestämmelserna bedöms även kunna möjliggöra att miljöns kulturvärden tillåts vara vägleddande, varför nedtagning av naturvärdesträd kommer kunna godkännas om det bedöms vara motiverat ur kulturvärdessynpunkt, exempelvis om ett träd skulle försvåra ett bevarande eller förhindra en åtgärd som skulle kunna stärka eller säkra miljöns värde. Detta bedöms vara viktigt för att möjliggöra en långsiktig och varsam förvaltning och utveckling av området i syfte att förstärka upplevelsorna av det kulturhistoriska arvet. Slutsatsen av kulturmiljöutredningen är att planbestämmelserna kan komma att ge företräde åt kulturvärden framför naturvärden. Men då området är unikt ur kulturvärdessynpunkt med synnerligen höga värden bedöms detta vara nödvändigt för att kunna möjliggöra en god avvägning mellan intressen i framtiden. Att enskilda naturvärdesträd bevaras är generellt positivt för området ur flera aspekter. Men i fråga om eventuella framtida intressekonflikter bedöms områdets kulturvärden generellt vara så pass höga att de ofta väger tyngre. Det kan exempelvis handla om ifall ett träd utgör ett reellt hot mot enskilda kulturvärdesobjekt eller områdets värdefulla karaktär.

De föreslagna planbestämmelserna bedöms därmed utgöra ett tillräckligt skydd för planområdets naturvärden.

Tidplan

Samråd: Tredje kvartalet 2019

Granskning: Fjärde kvartalet 2020

Antagande: Första kvartalet 2021

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

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 förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Idag upplevs delar av planområdet som otryggt. Park- och naturförvaltningen har fått in synpunkter och klagomål på att området upplevs som otryggt och att underhållet uppfattas som eftersatt. En anledning till detta är att det med nuvarande planbestämmelser är svårt att underhålla och förvalta området på ett ändamålsenligt sätt.

Om detaljplanen inte ändras finns det inte någon möjlighet att omgestalta parken med utgångspunkt i dess kulturhistoriska värden och historik. Det skulle även innebära att det fortsättningsvis är svårt att underhålla området på ett ändamålsenligt sätt. Detta eftersom självsådda träd och annan växtlighet som inte är önskvärd i parken inte kan tas ner vilket skapar en vildvuxen och otrygg parkmiljö. Detta resulterar i att parken blir mindre använd av och tillgänglig för allmänheten.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Enligt Sociotopkartan bedöms området idag främst locka invånare inom stadsdelen, men Sönderlingska parken är sannolikt populär och känd över stadsdelsgränserna. Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné anser att området har stor potential att dra till sig fler invånare från

andra stadsdelar och på så sätt medverka till en mer sammanhållen stad. Vilka som kan tänkas lockas till området, beror på vilka målgrupper en upprustning och utveckling av området fokuserar på. De goda kommunikationerna till Stigbergstorget genom spårvagn 3, 9 och 11 förstärker platsens möjlighet att vara en integrerande kraft i staden. Området har vissa barriärer i form av vältrafikerade bilvägar, som Djurgårdsgatan och Bangatan. De är framförallt hinder för de barn som är i gränslandet att börja röra sig på egen hand.

Samspel

Söderlingska parken som ligger nere vid Djurgårdsgatan är ett populärt utflyktsmål, med stor lekplats, gräsytor och uteplats för kafé Zenith i parken. Gathenhielska kulturreservatet i mitten av området har ett vitalt föreningsliv som lockar äldre. Däremot är den övre delen av området, alltså den Gathenhielska trädgården som idag är park, mer anonym. Gränsen mellan Gathenhielska husets trädgård, och den offentliga parken utanför utgörs idag av ett smides staket.

En del människor kan tänkas trivas i denna mer ovårdade del av området, medan andra upplever det som otryggt. En upprustning kan innebära att värdet av platsen minskar för de människor som har sökt dit på grund av dess mer friare och nedgångna form. En upprustning av trädgården kan å andra sidan ge ett stort värde för de som värdesätter att områdets historia tas till vara och bli ett intressant utflykts- och kunskapsfrämjande mål. En finkänslighet för de olika värdenas samspel i utvecklingen av området kan vara avgörande för hur parken och trädgården används och av vilka grupper.

En upprustad trädgård har potential att bli en generationsöverbryggande mötesplats, likt Gathenhielska kulturreservatet funktion idag. Det är oklart om området är ett viktigt ställe för ungdomar att träffas på, och om en upprustning riskerar värden för denna målgrupp.

Vardagsliv

En fungerade och tillåtande park är mycket värdefull för människors vardagsliv. Det kan vara viktigt för bebisar som behöver ammas i lugn och ro, för föräldern med barn med spring i benen efter förskola och skola, för den stressade som behöver andningspaus under jobblunchen, för den som inte har ett jobb att gå till och som behöver ett meningsfullt sammanhang. Speciellt viktig är den gröna omgivningen och historiska sammanhanget för de äldre. En upprustning och utveckling av området borde kunna stimulera dessa typer av aktiviteter. Parker och inte minst lekparken är en viktig del i barnens vardagsliv. Det kan vara en lekpaus för det lilla barnet på väg hem från förskolan, eller för det större barnet som går själv och vars skolväg fortfarande är dess lekväg. Det kan vara ett viktigt hängställe för tonåringen som vill vara ute med sina vänner och som behöver kostnadsfria och tillåtande platser att vara på. En upprustning kan stärka användningen utifrån dessa perspektiv.

Identitet

Majorna är en gammal stadsdel med egen identitet som många är nöjda med och värnar om. En upprustning av parken utifrån dess historiska sammanhang kan ytterligare stärka områdets kulturhistoriska identitet i både Majornas och övriga göteborgares medvetande.

Genom att upprusta och utveckla området utifrån dess historiska arv, borde barnens känsla för områdets identitet kunna stärkas ytterligare.

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.

Ett riksintresse för kulturmiljövården berörs av planändringen. Förslaget bedöms vara förenligt med uttrycket och motiveringen till riksintresset. Förslaget till planändring bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

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 miljökvalitetsnormerna överskrids.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer 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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 24 maj 2019. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Då ingen ny bebyggelse tillkommer bedöms inte ändringen av detaljplanen medföra någon betydande miljöpåverkan.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planändringen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Liza Schramm
Enhetschef byggavdelningen

Emily Eidevåg
Planhandläggare