



## Antikvarisk konsekvensbeskrivning

Detaljplan för bostäder mm i Klippan, Majorna 720:419 inom stadsdelen Majorna

Antiquum AB, 2025-05-27 (reviderad inför granskning)





## ANTIQUARISK KONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder mm i Klippan, Majorna 720:419 inom stadsdelen Majorna.

Antiquum AB, 2025-05-27

**Beställare:** Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs stad

**Konsult:** Antiquum AB  
Johanna Roos, byggnadsantikvarie (Text, foto & illustrationer)  
Victoria Ask, byggnadsantikvarie (Faktaundersökning)

**Medverkande från SBF:** Madelene Seberbrink (Antikvarie)  
Agneta Runevad (Plansamordnare)  
Hillevie Kittel (Planarkitekt)

**Foto:** Antiquum AB om inget annat anges.



# Innehållsförteckning

<b>Inledning</b>	<b>3</b>
Bakgrund	4
Syfte och medverkande	5
Definitioner och benämningar	5
Metod och bedömningsgrunder	7
Läsanvisning	8
<b>Sammanfattning och samlad bedömning</b>	<b>9</b>
Introduktion till området	9
Detaljplanens syfte	9
Bakgrund - samrådsförslaget 2022	9
Konsekvensbeskrivning	12
Samlad bedömning	13
Kumulativa effekter	14
Förslag till ytterligare åtgärder	14
<b>Förutsättningar</b>	<b>16</b>
Kort om kulturhistoriskt sammanhang	16
Kort nulägesbeskrivning	18
Tidigare ställningstaganden	20
<b>Kulturhistoriska värden</b>	<b>22</b>
Tematisering av värdegrunden	22
TEMA 1: Gamla Älvsborg och Kungsladugården	23
TEMA 2: Gamla färdleder till platsen	25
TEMA 3: Sjöfarten och dess utveckling	25
TEMA 4: Industrin utveckling	26
TEMA 5: De historiska lagrens avläsbarhet	27
<b>Detaljplaneförslaget</b>	<b>28</b>
Bakgrund och justeringar	28
Detaljplanens innehåll	30
<b>Antikvarisk konsekvensbeskrivning</b>	<b>33</b>
Struktur, placering och utbredning	33
Utformning av byggnader	36
Höjdskala	40
Markens anordnande	43
Kumulativa effekter	44

## Inledning

Stadsbyggnadsförvaltningen i Göteborg arbetar med att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Majorna 720:419 i Klippan. Fram till år 2004 stod här Älvsborgs Kungsladugårds ladugårdslängor, vilka ursprungligen hörde samman med Älvsborgs fästning. Ladugårdslängorna brann ner 2004. En kvarvarande del som klarade sig i branden revs år 2020 till följd av ett kraftigt eftersatt skick. Merparten av planområdet är idag obebyggt och utgörs av en parkeringsplats samt en modern byggnadskropp. De berörda fastigheterna ligger dock i hjärtat av en känslig och komplex kulturmiljö som omfattas av såväl kulturresevat som riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten Majorna 720:419 utgör en rest av fd Älvsborgs Kungsladugård, vilken är utpekad i såväl riksintressebeskrivningen som i kulturresevatet och stadens bevarandeprogram. Av Kungsladugården kvarstår idag en manbyggnad från 1860-talet och rester av en trädgård, vilka ligger utanför men i direkt anslutning till planområdet. Det aktuella planområdet framstår idag som en baksida utan tydlig koppling till sitt ursprungliga sammanhang som en del av Älvsborgs kungsladugård.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder och en byggnad för tillfällig vistelse samt öka den upplevda tryggheten på platsen. Vidare är syftet att tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljövårderna i området. Planförslaget medger att planområdet bebyggs med tre bostadsbyggnader och en byggnad för tillfällig vistelse. Tre av byggnaderna är placerade i ungefär samma läge som de fd ladugårdslängorna och omfamnar en gårdsplan. En av byggnaderna är placerad där det idag finns en befintlig byggnad, vilken kan rivs eller byggas på. Ny byggnad närmast Oscarsleden har en relativt låg höjdskala, medan övriga har en högre höjdskala. Tillkommande bebyggelse medger ca 60 lägenheter och 1000 bruttoarea tillfällig vistelse (i nuläget avsett för hotell).

## Planområdet

Planområdet är beläget i Klippan vid Oscarsleden, nära bl a Sockerbruket och Stobées trädgård i Göteborg och omfattar fastigheterna Majorna 720:419 (där Älvsborgs Kungsladugårds ladugårdslängor tidigare stod) och Majorna 140:20 (Studion). Platsen där Älvsborgs Kungsladugårds ladugårdslängor tidigare stod är



Planområdet, se röd streckad linje, ligger i Klippan intill Oscarsleden. Den idag obebyggda parkeringsplatsen ingick ursprungligen i Älvsborgs Kungsladugård. Planområdet, se även plankarta på sid 31, ingår i ett kulturresevat enligt gällande stadsplan och ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Miljön som helhet är vidare utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull i stadens bevarandeprogram. Källa: Lantmäteriet.

idag obebyggd och utgörs av en grusad parkeringsyta. Den befintliga byggnaden inom fastigheten 140:20 utgörs av en sentida byggnad uppförd under 2000-talet, men i motsvarande läge som en äldre byggnad.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och skyddas som kulturresevat i gällande stadsplan. Gällande kulturresevat från 1964 är dock inte en motsvarighet till den typ av kulturresevat som sedan år 1999 återfinns



Snebild från syd när Kungsladugårdens ladugårdslängor fortfarande fanns kvar. De tre längorna var placerade i U-form och omfamnade en ladugårdsplan. Mot öst ligger manbyggnaden och dess trädgård. Mot norr fanns en grönyta med flera större träd. Källa: SBF 1999.

i miljöbalkens 7 kapitel, se vidare under rubriken *"Planförhållande"* på sid 20. Helhetsmiljön är vidare officiellt utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull i stadens bevarandeprogram och besitter stora allmänna kulturhistoriska värden. Delar av planområdet ligger även inom fornlämningsområde Göteborg 185:1.

## Bakgrund

Antiquum upprättade 2022-11-16 en antikvarisk konsekvensbeskrivning av samrådsförslaget. Konsekvensbeskrivningen upprättades efter att detaljplaneförslaget gått på samråd, vilket innebar att de förslag till åtgärder för att mildra negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena inte var inarbetade i planförslaget. Slutsatserna från konsekvensbeskrivningen var att samrådsförslaget inte i tillräcklig utsträckning säkerställde att tillkommande bebyggelse relaterade sig till sitt specifika kulturhistoriska sammanhang - dvs till Kungsladugården och kulturresevatet. Ett utförande enligt samrådsförslaget innebar att tillkommande bebyggelse gavs en volym, höjdskala, gestaltning och materialsammansättning som snarare relaterade sig till den storskaliga industrimiljön och den moderna bostadsmiljön. Sammantaget bedömdes samrådsförslaget föreslå ett utförande som innebar att flera egenskaper av central betydelse för riksintresset och de



Sedan ladugårdslängorna brunnit ner består planområdet i huvudsak av en obebyggd parkeringsyta. På sned bilden syns en mindre kvarvarande del av en av ladugårdslängorna som klarade sig i branden. Denna revs 2020 till följd av eftersatt tekniskt skick. Källa: SBF 2022.

allmänna kulturhistoriska värdena påverkades kraftigt och att möjligheten att förstå och uppleva kulturmiljön försvårades avsevärt.

Under samrådet inkom länsstyrelsen och kulturförvaltningen med yttranden avseende kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövården. Båda instanser delade den bedömning som framförts i den antikvariska konsekvensbeskrivningen. Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande att man såg en stor risk för påtaglig skada på riksintresset med hänvisning till att föreslagen utformning med varierande höjder, fasadmateriell och gestaltning på den bebyggelse som föreslogs försvårade förståelsen och läsbarheten av den tidigare historiska kopplingen mellan mangården och de tidigare ladugårdslängorna. Kulturförvaltningen motsatte sig detaljplanen då den bedömdes innebära en gravt försvårad läsbarhet av de tidigare sammanbyggda ladugårdsbyggnaderna samt de material- och volymmässiga sambandet gentemot mangården.

Efter samrådet har detaljplanen reviderats för att uppnå större hänsynstagande till kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövården. Det nu justerade granskningsförslaget bedöms i föreliggande rapport undvika risk för påtaglig skada.



Fotografi från 1939 som visar Kungsladugårdens ladugårdslängor, vilka var placerade i U-form och omslöt en ladugårdsplan. Källa: GSM.



Ortofoto över planområdet, se även plankarta sid 31. Källa: Lantmäteriet.

## Syfte och medverkande

Uppdraget har bestått i att revidera den antikvariska konsekvensbeskrivningen från 2022-11-16 mot bakgrund av de justeringar som gjorts inför granskning. Syftet med konsekvensbeskrivningen är att beskriva vilka effekter detaljplanen får samt beskriva konsekvenserna för kulturmiljön. Konsekvensbeskrivningen är avsedd att fungera som ett bedömningsunderlag och stöd i planprocessen. Den har avgränsats till att endast hantera kulturmiljön ovan mark. Arkeologiska lämningar har inte behandlats. De gestalningsförslag för tillkommande bebyggelse som har tagits fram av MinnyMind Arkitekter fungerar som referens men konsekvensbeskrivs inte.

Konsekvensbeskrivningen är upprättad 2025-05-27 av Johanna Roos, bebyggelseantikvarie vid Antiquum AB. Från Stadsbyggnadsförvaltningen har antikvarie Madelene Seberbrink deltagit, liksom Agneta Runevad (plansamordnare) och Hillevie Kittel (planarkitekt).

## Underlag för bedömning

- Planbeskrivning, samrådshandling, daterad september 2022.
- Plankarta, utkast, daterad 2025-05-15.
- Kulturmiljöunderlag inför detaljplan inom fastigheten Majorna 720:419 inom stadsdelen Majorna, Göteborg. Upprättad av Antiquum AB 2016.
- Riksintressen utanför centrala Göteborg. Slutrapport antikvariskt planeringsunderlag, upprättat 2020-11-24 av Stadsbyggnadskontoret.

## Definitioner och benämningar

I konsekvensbedömningen kommer fastigheten Majorna 720:419 att benämnas "ekonomigården". Marken mot nordöst med manbyggnaden benämns "mangården". Den tillkommande bebyggelsen inom ekonomigården benämns på samma vis som i planbeskrivningens illustrationskarta - dvs "Längan" (parallellt med Oscarsleden), "Tvärhuset" (den norra längan) och "Nivåhuset" (den sydvästra längan). Byggnaden norr om ekonomigården benämns "Studion".



Panorama som visar planområdet betraktat från det nordöstra hörnet. Till höger i bild syns Kungsladugårdens manbyggnad. I fonden syns en blandning av industribyggnader tillhörande Carnegiebruket liksom modern bostadsbebyggelse. Merparten av planområdet utgörs av en obebyggd yta där Kungsladugårdens ladugårdslängor tidigare stod.

## Metod och bedömningsgrunder

### Bedömningsgrund/Kulturhistoriska värden

Platsens kulturhistoriska värden utgör bedömningsgrund i den antikvariska konsekvensbeskrivningen. År 2016 upprättade Antiquum ett kulturmiljöunderlag inför detaljplan inom fastigheten Majorna 720:419 där miljöns kulturhistoriska värden beskrevs och preciserades. Detta underlag, tillsammans med riksintressebeskrivningen, länsstyrelsens egna fördjupningsskrift "Svarta Boken" och stadsbyggnadsförvaltningens planeringsunderlag "Riksintressen utanför centrala Göteborg" från år 2020, har fungerat som utgångspunkt för konsekvensbeskrivningen.

För att möjliggöra en transparent konsekvensbeskrivning har de kulturhistoriska värdena som framkommit i tidigare utredningar strukturerats till ett antal tematiskt åtskilda och utvärderingsbara bedömningsgrunder. Värdebeskrivningen utgår från platsspecifika miljöaspekter av strategisk betydelse för det aktuella områdets kulturhistoriska och upplevelsemässiga kvaliteter. Det har inte gjorts någon åtskillnad mellan vilka egenskaper som är relevanta för riksintresset respektive vilka egenskaper som utgör allmänna kulturhistoriska värden. Detta eftersom de värden som är relevanta för riksintresset och de som är av allmänt intresse i huvudsak överlappar. Riksintresset som helhet är därmed att betrakta som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde.

I preciseringen av kulturhistoriska värden och egenskaper beskrivs även värden som ligger utanför själva planområdet. Detta eftersom planområdet gränsar direkt till känsliga kulturmiljöer som kan komma att påverkas indirekt av planförslaget. Vidare har värdena preciserats så att det framgår vilka egenskaper och

karaktärsdrag som är av avgörande eller central betydelse för det kulturhistoriska värdet respektive vilka egenskaper/karaktärsdrag som snarare har en förstärkande/understödjande betydelse för värdet. Detta eftersom graden av påverkan av planförslagets effekter för kulturmiljön är beroende av vilken betydelse som den berörda egenskapen/karaktärsdraget har för det kulturhistoriska värdet.

### Bedömningsmetod

I den antikvariska konsekvensbeskrivningen bedöms detaljplaneförslaget med dess konsekvenser för miljöns kulturhistoriska värden. Konsekvenserna beskrivs utifrån såväl den fysiska påverkan planförslaget medger i kulturmiljön liksom den visuella påverkan (dvs kulturmiljöns läsbarhet som en upplevelsebaserad del av miljöns historiska berättarinnehåll). Både direkta och indirekta konsekvenser av planförslaget har bedömts.

Bedömning av planförslagets konsekvenser har vidare skett utifrån nuvarande kunskap om planprojektets olika delar och med följande bedömningssystem:






#### **Effekt:**

Graden av fysiska/visuella ingrepp bedöms i skalan:

- Ingen effekt (fysisk/visuell)
- Liten effekt (fysisk/visuell)
- Måttlig effekt (fysisk/visuell)
- Stor effekt (fysisk/visuell)

### **Konsekvens**

Konsekvenser bedöms i skalan:

-  Ingen eller positiv konsekvens. Möjligheten att utläsa (fysiskt) eller uppleva (visuellt) kulturmiljön förblir intakt eller förstärks.
-  Marginell negativ konsekvens. Åtgärden påverkar en mindre betydelsefull egenskap och bedöms innebära att möjligheten att utläsa (fysiskt) eller uppleva (visuellt) kulturmiljön endast försvagas i mindre utsträckning.
-  Måttlig negativ konsekvens. Åtgärden påverkar en egenskap med begränsad betydelse och bedöms innebära att möjligheten att utläsa (fysiskt) eller uppleva (visuellt) kulturmiljön delvis försvagas.
-  Stor negativ konsekvens. Åtgärden påverkar egenskaper av central betydelse och bedöms innebära att möjligheten att utläsa (fysiskt) eller uppleva (visuellt) kulturmiljön försvagas på ett betydande vis.
-  Mycket stor negativ konsekvens. Åtgärden påverkar egenskaper av avgörande betydelse och bedöms innebära att möjligheten att utläsa (fysiskt) eller uppleva (visuellt) kulturmiljön försvinner eller försvåras på ett grundläggande sätt.

*Det ska uppmärksammas att flera marginella och måttliga konsekvenser tillsammans kan samverka till en stor negativ påverkan på kulturmiljön.*

### **Läsanvisning**

Rapporten inleds av en sammanfattning med samlad bedömning av detaljplanens konsekvenser. I kapitlet "Förutsättningar" presenteras den aktuella miljön med en kort historik och nulägesbeskrivning liksom en genomgång av tidigare ställningstaganden. Här har endast ett sammandrag gjorts från tidigare rapporter, för en fördjupad beskrivning av planområdet hänvisas till Antiquums kulturmiljöunderlag från 2016. Under rubriken "Kulturhistoriska värden" beskrivs platsens kulturhistoriska värden utifrån fem teman, vilka utgör bedömningsgrund i konsekvensbeskrivningen. Därefter följer ett kapitel med en beskrivning av detaljplaneförslaget, vilket följs av själva konsekvensbeskrivningen.

# Sammanfattning och samlad bedömning

## Introduktion till området

Planområdet, som i huvudsak utgörs av en obebyggd grusplan, omfattar den tomt där Älvsborgs Kungsladugårds ladugårdslängor tidigare stod (Majorna 720:419). Ladugårdslängorna ödelades i en brand 2004, men manbyggnaden från 1860 finns kvar. Kungsladugårdens ursprungliga funktion var att förse Älvsborgs slott med livsmedel. Den kom senare att övergå till att fungera som löneförmån åt landshövdingen. Till gården hörde en mangård med manhus och trädgård, en ekonomigård med ladugårdslängor samt stora ägor. Ladugårdslängorna, vilka före branden hade haft samma placering sedan 1600-talet, var av varierande ålder (1700-tal till tidigt 1900-tal) och hade rödfärgsmålade och brädklädda fasader samt sadeltak belagt med lertegel. Efter branden framstår planområdet som en baksida utan tydlig koppling till sitt ursprungliga sammanhang. Än idag kan man dock i viss utsträckning förstå den struktur som format platsen - att den fått sin form av den trelängade ladugården. Möjligheten att förstå och uppleva det riksintressanta sambandet med Älvsborgs Kungsladugård är dock kraftigt försvagad.

Planområdet ingår i en större helhetsmiljö med bebyggelse och lämningar från flera betydelsefulla epoker i Göteborgs historia. Här finns fästningsruinen uppe på Älvsborgsklippan (1300-tal), kvarvarande spår av Kungsladugården i form av en manbyggnad och en trädgårdsanläggning, Ostindiska kompaniets byggnader från 1700-talet i nordost, Carnegiebrukets fabriksmiljö från 1800-talet mot väst och en bruksmiljö med arbetarbostäder och sociala inrättningar mot nordost. Under 2000-talet har Klippanområdet vidare genomgått en förändringsprocess och flera bostads- och kontorsbyggnader har uppförts i anslutning till den aktuella tomten. År 2011 styckades tomten av och såldes.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och fastigheten Majorna 720:419 är utpekad som kulturresevat i gällande stadsplan (gällande kulturresevat är dock inte en motsvarighet till den typ av kulturresevat som sedan år 1999 återfinns i miljöbalkens 7 kapitel). Helhetsmiljön är vidare officiellt utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull i stadens bevarandeprogram och besitter stora allmänna kulturhistoriska värden. De värden som är relevanta för riksintresset och de som är av allmänt intresse överlappar. Riksintresset som helhet är därmed att betrakta som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde.

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder och byggnad för tillfällig vistelse liksom att öka den upplevda tryggheten på platsen. Vidare är syftet att tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljövärdena i området. Tre av byggrätterna är placerade där de fd ladugårdslängorna tidigare stod - vilka placeras på ett likartat sätt som den gamla Kungsladugården - medan den fjärde är placerad där det idag finns en befintlig byggnad, vilken antingen medges rivas eller byggs på. Den nya detaljplanen innebär att fastigheten Majorna 720:19 lyfts ur kulturresevatet.

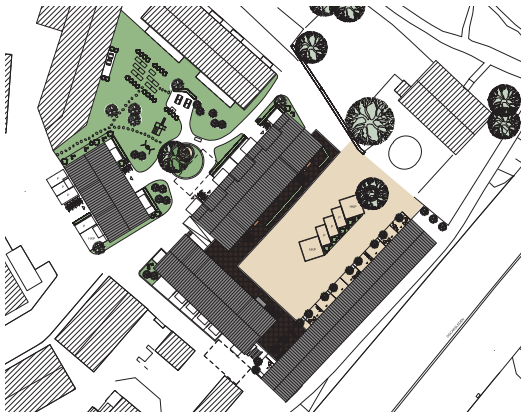
## Bakgrund - samrådsförslaget 2022

*Detaljplan för bostäder m m i Klippan, Majorna 720:419* gick ut på plansamråd 23 november 2022 - 11 januari 2023. I den antikvariska konsekvensbedömningen av samrådsförslaget (Antiquum AB 2022) konstaterades att rätt typ av utveckling inom planområdet kan få positiva effekter för kulturmiljön, bl a om sambandet mellan de avstyckade tomterna Majorna 720:419 och Majorna 720:420 återupprättas. Bedömningen var dock att samrådsförslaget inte i tillräcklig utsträckning säkerställde att tillkommande bebyggelse relaterar sig till sitt specifika kulturhistoriska sammanhang. Detta eftersom detaljplanen föreslog ett utförande som innebar att tillkommande bebyggelse gavs en volym, skala, gestaltning och materialsammansättning som snarare relaterade sig till den storskaliga industrimiljön (Carnegiebruket) och den moderna bostadsmiljön än till den småskaliga miljön i öst. Den föreslagna höjdsplanen för "Tvärhuset" och "Nivåhuset" var den åtgärd som bedömdes få störst negativ påverkan då denna avvek kraftigt från det småskaliga området i öst i allmänhet och Kungsladugårdens manbyggnad i synnerhet. Den föreslagna höjdsplanen bedömdes undergräva manbyggnadens dominerande ställning inom gårdsanläggningen och innebära en tydlig förskjutning av planområdets karaktär (som historiskt alltid ingått i den småskaliga miljön i östra Klippan). Samrådsförslaget bedömdes inte heller säkerställa att tillkommande bebyggelse material- och gestaltningsmässigt inordnade sig i miljön kring Kungsladugården och kulturresevatet. Länsstyrelsen delade denna bedömning och påtalade stor risk för påtaglig skada på riksintresset i sitt yttrande (daterat 2023-01-11). Även kulturförvaltningen motsatte sig detaljplanen då den bedömdes innebära en

### Exempel på utförande som medgavs i samrådsskedet



Illustrationen visar ett exempel på gestaltning som föreslogs i samrådsskedet. Till vänster syns "Längan" som reglerades utföras med rödmålad träpanel. För "Tvärhuset" och "Nivåhuset" sakenades utformningsbestämmelser utöver att fasader inte fick utföras av skivmaterial. Detta innebar att samrådsförslaget innebar att fasaderna kunde utföras av trä, tegel, puts, plåt, glas eller en kombination av olika material. I visionsbilden redovisas fasaderna med huvudsakligen rött tegel (med inslag av trä) - en utformning som (tillsammans med höjdsplanen) snarare relaterade sig till industrimiljön och den moderna bostadsmiljön. Källa: MinnyMind arkitekter 2022.



Illustrationskarta ur samrådshandling (2022). Förslaget medgav en uppbruten bebyggelsestruktur, vilket bedömdes försvåra möjligheten att förstå miljön som en tidigare enhetligt utformad ekonomigård. Bebyggelsen på ekonomigården redovisas som tre separata byggnadskroppar kring en gårdsplan. Byggnaderna är placerade med en förskjutning från de äldre ladugårdslängornas fotavtryck vilket bedömdes försvåra gårdsanläggningens symmetri och den fd huvudaxeln genom gårdsanläggningen.

gravt försvårad läsbarhet av den tidigare sammanbyggda ladugårdsbyggnaden samt det material- och volymmässiga sambandet gentemot mangården.

### Bearbetning efter samråd

Efter samrådet har justeringar av planförslaget gjorts för att minska den negativa påverkan och uppnå ett planförslag där de kulturhistoriska värdena tas om hand i högre utsträckning. Justeringarna har bl a avsett att tillkommande bebyggelse på den sk ekonomigården i högre utsträckning anpassats till det äldre fotavtrycket för att värna gårdsanläggningens symmetri. Detta bl a genom att "Tvärhuset" flyttats in något samt smalnats av. Ny bebyggelse regleras nu även att uppföras i en sammanhängande och icke uppbruten bebyggelsestruktur i U-form för att skapa associationer till kungsladugården med en mot tre sidor slutna ladugårdsplan.

Vidare har utformningsbestämmelser införts för samtliga byggrätter för att säkerställa en utformning som samspelar med platsens kulturhistoriska innehåll och karaktär. Bebyggelse inom ekonomigården regleras att utformas på ett sätt som utgår från de tidigare ladugårdslängorna med fasader i röd lockpanel, sadeltak och spröjsade fönster. Den sk Studio regleras utföras med fasader i rött eller rödbrunt tegel lika Carnegiebrukets byggnader.

Inom ekonomigården har takvinklar och högsta tillåtna nockhöjd justerats. Tvärhusets högsta tillåtna nockhöjd har sänkts från +22,2 meter till +19 meter över stadens nollplan, medan Nivåhusets högsta tillåtna nockhöjd har sänkts från +26,5 meter till +22 meter över stadens nollplan. Det är fortsatt samma våningsantal, dvs två våningar för "Längan", fyra våningar för "Nivåhuset" och tre våningar för "Tvärhuset".

Även kring markbeläggning har justeringar gjorts i syfte att uppnå ett större hänsynstagande till kulturmiljön. Markbeläggningen på den fd ladugårdsplanen har reglerats till naturmaterial som t ex stenmjöl, naturgrus eller natursten för ett anpassat utförande. Likaså reglerar detaljplanen nu att inga utvändiga utrymningstrappor, altaner, balkonger eller plank får uppföras på/mot gården.

Justeringarna har inneburit att de negativa konsekvenserna i flera avseenden har mildrats väsentligt.

**Exempel på utförande som medges av granskningsförslaget**



Förslag till utveckling inom planområdet framtaget av Klippan kulturfastigheter och MinnyMind Arkitekter 2025. Illustrationen visar ett utförande som möjliggörs av granskningsförslaget. "Längan" till vänster i bild dockas till "Nivåhuset" genom en låg förbindelsebyggnad som bl a innehåller en portik för att möjliggöra rörelse genom gården. "Nivåhuset" och "Tvåruset" är sammanbyggda i hörnet som en L-form. Samtliga byggrätter inom ekonomigården har försetts med en gemensam utformningsbestämmelse som reglerar att byggnaderna ska utföras med fasader av lockpanel i röd kulör, spröjsade träfönster och sadeltak belagda med rött tegel. Detta i syfte att material- och kulörmässigt knyta an till historien och möjliggöra förståelse för miljön som en tidigare enhetligt utformad ekonomigård tillhörande Kungsladugården.

## Konsekvensbeskrivning

Nedan sammanfattas konsekvenser för Ekonomigården och Studion separat.

### Ekonomigården

Att ny bebyggelse på ekonomigården regleras att endast kunna uppföras som en sammanhängande bebyggelsestruktur i U-form som skapar en mot tre sidor omsluten gårdsplan som förhåller sig till ursprungligt fotavtryck innebär att planen säkerställer ett utförande som dels tydligt associerar till Kungsladugården, dels tar hänsyn till gårdsanläggningens ursprungliga symmetri och den tidigare huvudaxeln genom gården. Ett utförande enligt detaljplanen innebär i detta avseende att ett idag icke avläsbart sammanhang och en tidigare rumslighet som gick förlorad vid branden återupprättas (dock ej återskapas). I detta avseende stärks sambandet mellan de avstyckade tomterna vilket verkar positivt för möjligheten att förstå och uppleva kulturmiljön. "Tvärhusets" husdjup bedöms dock fortsatt, trots att det smalats av, delvis försvaga möjligheten att uppleva manbyggnadens dominerande ställning som huvudbyggnad inom gårdsanläggningen. Den negativa konsekvensen bedöms dock delvis uppvägas av den återupprättade ladugårdsplanen.

Detaljplanen reglerar att tillkommande bebyggelse inom ekonomigården ges en enhetlig karaktär med fasader av lockpanel i röd kulör likt slamfärg, spröjsade fönster och sadeltak med en traditionell takvinkel. Den har även plockat upp detaljer från den fd ladugården så som t ex takkupor utformade som loftportskupor. Detta bedöms innebära att detaljplanen i huvudsak säkerställer att bebyggelsen kring den fd ladugårdsplanen knyter an till historien genom material- och kulörmässiga referenser och får en utformning som relaterar till Kungsladugården och till kulturreseptatet med sin ålderdomliga bebyggelse som kontrasterar mot industrins kraftfulla tegelmassiv i väst. I dessa avseenden möjliggör detaljplanen en utformning som understödjer möjligheten att förstå och uppleva de tidigare historiska sambanden. Däremot regleras inte taktäckningsmaterial, vilket innebär risk för en stor konsekvens. Kulturreseptatet har ett egenartat byggnadsskick präglat av traditionella material och kulörer så som naturstensgrunder, locklistpaneler, dekorativa listverk, träfönster och sadeltak belagda med rött lertegel. Läsbarheten är därför inte bara avhängig tillkommande bebyggelses struktur, skala och form utan även materialkaraktär. Graden av konsekvens är beroende på val av material. Tegeltäckta sadeltak likt de ursprungliga ladugårdslängorna skulle innebära en inordning i det specifika sammanhanget och bidra till att koppla

samman den nya bebyggelsen med kulturreseptatet på den östra sidan av Klippan som domineras av just rött lertegel. Däremot skulle taktäckningsmaterial i form av t ex rostfri plåt verka främmande i miljön och inte relatera till det specifika kulturhistoriska sammanhanget. Det skulle innebära ett utförande som inte inordnar sig i kulturreseptatets egenartade byggnadsskick och materialval, en egenskap som bedömts som central för läsbarheten (värdeegenskap 5B).

Med den avsedda funktionen som flerbostadshus har även en risk för negativ konsekvens noterats då t ex uteplatser, skärmtak, spaljéer, planteringar mm som hör flerbostadshus till riskerar att innebära att ny bebyggelse i viss mån kommer att relatera sig till den moderna bostadsbebyggelsen. Denna risk för konsekvens bedöms dock som måttlig då detaljplanen i övrigt reglerar en enhetlig utformning.

Detaljplanen bedöms även säkerställa att den återupprättade ladugårdsplanen får en utformning som knyter an till historien och som understödjer möjligheten att förstå platsens tidigare funktion. Detta genom att marken regleras att endast kunna utföras i naturmaterial. Det är även positivt att detaljplanen reglerar att inga utrymningstrappor, altaner, balkonger eller plank får uppföras på gården då detta hade påverkat den öppna gårdskaraktären negativt liksom förskjutit karaktären från ekonomigård till bostadsgård.

Den höjdskala för "Tvärhuset" och "Nivåhuset" som detaljplanen medger bedöms fortsatt medföra stora negativa konsekvenser. Förslaget har justerats avseende takvinklar och högsta tillåtna höjd. Trots det avviker höjdskalan fortsatt väsentligt från de tidigare ladugårdslängorna, manbyggnaden och kulturreseptatet. Den föreslagna höjdskalan relaterar sig snarare till den storskaliga industrimiljön och det moderna bostadsområdet. Ett genomförande enligt detaljplanen, avseende höjdskalan på "Tvärhuset" och "Nivåhuset", bedöms:

- Försvaga manbyggnadens dominerade ställning vilket försvårar möjligheten att förstå relationen mellan mangård och ekonomigård.
- Utmana kulturreseptatet genom att avvika från dess småskaliga och intima småstadskaraktär och försvaga den historiska uppdelningen i småskaligt/storskaligt vilket innebär en förskjutning av planområdets karaktär (som historiskt alltid ingått i den småskaliga miljön i östra Klippan).

Graden av konsekvens bedöms dock jämfört med samrådsförslaget minska från mycket stor till stor. Detta till följd av sänkt höjdskala och flackare takvinklar liksom att detaljplanen i övriga avseenden innebär ett återupprättande av den fd gårdsplanen och i huvudsak säkerställer att ny bebyggelse gestaltningsmässig inordnar sig i sitt kulturhistoriska sammanhang. Det senare mildrar konsekvensen genom att motverka förskjutningen av planområdets karaktär.

## Studion

Den sk "Studion" norr om ekonomigården har en högre höjdskala än övrig tillkommande bebyggelse och regleras utföras med fasader i rött eller rödbrunt tegel och sadeltak belagt med plåt eller tegel. Utformningsbestämmelsen bedöms säkerställa en utformning som relaterar till Carnegieska brukets välbevarade kontor, magasin, industribyggnader från huvudsakligen 1800-talet i rustik tegelarkitektur med tak belagda med röd plåt eller rött tegel.

## Kumulativa effekter

Förutom ovan redovisade konsekvenser kan även kumulativa effekter komma att påverka Klippans kulturmiljö. För närvarande pågår arbete med att upprätta en detaljplan för miljön i anslutning till Adolf Edelsvärdsgata i Klippan, som syftar till att pröva möjligheten att förtäta och utveckla området med bostäder, skola mm. Denna detaljplan kan komma att medföra ytterligare negativ påverkan på riksintresset då den typ av högre, tätare och mer stadsmässig bebyggelse som föreslogs i planansökan riskerar att förstärka den negativa påverkan på kulturreseptatet genom att kontrastera mot den rådande rofyllda stämningen och karaktären av idyllisk småstad. Utveckling med högre bebyggelse riskerar även att ytterligare försvaga den historiskt betingade uppdelningen med småskalig bebyggelse i öst och storskaligare bebyggelse i väst.

## Jämförelse med nollalternativet

Om detaljplanen inte genomförs kvarstår reglering av fastigheten Majorna 720:419 som kulturreseptat enligt gällande stadsplan II-3112 från 1964 som innebär att byggnader med tre meters byggnadshöjd kan uppföras i de äldre ladugårdslängornas fotavtryck. Stadsplanen innehåller dock inga utformningsbestämmelser och säkerställer därmed inte att ny bebyggelse utformas på ett vis som överensstämmer med kulturreseptatet och kungsladugården. Ett återuppförande

av bebyggelse i ursprungligt fotavtryck med en högsta höjd om tre meter hade dock inneburit att möjligheten att förstå och uppleva Kungsladugårdens tidigare funktion som en del av en jordbruksenhet, där den aktuella tomten utgjorde ekonomigård tillhörande en större huvudgård, hade stärkts. Om fastigheten inte bebyggs kommer dock planområdet fortsatt att upplevas som en baksida utan tydlig koppling till sitt ursprungliga sammanhang. Sambandet mellan de avstyckade tomterna Majorna 720:419 och Majorna 720:420 kommer fortsatt vara kraftigt försvagat.

## Samlad bedömning

Detaljplanen bedöms innebära att kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljö i vissa avseenden tillgodoses och stärks. Med avseende på tillkommande bebyggelses utformning och struktur bedöms den reglera ett utförande som i huvudsak samspelar med platsens kulturhistoriska innehåll. Den justerade regleringen innebär att bebyggelsen på den fd ekonomigården kommer att höra ihop fysiskt (sammanbyggda) och gestaltningsmässigt. Detaljplanen innebär i dessa avseenden att ett sammanhang som idag inte är avläsbart återupprättas vilket bedöms på ett positivt vis stärka läsbarheten av fastigheten som en del av en fd jordbruksenhet där den aktuella tomten utgjorde ekonomigård.

Den höjdskala som medges för "Tvärhuset" och "Nivåhuset" bedöms fortsatt inverka negativt på läsbarheten genom en försvagning av manbyggnadens dominerande ställning, vilket försvårar möjligheten att förstå relationen mellan mangård och ekonomigård, liksom genom att den avviker från kulturreseptatets ålderdomliga småstadskaraktär. Den negativa påverkan av föreslagen höjdskala är visuell (inga fysiska egenskaper påverkas eller försvinner) och bedöms mildras av det återupprättade gårdsrummet och tillkommande bebyggelses gestaltningsmässiga inordning. När dessa faktorer vägs in bedöms höjdskalen försvaga, men inte omöjliggöra, läsbarheten och möjligheten att förstå och uppleva den riksintressanta miljön som en del av Kungsladugården och kulturreseptatet. Detta är dock beroende av att bebyggelsen materialmässigt knyter an till sitt specifika kulturhistoriska sammanhang, vilket inte säkerställs fullt ut då reglering av taktäckningsmaterial saknas. Det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget kommer fortsatt kunna läsas. En lägre höjdskala och ett säkerställande av att taken materialmässigt stämmer in i miljön hade dock gjort den riksintressanta berättelsen tydligare/mer läsbar.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte leda till så stora konsekvenser att de värden som ligger till grund för den riksintressanta miljön förloras eller förvanskas i sådan omfattning att risk för påtaglig skada föreligger. Detta eftersom detaljplanen säkerställer en bebyggelsestruktur och utformning som innebär att tomten Majorna 720:419 kommer höra samman med Kungsladugården och kulturresevatet. Läsbarheten riskerar dock att försvagas av den höjdskala som medges och att gestaltningsmässig inordning inte säkerställs fullt ut.

### Förslag till ytterligare åtgärder

De justeringar som gjorts sedan samrådet har inneburit att den negativa påverkan på kulturmiljön och riksintresset har minskat, huvudsakligen genom att planförslaget nu reglerar ett utförande som innebär att den fd ladugårdsplanen återupprättas och att ny bebyggelse material- och kulörmässig i större utsträckning inordnar sig i sitt kulturhistoriska sammanhang.

Detaljplaneförslaget bedöms inte längre medföra risk för påtaglig skada. Däremot innebär den i vissa avseenden stora negativa konsekvenser alternativt risk för stor konsekvens. Detta gäller i synnerhet den höjdskala som medges för "Tvärhuset" och "Nivåhuset" men även att inte taktäckningsmaterial för tillkommande bebyggelse inom ekonomigården säkerställs. Konsekvenserna innebär inte att kulturmiljövärden går förlorade eller att den historiska läsbarheten upphör. Däremot innebär de en försvagning av möjligheten att läsas samman och uppleva tillkommande bebyggelse på ekonomigården med sitt specifika kulturhistoriska sammanhang. För att mildra påverkan på kulturmiljön bör följande arbetas in i detaljplanen:

- *Reglering av taktäckningsmaterial.* Bör i första hand regleras till tegeltäckta sadeltak. Ett svart bandtäckt plåttak skulle även det kunna skapa associationer till en generell ladugårdskaraktär. Rött lertegel förespråkas för att tydligt knyta an till de ursprungliga ladugårdslängorna - dvs till det specifika kulturhistoriska sammanhanget snarare till en generell ladugårdskaraktär. Det skulle även bidra till att koppla samman den nya bebyggelsen med kulturresevatet på den östra sidan av Klippan som domineras av just sadeltak belagda med rött lertegel.

- *Utformning av fönster.* För ett till sammanhanget anpassat utförande bör fönster på ekonomigården regleras till att utföras i trä för att skapa en helhet där de naturliga och traditionella materialen spelar en viktig roll för kvalitén. Plastfönster eller aluminiumfönster med falska kittfalsar har inte samma förutsättningar att harmoniera med kulturmiljön.

För att den negativa påverkan ska kunna minimeras ytterligare krävs att höjdskalet för "Tvär- och Nivåhuset" sänks. En lägre höjdskala hade bättre bidragit till planområdets förutsättningar att återspegla det kulturhistoriska sammanhanget och gjort den riksintressanta berättelsen mer läsbar. Med avsett innehåll (flerbo-stadshus) kommer planförslaget att medföra negativa konsekvenser, bl a genom att det kräver högre och vidare byggnadskroppar än om "Tvärhuset" t ex hade utgjort stadsradhus med en skala lika "Längan".

## Sammanställning av detaljplanens konsekvenser för kulturmiljön

Matriserna nedan utgör en sammanställning av de konsekvenser som samrådsförslaget respektive granskningsförslaget bedömts medföra. De visar att de justeringar som gjorts sedan samråden inneburit att negativ påverkan minskats genom att de kulturhistoriska värdena i högre utsträckning tagits som utgångspunkt.

### SAMRÅDSFÖRSLAGET

		TEMA 1: Älvsborgs slott och Kungsladugården	TEMA 2: Gamla färdleder till platsen	TEMA 3: Sjöfarten och dess utveckling	TEMA 4: Industrin och dess utveckling	TEMA 5: De historiska lagrens avläsbarhet
Struktur, placering och utbredning	Ekonomigården	Stor konsekvens				
	Studion					
Höjdskala	Längan	Måttlig konsekvens				
	Tvårhuset	Mycket stor konsekvens		Mycket stor konsekvens	Mycket stor konsekvens	Mycket stor konsekvens
	Nivåhuset	Mycket stor konsekvens		Mycket stor konsekvens	Mycket stor konsekvens	Mycket stor konsekvens
	Studion	Måttlig konsekvens			Måttlig konsekvens	
Utformning	Längan	Måttlig konsekvens				
	Tvårhuset	Mycket stor konsekvens			Risk för stor konsekvens	Mycket stor konsekvens
	Nivåhuset	Mycket stor konsekvens			Risk för stor konsekvens	Mycket stor konsekvens
	Studion				Risk för stor konsekvens	Måttlig konsekvens
Mark		Risk för stor konsekvens				Risk för stor konsekvens

Samrådsförslaget bedömdes medföra mycket stora negativa konsekvenser för flera av de värdeteman och värdebärande egenskaper som är av betydelse för riksintressegrunden och platsens allmänna kulturhistoriska värden. Förslaget bedömdes medföra risk för påtaglig skada på riksintresset.

### GRANSKNINGSFÖRSLAGET

		TEMA 1: Älvsborgs slott och Kungsladugården	TEMA 2: Gamla färdleder till platsen	TEMA 3: Sjöfarten och dess utveckling	TEMA 4: Industrin och dess utveckling	TEMA 5: De historiska lagrens avläsbarhet
Struktur, placering och utbredning	Ekonomigården	Marginell konsekvens				
	Studion					
Höjdskala	Längan	Marginell konsekvens				
	Tvårhuset	Stor konsekvens		Stor konsekvens	Måttlig konsekvens	Måttlig konsekvens
	Nivåhuset	Stor konsekvens		Stor konsekvens	Måttlig konsekvens	Stor konsekvens
	Studion	Måttlig konsekvens			Måttlig konsekvens	
Utformning	Längan	Risk för måttlig konsekvens				Risk för stor konsekvens
	Tvårhuset	Risk för måttlig konsekvens				Risk för stor konsekvens
	Nivåhuset	Risk för måttlig konsekvens				Risk för stor konsekvens
	Studion					
Mark						

Granskningsförslaget har justerats avseende utformning och placering/struktur så att nyttillskott i dessa avseenden i högre utsträckning samspelar med platsens kulturhistoriska innehåll. Den förslagna höjdskala för "Tvårhuset" och "Nivåhuset" bedöms fortsatt vara den åtgärd som medför störst konsekvenser. Graden av konsekvens har dock mildrats. Där risk för stor konsekvens noterats avseende utformning är detta kopplat till avsaknad av reglering av taktäckningsmaterial. Detaljplaneförslaget bedöms dock sammantaget inte medföra risk för påtaglig skada.

## Sammanfattning av påverkan på läsbarheten

Detaljplanen medger ett utförande som innebär att riksintresset för kulturmiljövården i vissa avseenden tillgodoses och stärks medan det i andra avseenden försvagas.

### Åtgärder som stärker läsbarheten

En sammanhängande bebyggelsestruktur och en mot tre sidor omsluten gårdsplan som förhåller sig till ursprungligt fotavtryck och symmetri.

Gestaltning-, material- och kulörmässig inordning i specifikt kulturhistorisk sammanhang.

### Konsekvens

Ett idag icke avläsbart sammanhang återupprättas. Stärker möjligheten att förstå planområdets tidigare funktion som en ekonomigård tillhörande en större huvudgård.

### Åtgärder som försvagar läsbarheten

Tvår- och Nivåhusets höjdskala liksom Tvårhusets husdjup.

### Konsekvens

Försvagar manbyggnadens dominerande ställning och innebär en höjdskala som snarare relaterar sig till industrimiljön. Höjdskalan försvagar den äldre miljöns karaktär av idyllisk småstad.

Motverkar förskjutningen av planområdets karaktär och mildrar den försvagning av läsbarheten som ökad höjdskala innebär. Höjdskalan kommer att försvaga, men inte omöjliggöra läsbarheten.

### Analys

Detaljplanen medger en bebyggelsestruktur och utformning som innebär att tomtens Majorna 720:419 kommer att höra samman med Kungsladugården och den småskaliga miljön mot öst. Däremot kommer höjdskalan att försvaga läsbarheten av miljön som en fd ekonomigård tillhörande Kungsladugården. Ett utförande enligt detaljplanen bedöms försvaga, men inte omöjliggöra, läsbarheten och möjligheten att förstå och uppleva den riksintressanta miljön som en del av Kungsladugården.

### Samlad bedömning

**Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra risk för påtaglig skada då den inte leder till så stora konsekvenser att de värden som ligger till grund för den riksintressanta miljön förloras/försvansas eller att läsbarheten omöjliggörs.**

# Förutsättningar

## Kort om kulturhistoriskt sammanhang

Planområdet ingår i en större miljö med bebyggelse och lämningar från flera betydelsefulla epoker i Göteborgs historia. Här finns fästningsruinen uppe på Älvsborgsklippan, kvarvarande spår av Kungsladugården i form av manbyggnad och trädgårdsanläggning, Ostindiska kompaniets byggnader från 1700-talet i nordost, Carnegiebrukets fabriksmiljö mot väst och bruksmiljön med arbetarbostäder och sociala inrättningar mot nordost.

Älvsborgs slott och fästning etablerades på 1300-talet med syfte att försvara älvmynningen. Till fästningen hörde även ett jordbruksområde: Älvsborgs slotts kungsladugård (äldre benämning för lantegendom som försåg kungliga slott med livsmedel). Egendomen har lika gamla anor som fästningen. Efter flera krig mot Danmark där Sverige förlorade Älvsborgs slott i två omgångar under 1500- och 1600-talen kom Älvsborgs slott att förlora sin militärstrategiska betydelse och ersattes med Nya Älvsborgs fästning år 1653-1668. Kungsladugården kom då att övergå till att fungera som löneförmån åt landshövdingen. Till gården hörde stora ägor. Marken med åkrar, ängar och den stora slottsskogen arrenderades ut av landshövdingen och på dessa tomter utvecklades senare nya bebyggelseområden. På så vis växte stadsdelen Majorna fram.

Sin nuvarande placering fick Kungsladugården på 1600-talet (tidigare placerad söder ut vid Slottsskogsgatan). Till gården hörde en manbyggnad, tre ladugårdslängor i vinkel och en trädgård. Dagens manbyggnad ersatte en äldre föregångare 1868. Gårdens struktur signalerade tydligt att det rörde sig om en huvudgård. Till skillnad från den vanliga bondebebyggelsen var inte bebyggelsen grupperad kring en gemensam gårdsplan, utan istället kring en mangård i anslutning till manbyggnaden och en ekonomigård/fägård i anslutning till ekonomibygnaderna. Att skilja distinkt mellan mangård och fägård var ett sätt att markera den högre sociala ställningen. Ladugårdslängorna, vilka före branden 2004 hade haft samma placering sedan 1600-talet, hade rödfärgsmålade och brädklädda fasader samt sadeltak belagt med lertegel. Åldern på längorna varierade, de äldsta delarna var från 1700-talet. Längorna inrymde visthus, brygghus, stall, oxhus och foderlada.

År 1732 startade Ostindiska kompaniet sin verksamhet i Klippan. Kompaniets huvudbyggnad uppfördes vid Stora Hamnkanalen, men innan älven hade muddrats kunde de djupgående fartygen inte ta sig in dit. Därför kom Klippan att fungera som Ostindiska kompaniets kaj varifrån de större skeppen lastades om till mindre båtar som fraktade godset in till Stora Hamnen. Ett helt samhälle byggdes upp kring hamnen - varav flera byggnader finns bevarade än idag, bl a ett corps-de-logie, den s k Ankarsmedjan (Klippan nr. 6b), en bagarstuga (Klippan 4) och ett magasin (nuvarande Sjömagasinet).

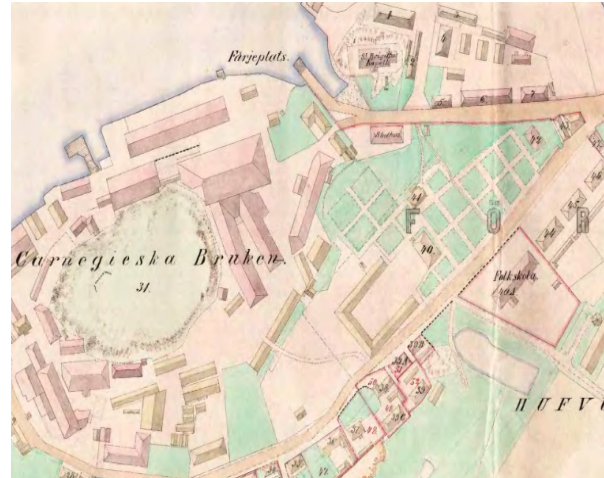
Vid 1700-talets mitt tog områdets industrialisering sin början i samband med att det anlades ett silsalteri och ett glasbruk väster om Klippans hamnområde. När Ostindiska kompaniet avvecklades 1813 startade AR Lorent ett socker- och porterbruk på platsen. År 1836 tog David Carnegie över och utvecklade verksamheten. Industribyggnaderna grupperade sig kring den gamla försvarsklippan som snart var helt kringbyggd med storskaliga tegelbyggnader. Carnegie byggde även upp ett slags mönstersamhälle intill industrimiljön med kyrka, skola och arbetarbostäder. Etableringen av Carnegiebruket innebar att den fd Kungsladugården naggades i kanten, bl a genom att nya byggnader uppfördes i den nordöstra delen av trädgården. Denna utveckling fortsatte under tidigt 1900-tal.

År 1974 drogs Oscarsleden fram och bildade en barriär mellan Klippan och Majorna - och således även mellan Carnegiebrukets industrimiljö och arbetarbostäderna på Karl Johansgatan. År 2004 brann Älvsborgs Kungsladugårds ladugårdslängor ner i en brand. Sedan branden har den historiska kopplingen mellan aktuell tomt och den vidare gårdsanläggningen försvagats kraftigt. Av gårdsmiljön kvarstår idag en manbyggnad från 1860-talet och rester av en trädgårdsanläggning samt rester i form av äldre grundmurar (fornlämning).

Under 2000-talet har Klippanområdet vidare genomgått en förändringsprocess och flera bostads- och kontorsbyggnader har uppförts i anslutning till den aktuella tomten. År 2011 styckades tomten av och såldes.



Kiettel Klassons karta från 1655 med Älvsborgs slott och Kungsladugården sydost om slottets vallgrav. Under 1600-talets andra hälft flyttades Kungsladugårdens ekonomibyggnader till den placering i Klippan som de har haft fram till branden.



Karta från 1870. Den planform som Kungsladugården fick på 1860-talet, med ladugårdslängor och en centralt placerad manbyggnad är den struktur som sedan har präglat platsen fram till branden 2004. Källa: Lantmäteriet.



Foto från gården år 1942. Mittlängans gårdsfasad med brädpanel, tegeltäckta tak och två loftportskupor. Marken är delvis gräsbevuxen och delvis kullerstensbelagd. Källa: Kamerareportage



Flygfoto från 1970-talet där de fd ladugårdslängorna syns. Platsen för längorna motsvarar precis den större grusyta med fastighetsbe-teckning 720:419. Källa: Lantmäteriet.



Foto från 1954 föreställande Kungsladugården och dess manbyggnad tagen från porterbryggeriet. Framför manbyggnaden fanns vid denna tid en gårdsplan med en rotunda. Utmed Oscarsgatan löpte ett träplank. Mot norr fanns en gräsbevuxen bakgård med mindre ekonomibyggnader. Källa: GSM.



Den norra längan år 1942. Ett antal träd var planterade mellan gårdsplanen och manbyggnaden. Källa: Kamerareportage.

## Kort nulägesbeskrivning

Miljön i anslutning till det aktuella planområdet präglas av tre övergripande karaktärstyper: 1) Det småskaliga och intima kulturresevatet, 2) Fd Carnegiebrukets storskaliga industrimiljö och 3) Modern bostads- och hotellområde. Mellan dessa tre karaktärstyper ligger det obebyggda planområdet, vilket idag inte direkt relaterar sig till någon av de intilliggande miljöerna.

Mot nordöst ligger kulturresevatet (1) med småskalig prägel och en blandning av Ostindiska kompaniets ålderdomliga 1700-talsbebyggelse av trä, brukssamhällets arbetarbostäder i rött tegel från 1800-talet, tillsammans med St Birgittas kapell och den fd skolan samt Kungsladugårdens manbyggnad och trädgårdsanläggning. Området har en intim karaktär med grönytor och trädkantade gator belagda med gatsten. Skalan är låg och bebyggelsen är organiskt placerad. Gemensamt för byggnaderna är att de är utförda av gedigna material med en hög omsorg om detaljerna, genom t ex profileringar i trähusen och mönstermurning i tegelhusen. Samtliga byggnader har sadeltak belagda med rött lertegel. Trots sin närhet till leden har området en pittoresk och idyllisk karaktär. Till detta bidrar starkt resterna av Kungsladugårdens trädgårdsanläggning samt förekomsten av stora och äldre träd. Historiskt sett har det aktuella planområdet också ingått i denna småskaliga miljö. Sedan ladugårdslängorna brunnit ner framstår det som en baksida utan tydlig koppling till sitt ursprungliga sammanhang. Man kan dock fortsatt förstå den symmetri och struktur som format platsen - att grusplanen fått sin form av den trelängade ladugården.

Mot sydväst blir skalan och volymerna större med f d Carnegiebrukets industribyggnader (2) som utgör ett stort och delvis sammanhängande komplex, på och i anslutning till Älvsborgsklippan. Området präglas av byggnader av rött tegel, med inslag av mönstermurning, och kraftiga naturstenssocklar. De är tidstypiskt utformade med den engelska tegelarkitekturen som förebild. Även gatumiljön har en annan prägel än kulturresevatet med i huvudsak hårdgjorda ytor.

Mot syd ansluter ett område av moderna bostads- och hotellbyggnader (3) uppförda under 2000-talet. Byggnaderna är huvudsakligen uppförda av tegel och är avsedda att arkitektoniskt och estetiskt relatera till industrimiljön.

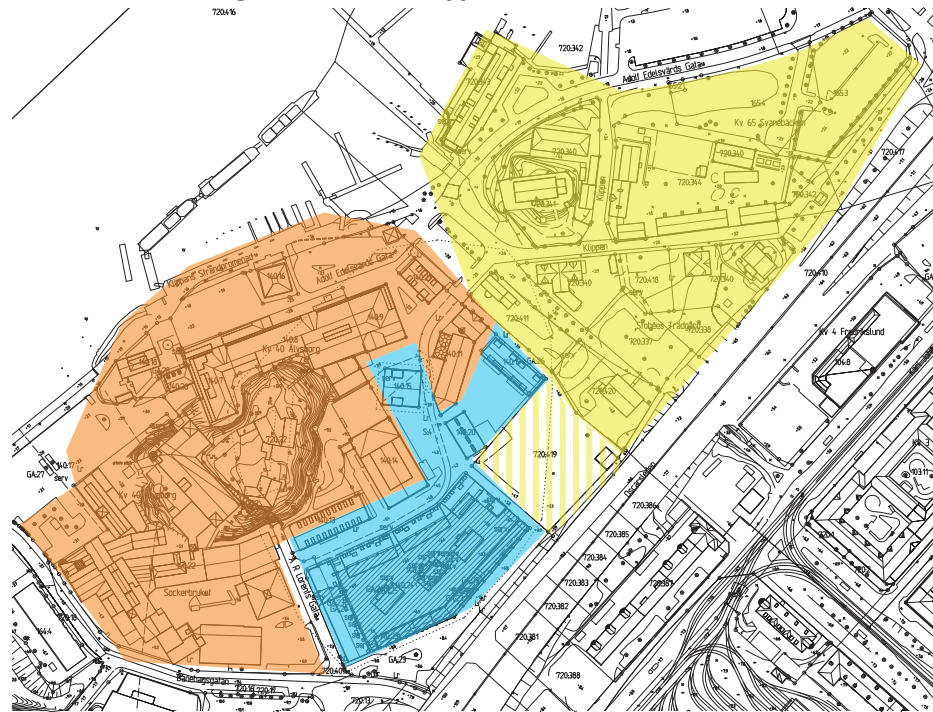


Planområdet betraktat från syd mot norr med manbyggnaden i fonden. Fastigheten är idag obebyggd och tomten utgörs av en grusplan.



Manbyggnaden sedd från den fd trädgårdsanläggningen.

## Sammanfattning av karaktärstyper



Ålderdomlig och intim miljö präglad av Kungsladugårdens manbyggnad och trädgård, Ostindiska kompaniets träbyggnader från 1700-talet samt det Carnegiska brukssamhällets tegelbyggnader. Området präglas av byggnader i låg skala, små volymer, stor omsorg om detaljerna, trä och tegelfasader, tak täckta med rött lertegel samt inslag av grönska och stora träd.

Den aktuella tomten som tidigare ingick i det småskaliga kulturresevatets karaktär.

Storskalig industrimiljö präglad av tegelbyggnader från huvudsakligen 1800-talet. Gatumiljön är relativt ruffig med hårdgjorda ytor och i princip ingen grönska - men omsorgen om detaljerna är stor genom t ex granittrappor, smidesräcken mm.

Bostads- och hotellområde präglad av moderna infills (2000-tal) vilka genom sin utformning och placering avviker från det småskaliga området i öst. Byggnaderna är huvudsakligen uppförda av tegel och avsedda att arkitektoniskt och estetiskt relatera till industrimiljön.



Kungsladugårdens manbyggnad.



Vy mot manbyggnad från Klippanvägen.



Tegelbyggnader som ingår i Carnegiebrukets storskaliga industrimiljö.



Modern bostadsbebyggelse och byggnader för kontor.

## Tidigare ställningstaganden

### Planförhållande

För området gäller stadsplan II-3112 från år 1964 och detaljplan II-4603 som vann laga kraft år 2004. I stadsplanen regleras den östra delen av Klippan, inkl fastigheten Majorna 720:419, som kulturresevat (Ea) och samtliga av Kungsladugårdens delar (manbyggnad, ladugårdslängor och trädgård) pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla. Stadsplaner enligt tidigare lagstiftning gäller som detaljplaner i PBL-systemet. Gällande kulturresevat är dock inte en motsvarighet till den typ av kulturresevat som sedan år 1999 återfinns i miljöbalkens 7 kapitel. Skyddsformen kulturresevat enligt stadsplanen från 1965 syftade till att miljön som helhet, såväl byggnader som park, skulle bibehållas. Avsikten med dessa resevat var att ge ett omfattande skydd för kulturmiljön, och kan idag sägas motsvara rivnings- och förvanskningförbud enligt PBL kap 8§13 och varsamhetskrav enligt PBL 8§17. För den aktuella fastigheten Majorna 720:419 får byggnad uppföras till höst tre meter. Detaljplan II-4603, som omfattar fastigheten 140:20, anger "Bostäder, kontor" och byggrätten har en reglerad högsta nockhöjd om 23 meter över nollplanet.

### Bevarandeprogrammet

Klippan är utpekad i det kommunala bevarandeprogrammet "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse". Här finns bl a följande motivering: "*Klippanområdet omfattar unika byggnader och bebyggelseämningar från flera olika perioder och har som helhet ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Resterna av Älvsborgs fästning är ett värdefullt minne från en viktig epok i svensk och nordisk historia. Älvsborgs Kungsladugård bestod av en manbyggnad och ekonomibyggnad. Då ladugården brann ned 2004 finns idag enbart manbyggnaden från 1860-talet kvar. Byggnaden har ett särskilt värde eftersom den tillhört Älvsborgs slott och tidigare utgjort huvudgård för ett större område (...) Ostindiska Kompaniets byggnader påminner om en framgångsrik period i Göteborgs handels- och sjöfartshistoria (...) Bebyggelsen från det kombinerade sockerbruket- porterbryggeriet visar en industrianläggnings utveckling från 1800-talets början fram till 1950-talet.*"

### Riksintresse för kulturmiljövården

Hela Klippanområdet är klassat som riksintresse för kulturmiljövården (Majorna - Kungsladugård - Sandarna O 2:2) enligt miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar bl a Klippans kulturresevat och det fd Carnegieska industriområdet. I riksintressebeskrivningen finns bl a följande motivering: "*Förstad väster om Göteborgs innerstad med lång tradition av mångsidig sjöfarts- och industriverksamhet,*

*betingad av stadens uthamn och läget på av Älvsborgs Kungsladugård upplåten arrendemark. Området speglar sjöfolkets självbyggda "fiskeläge" framvuxet under 1600-1800-talen (...)." I beskrivningen av riksintressets uttryck kan fyra teman utläsas:*

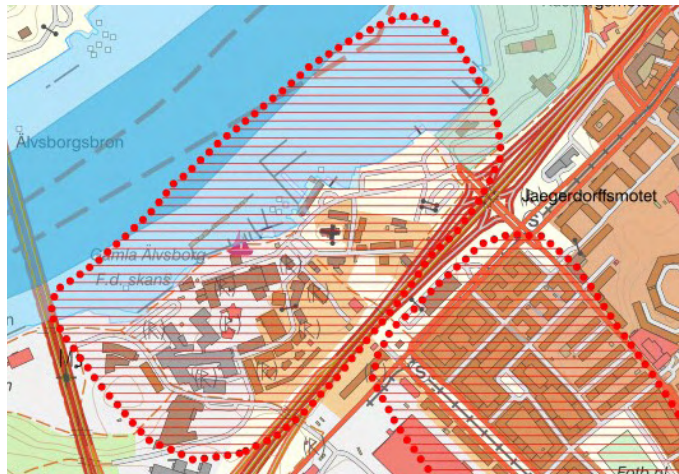
- Kronodomänen med ruinen efter Gamla Älvsborgs slott och sydost därom Älvsborgs Kungsladugårds huvudgård med byggnader, trädgård samt tillhörande marker.
- Gamla färdleder till platsen, bevarade i nutida gatusträckningar. Slottsskogsgatan som utgör den medeltida förbindelsen med inlandet och Allmänna Vägen från Göteborg, vilka tidigare sammanlöp i den nu avsnörda Klippgatan med slutpunkt vid färjeläget, varifrån förbindelse med Hisingen upprätthållits sedan urminnes tider fram till 1967.
- Uttryck för sjöfart och dess utveckling genom tiderna. I väster hamnplatsen Klippan med bebyggelse från Ostindiska Kompaniets verksamheter med kontor och magasin.
- Uttryck för industri och dess utveckling genom tiderna. Carnegieska brukens verksamheter med kontor, magasin, industribyggnader, arbetarbostäder, skola och kapell."

### Fornlämningar

Delar av planområdet ligger inom fornlämningsområde Göteborg 185:1 och skyddas som fornlämning enligt kulturmiljölagen kap 2. Fornlämningsområdet innefattar gamla Älvsborgs fästning samt lämningarna av Kungsladugården. Det är förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen "rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning".

### Tidigare utredningar

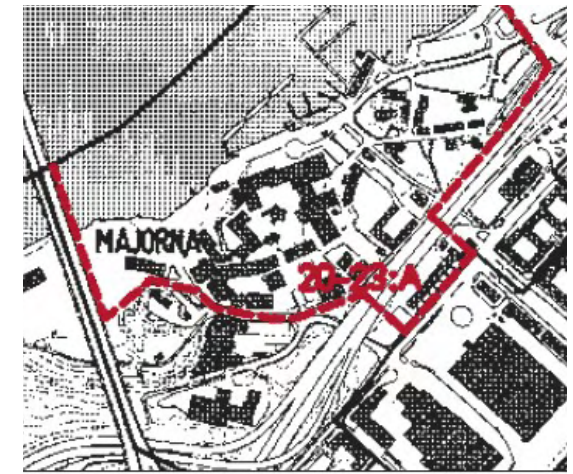
Det aktuella planområdets kulturhistoriska värden och riktlinjer inför förändring har sedan tidigare beskrivits och preciserats i ett kulturmiljöunderlag upprättat av Antiquum AB 2016. År 2020 har stadsbyggnadsförvaltningen även upprättat en fördjupad riksintressebeskrivning för Klippan. Båda dessa utredningar har påvisat höga kulturhistoriska värden i miljön och pekat på den aktuella fastighetens betydelse för förståelsen för platsens äldre historia.



Riksintressets geografiska avgränsning. Källa: Länsstyrelsen.



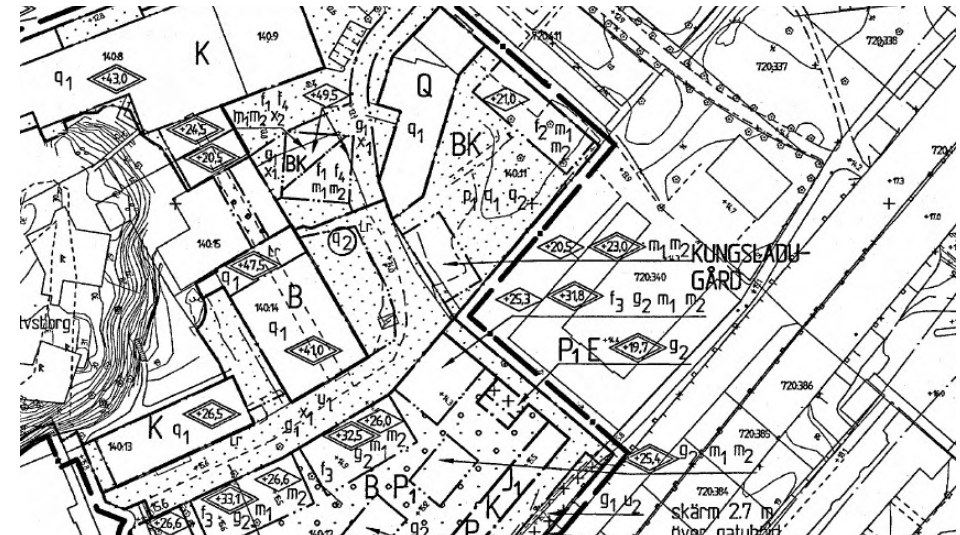
Fornlämningsområde Göteborg 185:1. Källa: FMIS.



Kulturmiljöns avgränsning i bevarandeprogrammet. Källa: GSM.



Utsnitt ur gällande stadsplan från 1964 där den östra delen av Klippan och aktuell fastighet Majorna 720:419 regleras som kulturresevat (användningsbestämmelse Ea). Inom aktuell fastighet får byggnader uppföras till högst tre meter. Källa: SBF.



Gällande detaljplan från 2002, utsnitt, som omfattar Carnegiebrukets industrimiljö och tillkommande bebyggelse inom detta. Källa: SBF.

## Kulturhistoriska värden

Det aktuella planområdet ingår i en större miljö i Klippan som i sin helhet är av stort kulturhistoriskt värde och utgör en sammansatt och komplex kulturmiljö med bebyggelse som speglar flera viktiga skeden i Sveriges och Göteborgs historia. Här finns spår från flera betydelsefulla epoker - fästningsruinen uppe på Älvsborgsklippan, kvarvarande delar av Kungsladugården i form av manbyggnad och trädgårdsanläggning, Ostindiska kompaniets byggnader från 1700-talet och Carnegiebrukets fabriks- och bruksmiljö. Klippanområdet är laddat med historiska spår vilket skapar en unik miljö fylld med upplevelser som låter betraktaren läsa stadens historia från 1300-talet fram till idag. Området besitter ett stort kulturhistoriskt värde ur såväl ett lokalt Majornaperspektiv som ur Göteborgsperspektiv och ett större nationellt perspektiv. Miljön innehåller flera viktiga exponenter för riksintresset liksom stora allmänna kulturhistoriska värden.

### Tematisering av värdegrunden

För en strukturerad konsekvensbedömning har områdets kulturhistoriska värden delats in i fem värdeteman, varav samtliga har relevans för och utgör uttryck för riksintresset. Samma värdeteman besitter även stora allmänna kulturhistoriska värden och överensstämmer med utpekade värden i gällande kulturresevat och stadens bevarandeprogram. Det ska noteras att värdetemana i vissa fall överlappar varandra samt är beroende av varandra. Nedan presenteras de fem värdetemanen, en mer utförlig beskrivning följer på kommande sidor.

- **Tema 1: Gamla Älvsborgs slott och Kungsladugården;** Ruinen efter Älvsborgs slott och kvarvarande spår från Älvsborgs Kungsladugård som utgör en viktig del av Klippans äldre historia och speglar ett viktigt skede i svensk historia.
- **Tema 2: Gamla färdleder till platsen;** Gatusträckningar med medeltida anor med stor historisk betydelse som format delar av utredningsområdet.
- **Tema 3: Sjöfarten och dess utveckling;** 1700-talsbyggnader från Ostindiska kompaniets tid som ger området en ålderdomlig karaktär och bär på historisk information om Göteborgs äldre historia och sjöfartens historiska utveckling.



Planområdet sett från sydväst, manbyggnaden i fonden och till vänster ett modernt flerbostadshus uppfört under 2000-talet.

- **Tema 4: Industrin och dess utveckling;** Carnegieska brukets storskaliga industriområde och intilliggande småskaliga mönstersamhälle som speglar industrins utveckling under två århundraden.
- **Tema 5: De historiska lagrens avläsbarhet;** De skilda karaktärerna mellan det storskaliga industriområdet i väst och den småskaliga miljön mot öst som är av betydelse för möjligheten att avläsa de olika historiska lagren och Klippans stora historiska djup.

### Värdegrundens tyngdpunkt i planområdet

Tyngdpunkten inom det avgränsade planområdet ligger på värdetema 1, vilket understöds av tema 5. De värdebärande egenskaperna och karaktärsdragen för värdetema 2, 3 och 4 ligger utanför detaljplanens gräns, men kan komma att påverkas indirekt av tillkommande bebyggelse. Tema 5 är av betydelse för läsbarheten och upplevelsen av samtliga värdeteman. Fokus i den följande beskrivningen ligger på de värden som finns i eller i direkt anslutning till planområdet. Värdet i angränsade miljöer på längre avstånd beskrivs mer översiktligt.

## TEMA 1: Gamla Älvsborg och Kungsladugården

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns exponenter för riksintressetemat ”*Gamla Älvsborgs slott och Älvsborgs Kungsladugårds huvudgård*”. Värdetemat representerar också stora allmänna kulturhistoriska värden. Ruinen efter Gamla Älvsborgs slott och de kvarvarande delarna av Kungsladugårdens trädgård och gårdsbildning utgör en strategisk värdegrund för riksintresset och är av avgörande betydelse för förståelsen och upplevelsen av platsens äldre historia. Historiskt har de vuxit fram som ett resultat av militärstrategiska och förvaltnings-ekonomiska motiv. Älvsborgs slott placerades på en hög bergsformation för att möjliggöra bevakning och försvar av älvrummet och kringliggande landområde under medeltidens orostider som innebar ständiga gränsstrider mellan Sverige, Danmark och Norge. Ruinerna efter slottet levandegör ett viktigt skede i Svensk och nordisk historia. Älvsborgs Kungsladugård tillhörde slottet och utgjorde del av en större jordegendom som försörjde slottet med livsmedel. Kvarvarande delar av gårdsanläggningen i form av en manbyggnad och trädgård har en avgörande betydelse för riksintressegrunden genom sin starka koppling till fästningen och försvaret av älvmynningen. Värdet förstärks av Kungsladugårdens koppling till stadens landshövdingar och att den fungerade som huvudgård för Majorerna samt utgjorde navet varifrån stadsdelens bebyggelse växte fram. Före branden 2004 var planen för ladugårdslängorna oförändrad sedan 1600-talet. Sedan ladugårdslängorna brunnit ner har kopplingen mellan aktuellt planområde och tomten med manbyggnaden dock försvagats avsevärt.

### Egenskaper och karaktärsdrag av betydelse

**1A: Ruinen efter Gamla Älvsborgs slott** i form av grund- och murrester, spår efter vallgrav, bastioner och murar utgör viktiga exponenter för riksintresset.

**1B: Kungsladugårdens ursprungliga uppdelade gårdsstruktur** med en mangård tydligt avskild från ekonomigård/fägård, vilken före ladugårdslängorna brann ner utgjorde ett viktigt karaktärsdrag som speglade gårdens höga status. Bostadshus och ekonomibygggnader bildade genom sin placering två klart skilda enheter. Mangårdsbyggnaden omges än idag av en trädgård på alla sidor som tidigare kontrasterade mot den fd ekonomigårdens stensatta ytor och indikerade tydligt att detta var en separat del. Att den distinkta skillnaden mellan mangård och ekonomigård kvarstår är av avgörande betydelse för förståelsen och upplevelsen av

Kungsladugårdens ursprungliga struktur och funktion som kronogård/huvudgård och därmed väsentlig för riksintressegrunden och den samlade kulturmiljön. Möjligheten att kunna utläsa relationen och det historiska sambandet mellan mangården, som dirigerar gårdsanläggningen, och den fd ekonomigården är också av avgörande betydelse för att förstå tomten som en del av en jordbruksenhet.

**1C: Manbyggnaden från 1863** med bevarad äldre karaktär, placerad i den fd trädgårdens mittaxel, utgör en viktig exponent för riksintresset. Byggnadens låga skala, tegeltäckta sadeltak och träfasader med profilerade listverk gör det möjligt att förstå byggnaden som en del av Kungsladugårdens anläggning. Den anslutande lägre bebyggelsen mot öst, med bl a Ostindiska kompaniets timrade 1700-talsbyggnader, understödjer upplevelsen av tidigare lantlig gård.

**1D: Resterna av trädgårdsanläggningen** mot öst är av avgörande betydelse för förståelsen av Kungsladugårdens äldre utformning. Trots att dess äldre gångsystem inte finns kvar utgör den en viktig del av gårdsanläggningen samtidigt som den är av stor betydelse för helhetsmiljöns intima och lantliga karaktär. Äldre träd ger platsen en känsla av ålderdomlighet. Tänk axel mellan manbyggnad och byggnad i nordöstra änden visar trädgårdens äldre strikta kvartersplanering och sammanhang med gårdsbebyggelsen. Även på den västra sidan är trädgården bevarad och här bildas genom flera äldre träd ett från industrimiljön tydligt avskilt historiskt rum. Mot norr finns en gräsyta som tidigare varit en del av trädgårdsanläggningen som understödjer läsbarheten av den äldre Kungsladugården.

**1E: De nedbrunna ladugårdslängornas fotavtryck**, som format aktuell tomt, liksom dess visuella och funktionella samband med den övriga gårdsanläggningen är av avgörande betydelse för möjligheten att avläsa Kungsladugårdens ursprungliga struktur och hur ladugårdslängorna har haft manbyggnaden i centrum och grupperat sig kring en ladugårdsplan. I den sydvästra delen av tomten finns än idag rester av ladugårdslängornas stenfot. Denna är av betydelse genom att den visar längornas tidigare placering.

*Av stor betydelse är även samspelet med den historiska omgivningen och möjligheten att förstå tomten som en del av den småskaliga och lantliga miljön som präglar den östra sidan av Klippan, se värdetema 5.*

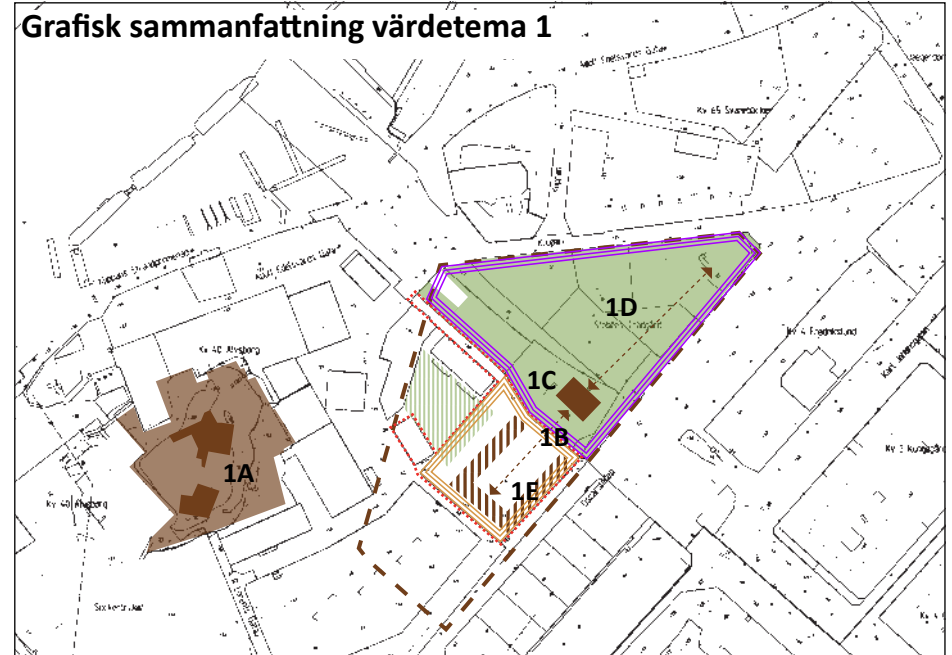


1. Den äldre mangårdsbyggnaden med fasader av trä och inslag av profilerade listverk samt den bevarade trädgården kontrasterar tydligt mot den storskaliga industrimiljön och det moderna bostads-/hotellområdet. Till detta bidrar även resterna av mangårdens trädgård.

2. Från den fd trädgården mot öst, utgör mangårdsbyggnaden än idag ett dominerande inslag som dirigerar den gamla gårdsanläggningen. Moderna höghus sticker upp i fjärran men på avstånd som ej inneburit en väsentlig påverkan.

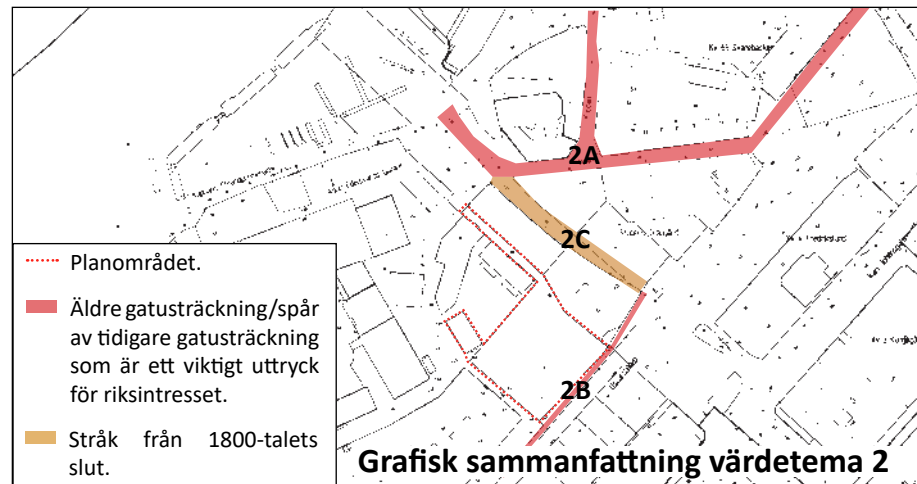
3. Resterna av Kungsladugårdens trädgårdsanläggning, kantad av småskalig bebyggelse präglas av stor omsorg om detaljerna.

4. Kontorsbyggnad tillhörande carnegiebruket med trädgård och frukträd som vid infarten till planområdet från hamnen understödjer Kungsladugårdens småskaliga karaktär och kontrasterar mot fabriksmiljön.



- Byggnad som är ett viktigt uttryck för riksintresset och utgör en avgörande exponent för värdetema 1.
- Kungsladugårdens ungefärliga tomsträckning kring 1800-talets mitt.
- Viktigt visuellt/funktionellt samband med betydelse för förståelsen och upplevelsen av Kungsladugården och riksintresset.
- Rester av kungsladugårdens trädgård är ett viktigt uttryck för riksintresset med avgörande betydelse för värdetema 1 som bidrar till att skapa en intim och pittoresk historisk karaktär som kontrasterar mot ekonomigården och industrimiljön.
- Mangården, tydligt avskild från ekonomigården.
- Ekonomigården, tydligt avskild från mangården.
- Planområdet.
- Gräsyta som tidigare ingick i Kungsladugårdens trädgårdsanläggning, förstärker/understödjer den historiska karaktären.

## TEMA 2: Gamla färdleder till platsen



I direkt anslutning till planområdet finns exponenter för riksintressetemat "Gamla färdleder till platsen". Värde temat representerar också stora allmänna kulturhistoriska värden.

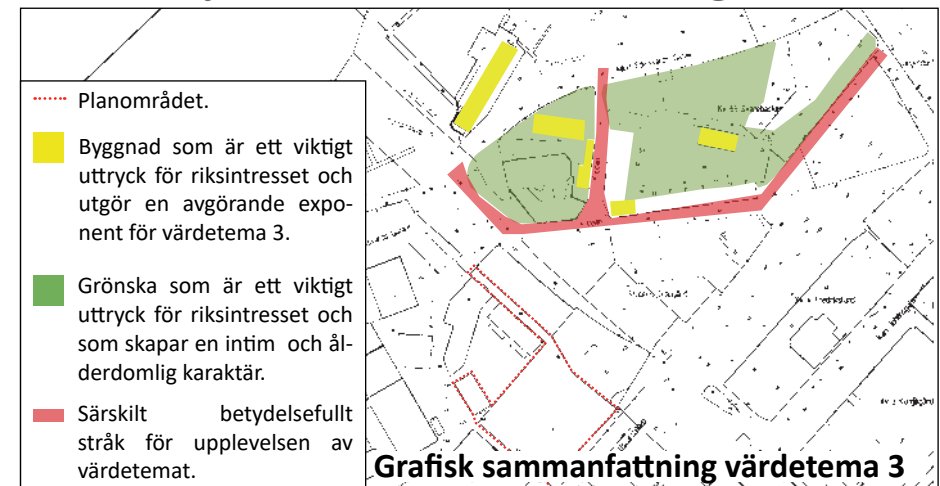
### Egenskaper och karaktärsdrag av betydelse

**2A. Klippanvägen och dess tvärgata mot hamnen** med medeltida rötter, är särskilt utpekade i riksintressebeskrivningen och utgör idag ett väl integrerat historiskt upplevelserum, inramat av såväl Ostindiska kompaniets byggnader, det carnegieska mönstersamhällets rustika tegelfasader och Kungladugårdens gamla trädgårdsanläggning.

**2B. Rester av fd Oscarsgatan** som i äldre tider löpte samman med Klippanvägen i en spets som givit Kungladugårdens trädgård dess karakteristiska triangulära form, är delvis möjlig att avläsa i det nutida gång- och cykelstråket från mangårdsbyggnaden och vidare förbi den fd ladugårdsplanen.

**2C. Gångstråket från gångtunneln ner mot hamnen** har sina rötter i den gamla trädgårdens gångsystem men är i huvudsak ett resultat av 1878-års stadsplan där Älvsborgsgatan gavs en förlängning ner mot hamnen.

## TEMA 3: Sjöfarten och dess utveckling



Norr om planområdet utgör miljön kopplad till Ostindiska kompaniet en tydlig exponent för riksintressetemat "Sjöfarten och dess utveckling". Ostindiska kompaniet hade sitt huvudkontor vid Stora Hamnen, men då de djupgående fartygen inte kunde ta sig in till centrum anlades på 1730-talet ett kajområde i Klippan. Ett helt samhälle byggdes upp kring hamnen. Ytterhamnen togs senare över och inkorporerades i Carnegiebrukets verksamhet.

### Egenskaper och karaktärsdrag av betydelse

**3A. Ostindiska kompaniets bevarade 1700-talsbyggnader** utgör en väsentlig del av Klippans ålderdomliga karaktär och är av avgörande betydelse för förståelsen för sjöfartens äldre historia i Göteborg och en viktig epok i svenskt näringsliv.

**3B. Den ålderdomliga karaktären**, som bildas av de timrade byggnaderna, inslaget av grönska och gator belagda med storgatsten, är av avgörande betydelse för upplevelsen av kulturmiljön. Utmed Klippanvägen med den backiga tvärgatan mot Ostindiska kompaniets gamla hamnområde bildas en sammanhängande kulturmiljö med rofylld stämning som ger intryck av äldre idyllisk småstad.

**3C. Strandpartiet med färjeläget och pålbryggorna** utgör en rest av Majornas gamla hamnmiljö och är av avgörande betydelse för kajområdet.

## TEMA 4: Industrin utveckling

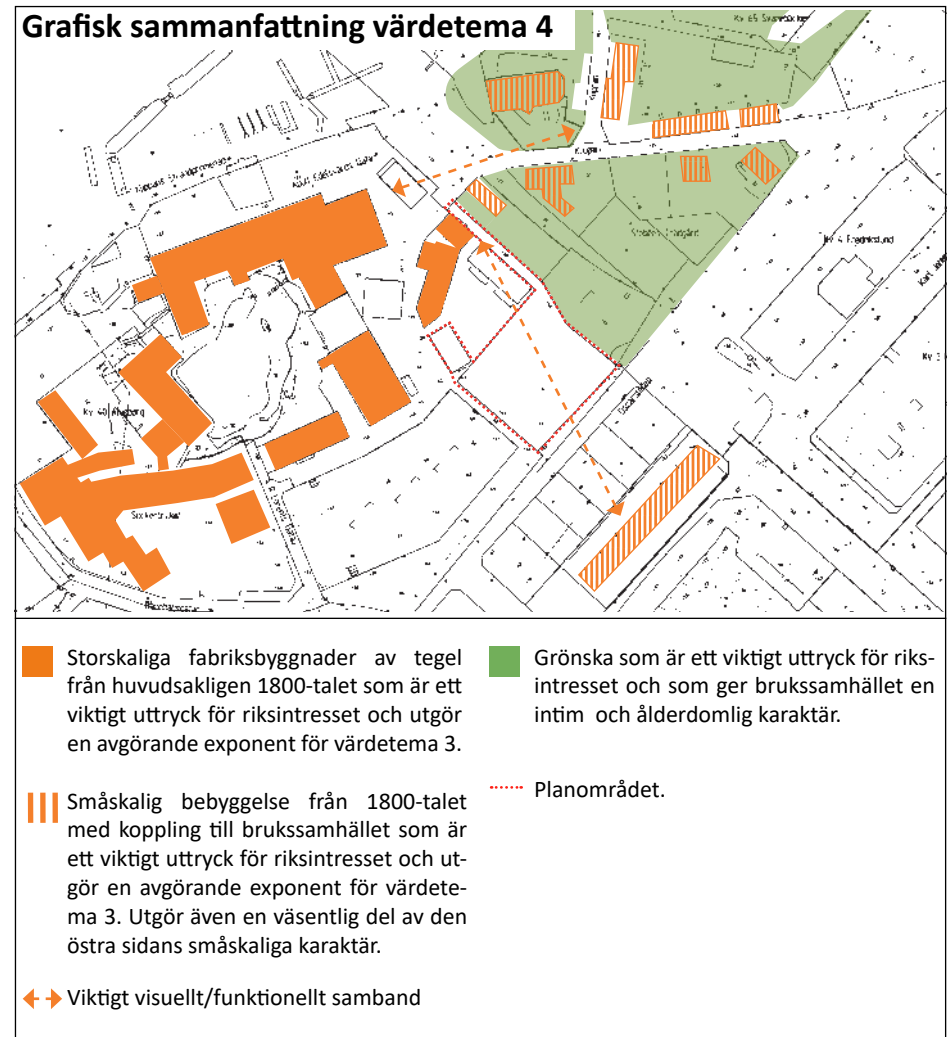
I direkt anslutning till planområdet utgör Carnegiebrukets industri-, kontors-, magasin- och bostadsbyggnader med tillhörande skola och kapell tydliga exponenter för riksintressetemat "Industrin och dess utveckling genom tiderna". Klippans industrialisering tog sin start vid 1700-talets mitt då ett silssalteri och ett glasbruk anlades väster om hamnområdet. Under 1800-talet skedde en kraftfull utveckling med etableringen av sockerbruk och porterbryggeri som innebar att den gamla försvarsklippan blev helt kringbyggd med storskaliga tegelbyggnader. Öster om industrimiljön lät Carnegie även uppföra ett slags mönstersamhälle med kyrka, skola och arbetarbostäder, vilket speglar såväl tidens filantropiska anda som tidens arkitektoniska ideal med omisskännligt engelskt ursprung.

### Egenskaper och karaktärsdrag av betydelse

**4A. Carnegieska brukens storskaliga industriområde** med välbevarade kontor, magasin, industribyggnader från huvudsakligen 1800-talet i rustik tegelarkitektur i rödbruna nyanser är av avgörande betydelse för förståelsen och upplevelsen av riksintressets värdegrund och värdetema 4. Byggnaderna sätter en stark prägel på den industrihistoriska miljön och dess annonsering mot älven.

**4B. Carnegieska brukets småskaliga mönstersamhälle** med arbetarbostäder, kyrkokapell och skola speglar tydligt David Carnegies sociala program för drägligt boende, bildning och andlig uppfostran för brukets arbetare. Bebyggelsen med sina röda tegelfasader i engelsk stil bildar tillsammans med de gatstensbelagda gatorna och ett stort inslag av grönska en socialhistoriskt upplevelserik och stämningsfull miljö med bevarad ålderdomlig prägel. *Av stor betydelse är även samspelen med den historiska omgivningen och möjligheten att förstå miljön som en del av den småskaliga och lantliga östra sidan av Klippan, se värdetema 5.*

**4C. Det nära rumsliga funktionella sammanhanget** mellan brukssamhället i den östra delen och industribyggnaderna mot väst, utgör ett kulturhistoriskt välintegrerat berättarinnehåll som ger en sammanhållen upplevelse av brukssamhället, är av betydelse för förståelsen för mönstersamhällets integrerade funktioner; arbete, boende, utbildning och gudstjänst. Arbetarbostäderna på Karl Johansgatan har skurits av från Klippan, men än idag kvarstår ett visuellt samband.



## TEMA 5: De historiska lagrens avläsbarhet

Klippans sammansättning av olika byggnadskategorier av varierande ålder och funktion är betydelsefull för att spegla en samhällshistorisk utveckling som spänner över sju sekel - från 1300-talet med Älvsborgs slott fram till idag. Det är av stor vikt att de olika historiska lagren bevaras och att kulturmiljöns och riksintresseområdets olika särarter bibehålls. De skilda karaktärerna mellan å ena sidan det storskaliga industriområdet i väst och den småskaliga miljön mot öst med Kungsladugården, Ostindiska kompaniets 1700-talsmiljö och Carnegiebrukets mönstersamhälle är av avgörande betydelse för möjligheten att avläsa de olika historiska lagren och bevarandet av miljöns stora historiska djup. Dessa två skilda karaktärer lyfts i den fördjupade riksintressebeskrivningen (Stadsbyggnadsförvaltningen 2020) fram som en viktig värdebärande egenskap som är av betydelse för riksintressets bevarande. Historiskt har det aktuella planområdet alltid ingått i den östra sidans småskaliga och pittoreska karaktär.

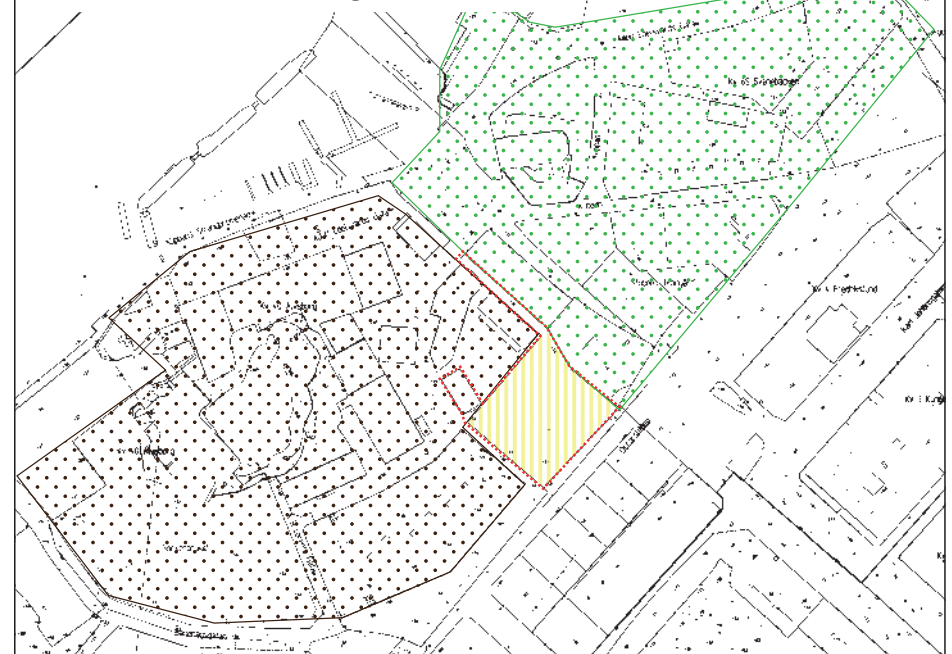
### Egenskaper och karaktärsdrag av betydelse




**5A. Skalskillnaden** mellan den östra och den västra delen av Klippan är av stor betydelse för läsbarheten av samtliga värdeteman och understödjer upplevelsen av riksintresset. Mot öst präglas bebyggelsen av småskalighet med små volymer uppförda i 1 till 2 våningar medan den storskaliga bebyggelsen mot väst utgörs av stora volymer uppförda i 3 till 15 våningar.

**5B. Egenartat byggnadsskick och materialval.** Uppdelningen med den östra och västra delens bebyggelsekaraktär är av stor betydelse för läsbarheten. Den låga bebyggelsen i öst utgörs av ålderdomlig trä- och stenhusbebyggelse präglad av traditionella material och kulörer. Trähusen har locklistpaneler, dekorativa listverk, naturstensgrunder, träfönster och sadeltak belagda med rött lertegel. De småskaliga stenhusen har socklar i natursten och fasader i tegel med inslag av mönstermurning samt sadeltak belagda med rött tegel. Denna småskaliga karaktär kontrasterar mot industrialäggningarnas kraftfulla tegelmassiv med borglikt utseende. Uppdelningen i karaktär är av avgörande betydelse för upplevelsen av områdets kulturhistoriska komplexitet.

**5C. Gatumiljöer och grönska.** Den östra delens småskaliga, pittoreska och ålderdomliga prägel förstärks och sammanbinds av de gamla gatstensbelagda vägsträckningarna liksom det stora inslaget av grönska och trädgårdsvegetation. Gatumiljön präglas av hög omsorg om detaljer och av gedigna material så som granit, smidesjärn, gjutjärn mm. Denna pittoreska miljö kontrasterar mot industrimiljöns robusta och hårdgjorda ytor och avsaknad av grönska.

### Grafisk sammanfattning värdetema 5



-  Intim och pittoresk miljö som utgör en värdebärande egenskap med relevans för såväl riksintresset som de allmänna kulturhistoriska värdena på platsen. Miljön präglas av småskalig äldre bebyggelse och gatstensbelagda gator omgiven av trädkantade gator, trädgårdar och grönytor. Byggnadsvolymer liksom höjdsdalen är liten. Kungsladugårdens fd trädgård och manbyggnad bildar tillsammans med Ostindiska kompaniets och brukssamhällets byggnader en väl integrerad och upplevelserik historisk miljö som är känslig för nytillskott.
-  Obebyggd yta, där ladugårdslängorna stod före branden, som tidigare utgjorde en viktig del i det småskaliga kulturresevatets karaktär.
-  Storskalig miljö präglad av Carnegiebrukets stora fabriksbyggnader av tegel och modern bostadsbebyggelse som till form och material ansluter till fabriksmiljön.

## Detaljplaneförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och tillfällig vistelse och öka den upplevda tryggheten på platsen samtidigt som tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljövårderna i området. Tillkommande bebyggelse medger ca 60 lägenheter och 1000 bruttoarea tillfällig vistelse.

### Bakgrund och justeringar

*Detaljplan för bostäder m m i Klippan, Majorna 720:419*, gick ut på plansamråd 23 november 2022 - 11 januari 2023. I samband med detta upprättades en antikvarisk konsekvensbeskrivning av Antiquum. Den övergripande antikvariska bedömningen var att rätt typ av nybyggnation inom fastigheten kan medföra positiva konsekvenser för kulturmiljön genom att sambandet mellan den fd mangården och ekonomigården återupprättas. Detaljplanen bedömdes dock inte i tillräcklig utsträckning säkerställa att tillkommande bebyggelse relaterar sig till sitt specifika kulturhistoriska sammanhang. Ett utförande enligt detaljplanen bedömdes innebära att tillkommande bebyggelse gavs en volym, höjdskala, gestaltning och materialsammansättning som snarare relaterar sig till den storskaliga industri- miljön (Carnegiebruket) och den moderna bostadsmiljön än till det småskaliga kulturresevatet.

Det var i huvudsak tillkommande bebyggelse inom ekonomigården som bedömdes medföra stora konsekvenser för kulturmiljön. Den föreslagna höjdskalet för "Tvärhuset" och "Nivåhuset" var den åtgärd som bedömdes ge störst negativ påverkan då denna inte förhöll sig till det småskaliga området i öst i allmänhet och Kungsladugårdens manbyggnad i synnerhet. Flerbostadshus om 3-4 våningar med inredda vindar bedömdes undergräva manbyggnadens dominerande ställning inom gårdsanläggningen och försvåra möjligheten att förstå relationen mellan mangård och ekonomigård samtidigt som det innebär en tydlig förskjutning av planområdets karaktär (som historiskt alltid ingått i den småskaliga miljön i östra Klippan). Höjdskalet bedömdes även medföra visuell påverkan på det småskaliga kulturresevatets intryck av ålderdomlig småstad. Vidare bedömdes detaljplanen inte säkerställa att tillkommande bebyggelse material- och gestaltningssmässigt relaterade till sin specifika kulturhistoriska kontext. Detta bedömdes innebära

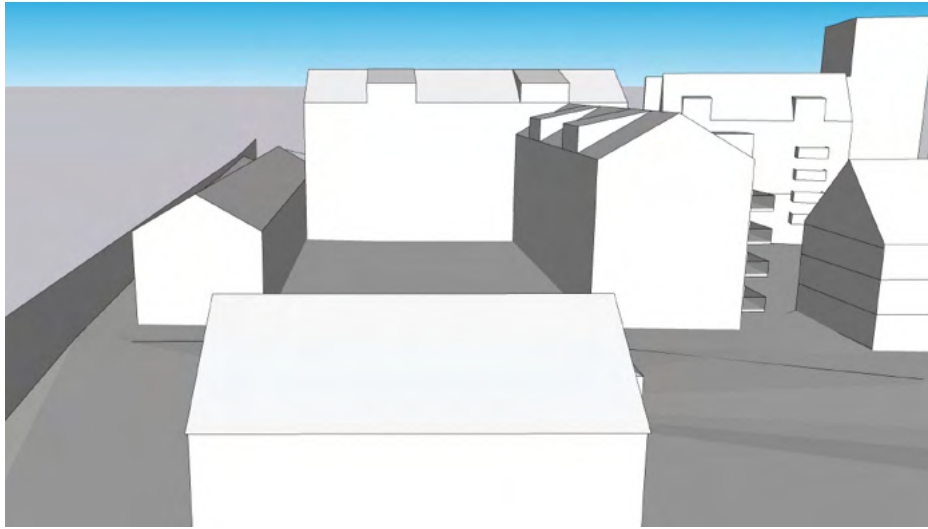
en kraftig försvagning av planområdets karaktär liksom av uppdelningen mellan industriområdet och det småskaliga kulturresevatet. Likaså medgav samrådsförslaget att de tre byggnadskropparna kunde utföras med tre skilda karaktärer vilket bedömdes avsevärt försvåra möjligheten att förstå miljön som en tidigare enhetligt utformad ekonomigård.

Den uppbrutna bebyggelsestrukturen med tre separata byggnadskroppar på den fd ladugårdsplanen - vilka medgavs uppföras med olika höjd, volym, gestaltning och materialbehandling – bedömdes avsevärt försvåra möjligheten att utläsa Kungsladugårdens ursprungliga gårdsstruktur. Att byggrätterna vidare var förskjutna i förhållande till de ursprungliga ladugårdslängornas fotavtryck bedömdes försvåra gårdsanläggningens symmetri och möjligheten att förstå mangårdsbyggnaden som gårdens "dirigent". Vidare säkerställdes inte en utformning av ladugårdsplanen som var anpassad med avseende på markbeläggning, trappor, räcken mm.

Sammantaget bedömdes samrådsförslaget föreslå ett utförande som innebar att flera egenskaper av central betydelse för riksintresset och de allmänna kulturhistoriska värdena påverkades på ett sådant sätt att möjligheten att förstå och uppleva kulturmiljön försvagades och i vissa fall försvårades avsevärt. Att fastigheten Majorna 720:419 utvecklas på ett sätt så att denna karaktärsnärligt relaterar sig till den västra sidan av Klippan och därmed riskerade att upplevas som en modern bostadsgård snarare än en ekonomigård bedömdes medföra en stor risk för att fastigheterna Majorna 720:419 (ekonomigården) och 720:420 (mangården) växer ifrån varandra och att ekonomigården inte längre upplevs höra samman med Kungsladugården och den småskaliga miljön mot öst.

### Länsstyrelsens och kulturförvaltningens yttranden

Under samrådet inkom länsstyrelsen och kulturförvaltningen med yttranden avseende kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövården. Båda instanser delade de bedömningar som framförts i den antikvariska konsekvensbeskrivningen. Länsstyrelsen skrev bl a i sitt yttrande:



Volymstudie som visar ett utförande som samrådsförslaget medgav. Källa: MinnyMind.

*”Länsstyrelsen ser stor risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö och bedömer att byggnadernas föreslagna höjder och gestaltning, med undantag för den så kallade Längan, inte har anpassats till riksintresset”.*

Länsstyrelsens bedömning var att planförslaget behövde bearbetas med avseende på höjdskala, volym och utformning.

Kulturförvaltningen motsatte sig detaljplanen och skrev bl a i sitt yttrande:

*”I planförslaget tillåts bebyggelse placerad med ett förskjutet fotavtryck, som bryter mot den tidigare gårdsanläggningens planstruktur; uppbrutna fristående byggnadskroppar med högre och blandade volymer som dominerar över mangården; samt bebyggelse med en gestaltning som avviker från den samhörande miljöns karaktär. Förslaget skulle innebära en gravt försvårad läsbarhet av den tidigare sammanbyggda landugårdsbyggnaden samt det material- och volymmässiga sambandet gentemot mangården. Förslaget bryter även starkt mot den sammanhängande karaktären av lägre bebyggelse i denna del av kulturresevatet.”*

## Bearbetning efter samråd

Efter samrådet har detaljplanen justerats och försetts med utformningsbestämmelser för att minska de negativa konsekvenserna för kulturmiljön. Justeringarna har bl a inneburit att följande åtgärder inarbetats:

- Att takvinklar och högsta tillåtna nockhöjd justerats för mer traditionella takvinklar och en något lägre höjdskala.
- Att ny bebyggelse på den sk ekonomigården, för att värna gårdsanläggningens symmetri och manbyggnadens roll, i högre utsträckning har anpassats till det äldre fotavtrycket genom att läget för Längan och Tvärhuset har justerats.
- Att ny bebyggelse på den sk ekonomigården regleras att uppföras sammanbyggd i en U-form i syfte att skapa associationer till kungsladugården med en mot tre sidor slutna ladugårdsplan.
- Att samtliga byggnader inom den sk ekonomigården försetts med en gemensam utformningsbestämmelse som reglerar en material- och kulörmässig anpassning till Kungsladugården.
- Att takkupornas utformning och utbredning på taket reglerats för att i högre utsträckning utgå från historiska referenser.
- Att ”Tvärhusets” volym har smalnats av något.
- Att ”Studion” försetts med en utformningsbestämmelse som reglerar att denna relaterar till Carnegieska brukens storskaliga industriområde präglad av tegelarkitektur med tak belagda med plåt eller rött tegel.
- Att markbeläggning på den fd ladugårdsplanen ges ett anpassat utförande i naturmaterial som t ex stenmjöl, naturgrus eller natursten (eller en kombination) liksom att trappor, räcken, ramper, staket mm ska utformas av gedigna material och ges en traditionell utformning.
- Att inga utvändiga utrymningstrappor, balkonger, altaner eller plank får uppföras mot gården.

## Detaljplanens innehåll

### Tillkommande bebyggelse

Detaljplanen medger uppförande av tre bostadsbyggnader samt en byggnad för tillfällig vistelse avsedd för hotell med långtidsvistelser men som kan uppföras som annan tillfällig vistelse. För samtliga byggnader ges även möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen. De fyra olika byggrätterna benämns "Längan", "Nivåhuset", "Tvärhuset" och "Studion".

### Placering

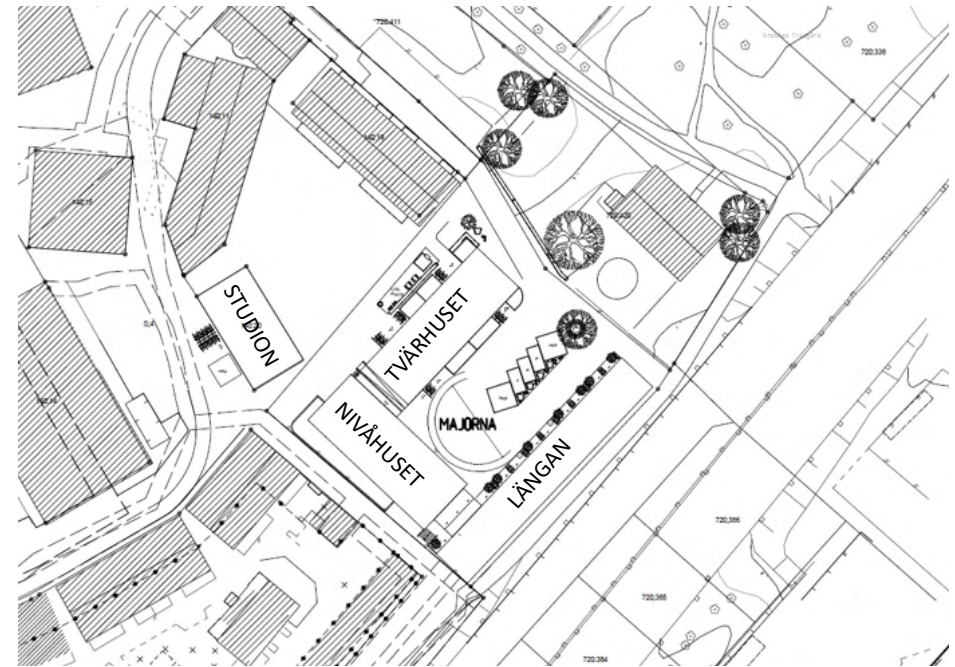
Tillkommande bebyggelse inom fastigheten Majorna 720:419 (ekonomigården) har reglerats till att endast kunna placeras på likartat sätt som den fd Kungsladugårdens ladugårdslängor. Detta uppnås genom byggrätter placerade i U-form som omfamnar en gårdsplan. För att säkerställa samspelet som fanns mellan den gamla ladugården och manbyggnaden är tillkommande bebyggelse försedd med en gemensam utformningsbestämmelse som anger att bebyggelsen runt gårdsplanen ska uppföras sammanbyggd i en U-form. Portiker medges för att möjliggöra diagonal rörelse genom gården.

Den fjärde byggrätten, "Studion", är placerad utanför ekonomigården där det idag finns en befintlig byggnad från 2000-talet, vilken kan rivas eller byggas på.

### Höjd

Höjdsplanen på de nya byggnaderna regleras genom högsta nockhöjd över angivet nollplan. Byggrätternas höjdskala är reglerad så att byggnaden närmast Oscarsleden ("Längan") har en relativt låg skala medan övriga byggnader trappas upp mot omgivningens högsta hus. För tillkommande bebyggelse inom ekonomigården är takvinkeln reglerad till 35-40 grader medan takvinkeln för Studion är reglerad till 30-45 grader.

- För "Längan" anges en högsta nockhöjd om +14,5 meter över stadens nollplan (jmf med +15,9 meter i samrådsförslaget) och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i max två våningar.



Illustrationsritning ur *Detaljplan för bostäder m m i Klippan, Majorna 720:419 inom stadsdelen Majorna i Göteborg* (Granskningshandling). Bebyggelsen ska utföras sammanbyggd i U-form för att skapa enhetlighet och få bebyggelsen att framstå som en enhet. Källa: SBF

- För "Tvärhuset" anges en högsta nockhöjd om +19 meter över stadens nollplan (jmf med +22,2 meter i samrådsförslaget) och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i max tre våningar samt inredd vind.
- För "Nivåhuset" anges en högsta nockhöjd om +22 meter över stadens nollplan (jmf med +26,5 meter i samrådsförslaget) och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i max fyra våningar samt inredd vind.
- För "Studion" anges en högsta nockhöjd om 26,5 meter över stadens nollplan (lika samrådsförslaget) och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i maximalt fem våningar samt inredd vind.

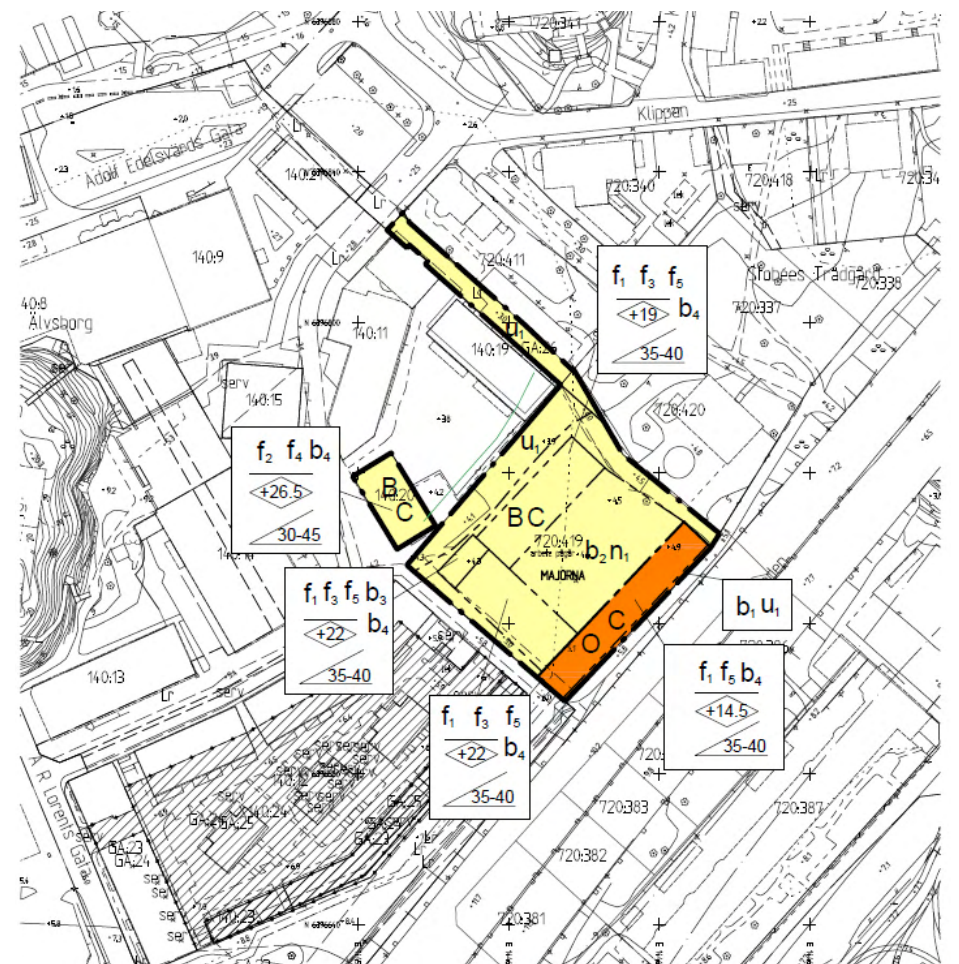
## Utformningsbestämmelser

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inom ekonomigården material- och gestaltningsmässigt relaterar till sitt kulturhistoriska sammanhang och får en sammanhållen karaktär har "Längan", "Tvärhuset" och "Nivåhuset" försetts med en gemensam utformningsbestämmelse med följande lydelse: *Fasad ska utformas i stående lockpanel målad i röd kulör likt slamfärg där inslag av slät och liggande panel får förekomma. Del av bottenvåning får utföras med putsad struktur i ljus grå kulör. Tak ska utformas som sadeltak. Solceller får uppföras som följer takets form och kulör. Fönster ska ha mittpost och utformas med genomgående spröjs.*

"Tvärhuset" och "Nivåhuset" medges försetts med takkupor, vilka har försetts med en utformningsbestämmelse i syfte att knyta an till den ursprungliga Kungsladugårdens "loftportskupor". För att takkupor inte ska dominera taklandskapet begränsas takkupornas utbredning. Följande lydelse föreslås: *Takkupor får uppföras och ska utformas som frontespiser med pulpettak upp till taketsnock. Takkupor får sammanlagt uppta högst 45% av fasadens längd. Största tillåtna bredd på varje enskild takkupa är 5 meter.*

Balkonger får uppföras på alla nya byggnader, med undantag för fasader som vetter mot den fd ladugårdsplanen liksom del av Nivåhuset i anslutning till grannhuset i sydväst (med hänsyn till insyn).

För att säkerställa att byggrätten "Studion" får en utformning som ansluter till det storskaliga industriområdet i väst har även denna försetts med utformningsbestämmelser som reglerar att fasad ska utföras med rött eller rödbrunt tegel och att tak ska utformas som sadeltak och vara av plåt alternativt rött tegel. Takkupor får uppföras. Takfotsbrytandekupor, som frontespiser, får uppföras som upptar högst 40% av fasadens längd. Största tillåtna bredd på varje enskild kupa är 4,5 meter.



## PLANKARTA

10 0 50 100m

Skala 1 :1000 (A1), 1:2000 (A3)

Plankarta, granskningshandling. Utkast/skiss daterad 2025-05-15.

## Mark, trafik och parkering

Gårdsplanen på ekonomigården är försedd med prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad eller komplementbyggnad. För att skapa en känsla av "ladugårdsplan" har en bestämmelse om markens anordnande införts som bl a innebär att endast naturmaterial med genomsläppliga fogar så som tex natursten eller stenmjöl (eller en kombination) medges. Trappor, räcken, ramper, staket mm ska utformas av gedigna material och ges en traditionell utformning. För att samspelet mellan ladugården och manbyggnaden inte ska förloras reglerar bestämmelsen även att permanent markparkering med bil inte får ske på "ladugårdsplanen". Cykelparkering kan anordnas inom kvartersmark, antingen på gård eller inom nya byggnader.










För att säkerställa gårdsplanens öppna karaktär har utrymningsvägar i form av loftgångar eller trappor styrts till prickmarken närmast Oscarsleden. Två utförandebestämmelser för att reglera detta har införts vilka innebär att utrymningväg får uppföras på prickmarken mot Oscarsleden. Inga utvändiga utrymningstrappor, altaner eller plan får placeras mot gården.

Marken inom planområdet nordväst om Tvärhuset är försedd med prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad eller komplementbyggnad.

Inga förändringar gällande gång- och cykelnätet föreslås. Angöring till planområdet sker via gatan Klippan, från hamnen. Den befintliga gång- och cykelvägen mellan planområdet och Oscarsleden föreslås vara kvar.

## Skydd mot störningar

Till följd av det utsatta läget mot leden har byggnadskroppen "Längan" försetts med bestämmelser om skydd mot störningar. Dessa anger att utrymningvägar ska finnas mot Oscarsleden, att ventilation ska placeras vänd bort från Oscarsleden och att yttervägg samt fönsterpartier ska utföras i minst brandklass EI30.

PLANBESTÄMMELSER		GRANSKNINGSHANDLING	
<p>Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.</p> <p><b>GRÄNSBETECKNINGAR</b>   Planområdesgräns   Användningsgräns   Egenskapsgräns</p> <p><b>ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN</b>                      Kvartersmark <small>4 kap. 16 § 1 st 1 p.</small>   Bostäder.   Centrum.   Tillfällig vistelse.</p> <p><b>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</b>                      Bebyggandets omfattning   Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.</p> <p> Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.   Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.</p> <p><b>Utformning</b>                      f<sub>1</sub> Fasad ska utformas i stående träpanel med lock, målad med röd kulör likt slamfärg. Del av bottenvåning får utföras med putsad struktur i ljus grå kulör. Tak ska utformas som sadeltak. Solceller får uppföras som följer takets form och kulör. Fönster ska ha mittpost och utformas med genomgående spröjs. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p>	<p>f<sub>2</sub> Fasad ska utföras med rött eller rödbrunt tegel. Tak ska utformas som sadeltak och vara av plåt alternativt rött tegel. Solceller får uppföras som följer takets form och kulör. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p> <p>f<sub>3</sub> Takkupor får uppföras och ska utformas som frontespiser med pulpettak upp till takets nock. Takkupor får sammanlagt uppta högst 45% av fasadens längd. Största tillåtna bredd på varje enskild takkupa är 5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p> <p>f<sub>4</sub> Takkupor och frontespiser får uppföras som upptar högst 40% av fasadens längd. Största tillåtna bredd på varje enskild takkupa är 4,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p> <p>f<sub>5</sub> Bebyggelsen runt gårdsplanen ska uppföras som en u-form med sammanbyggda hörn. Portiker medges. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p> <p><b>Utförande</b>                      b<sub>1</sub> Utrymningväg får uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.                      b<sub>2</sub> Inga utvändiga utrymningstrappor, balkonger, altaner eller plank får placeras mot gården. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p>	<p>b<sub>3</sub> Balkong får inte placeras på fasad som vetter mot sydväst. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.                      b<sub>4</sub> Centrumverksamhet får endast uppföras i bottenvåning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p> <p><b>Markens anordnande och vegetation</b>                      n<sub>1</sub> Markbeläggning ska i huvudsak bestå av naturmaterial med genomsläppliga fogar med undantag för tillgänglighetsanpassade stråk. Endast korttidsparkering och tillgänglighetsparkering tillåten. Trappor, räcken, ramper, staket mm ska utformas av gedigna material och ges en traditionell utformning. 4 kap. 10 §</p> <p><b>ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER</b>                      Markreservat                      u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §</p>	<p>Granskningshandlingarna består av:                      - plankarta med bestämmelser,                      - grundkarta och illustrationsritning                      - planbeskrivning</p> <p>- fastighetsförteckning                      - samrådsredogörelse</p>

Utsnitt ur plankarta, granskningshandling, med planbestämmelser. Utkast/skiss daterad 2025-05-15. Källa: SBF.

# Antikvarisk konsekvensbeskrivning

Nedan beskrivs detaljplanens konsekvenser för de definierade kulturhistoriska värdena. Tillkommande bebyggelse inom "ekonomigården", dvs fastigheten Majorna 720:419, och "Studion" hanteras under separata rubriker. Under varje rubrik beskrivs först detaljplaneförslaget, därefter åtgärd och effekt samt vilka konsekvenser detta medför för kulturmiljön.

## Struktur, placering och utbredning

### EKONOMIGÅRDEN

Under 1600-talets andra hälft flyttades Kungsladugårdens ekonomibygnader till Klippan. Den U-formade ladugården syns första gången på B W Carlbergs karta från 1727. Den planform som gårdsanläggningen fick på 1860-talet då dagens centralt placerade manbyggnad uppfördes är den struktur som gården hade fram till branden 2004. Idag finns endast manbyggnaden kvar och det historiska sammanhanget har blivit svårare att läsa av. Den historiska strukturen är av stor betydelse för förståelsen av Älvsborgs Kungsladugårds äldre utformning, varför det är viktigt att ny bebyggelse förhåller sig till underliggande fotavtryck skapad av de tre tidigare ladugårdslängorna och deras förhållande till den befintliga manbyggnaden.

På ekonomigården reglerar detaljplanen genom utformningsbestämmelse f<sub>6</sub> att ny bebyggelse ska uppföras som en U-form med sammanbyggda hörn. Gårdsplanen är reglerad med prickmark (får ej bebyggas) och en utförandebestämmelse som reglerar att inga utrymningstrappor, altaner eller plank får uppföras.

### Åtgärder och effekter

- En positiv effekt genom att bebyggelsen inom ekonomigården regleras uppföras sammanbyggd i en U-form lika de fd ladugårdslängorna.
- En positiv effekt genom att gårdsplanen regleras med prickmark och utförandebestämmelse för att skapa en öppen gårdsbildning lika den äldre ladugårdsplanen.
- En marginell effekt då planförslaget medger en bebyggelsestruktur som är något förskjutna i förhållande till de äldre ladugårdslängornas fotavtryck.
- En stor effekt genom att "Tvärhuset" medges ett större husdjup än den äldre ladugårdslängan.

### Konsekvenser inom ekonomigården

I syfte att minimera negativ påverkan på kulturmiljön har planförslaget efter samråd justerats så att bebyggelsen på ekonomigården regleras uppföras i U-form med sammanbyggda hörn. Detta innebär en sammanhängande och icke uppbruten bebyggelsestruktur som associerar till kungsladugården och stärker förståelsen för miljön som en fd ekonomigård. Bestämmelsen säkerställer att samtliga tre byggnadskroppar uppförs och därmed att en mot tre sidor slutna gårdsplan som får sin definition av fasaderna bildas. Att ladugårdsplanen regleras med prickmark så att denna inte kan bebyggas och att inga utrymningstrappor, altaner eller plank får uppföras innebär att gårdsplanen får en öppen karaktär. Illustrationsritningen på plankartan visar ett utförande som medges och som innebär att "Längan" förlängs mot "Nivåhuset" genom en låg förbindelsebyggnad liksom att "Nivåhuset" och "Tvärhuset" sammanfogas till en L-form genom att hörnet sluts.

Efter samrådet har byggrätternas placering och utbredning justerats för större anpassning till ladugårdslängornas äldre fotavtryck genom att "Längan" och "Tvärhuset" flyttats in. Planförslaget medger nu en struktur som tydligare förhåller sig till den äldre. "Längan" är placerad i samma läge och med ungefär samma utbredning som sin föregångare. "Tvärhuset" och "Nivåhuset" medges fortsatt placeras något förskjutna i förhållande till det äldre fotavtrycket. Justeringarna innebär en större anpassning till gårdsanläggningens ursprungliga struktur, symmetri och den tidigare huvudaxeln genom gården. Byggrätterna saknar sömnsmån vilket bedöms säkerställa detta utförande. Jämfört med samrådsförslaget bedöms den struktur och placering som nu medges visa större hänsyn till mangårdens ursprungliga planmässiga förhållande till gårdsbebyggelsen och att möjligheten att förstå mangården som anläggningens "dirigent" värnas i högre utsträckning.

En sammanhängande bebyggelsestruktur i U-form som skapar en mot tre sidor omsluten gårdsplan som förhåller sig till ursprungligt fotavtryck och gårdsanläggningens symmetri innebär att planen reglerar ett utförande som tydligt associerar till Kungsladugården och bedöms kunna stärka sambandet mellan de avstyckade tomterna. Det innebär att ett idag icke avläsbart sammanhang och en tidigare rumslighet som gick förlorad vid branden återupprättas (dock ej återskapas). I dessa avseende förbättras därmed möjligheten att förstå och uppleva



Förslag till utveckling inom planområdet framtaget av Klippan kulturfastigheter och MinnyMind Arkitekter 2025. Visar ett utförande som medges av detaljplanen. Längan till vänster dockas till Nivåhuset, vilken i sin tur bildar en högre L-format del tillsammans med Tvärhuset.

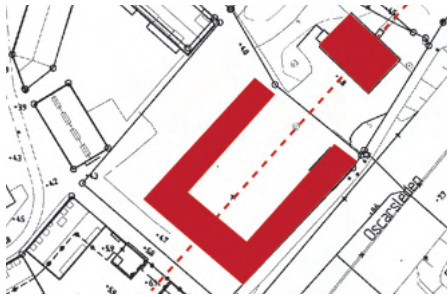
kulturmiljön. Sammantaget bedöms den justerade struktur, placering och utbredning av nya byggnader som detaljplanen nu medger innebära att graden av konsekvens för värdetema 1 (Gamla Älvsborg och Kungsladugården) med avseende på egenskapen 1E "de nedbrunna ladugårdslängornas fotavtryck" **minskar från stort till marginell**. Att den negativa konsekvensen, trots de justeringar som gjorts, ändå bedöms som marginell beror på att detaljplanen medger att "Tvärhuset" uppförs med en större volym och husdjup än sin föregångare. "Tvärhusets" husdjup har minskats något, men med hänsyn till dess direkta närhet till manbyggnaden bedöms det husdjup som medges (tillsammans med föreslagen höjdskala) delvis försvaga möjligheten att uppleva manbyggnadens dominerande ställning som



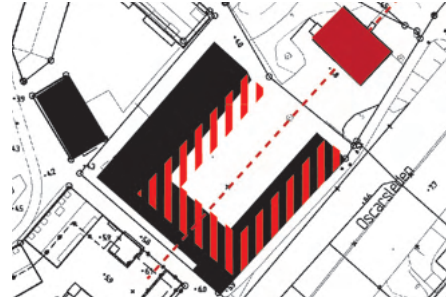
Fotomontage som visar mangården till vänster och ekonomigården till höger med "Tvärhuset" i förgrunden och mot leden "Längan". Källa: SBF, 2025.

huvudbyggnad inom gårdsanläggningen. Den negativa konsekvensen bedöms dock delvis uppvägas av det återupprättade gårdsrummet.

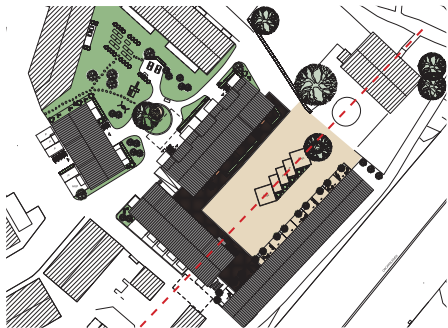
Att "Tvärhuset" flyttats in ca 1,8 meter mot "Längan" innebär vidare att en större del av den gräsyta norr om grusplanen som tidigare var en del av Kungsladugårdens trädgårdsanläggning bibehålls. Detta minskar de negativa konsekvenserna för värdetema 1D "Resterna av trädgårdsanläggningen" **från måttlig till marginell** eftersom möjligheten att förstå den ursprungliga gårdsanläggningen endast påverkas i mindre utsträckning.



Planstruktur enligt gällande stadsplan från 1964. Streckad röd linje anger äldre huvudaxel genom gårdsanläggningen.



De äldre ladugårdslängornas fotavtryck skraferade ovanpå den planstruktur som medgavs i samrådsförslag daterat oktober 2022. Streckad röd linje anger äldre huvudaxel genom gårdsanläggningen, vilken i och med den föreslagna placeringen förskjöts.



Illustrationskarta ur samrådsförslagets planbeskrivning med uppbruten bebyggelsestruktur. Bebyggelsen på ekonomigården medgavs att utföras som tre separata byggnadskroppar. Streckad röd linje anger äldre huvudaxel genom gårdsanläggningen. Källa: SBF.



Illustrationskarta ur granskningshandling med sammanbyggd bebyggelsestruktur. Streckad röd linje anger äldre huvudaxel genom gårdsanläggningen. Källa: SBF.

## STUDION

Byggrätten "Studion" är placerad utanför ekonomigården där det idag finns en befintlig byggnad uppförd under 2000-talet.

## Åtgärder och effekter

- En marginell effekt genom att en befintlig sentida byggnad medges rivas eller byggas på och att detaljplanen medger uppförande av en ny byggnad i samma fotavtryck som den befintliga.

## Konsekvenser

Att den befintliga byggnaden medges ersättas med en ny byggnad bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för platsens kulturhistoriska värden då byggnaden i sig själv saknar kulturhistoriskt värde. Ny byggnad kan endast placeras inom samma fotavtryck som befintlig byggnad. *Angående höjd och utformning, se vidare på kommande sidor.*

## Utformning av byggnader

### EKONOMIGÅRDEN

De tidigare ladugårdslängorna stod på en naturstensgrund och var utförda med rödfärgsmålade lockpanel och tegeltäckta sadeltak. Ekonomigården har historiskt sett alltid hört samman med Kungsladugården. För att ny bebyggelse ska relatera sig till, och läsas samman med, den fd gårdsanläggningen med manbyggnad och trädgård har samtliga tre byggnader på ekonomigården givits en gemensam utformningsbestämmelse som anger: *”Fasad ska utformas i stående lockpanel målad i röd kulör likt slamfärg där inslag av slät och liggande panel får förekomma. Del av bottenvåning får utföras med putsad struktur i ljus grå kulör. Tak ska utformas som sadeltak. Solceller får uppföras som följer takets form och kulör. Fönster ska ha mittpost utformas med genomgående spröjs.”* Takvinkeln är reglerad till 35-40 grader.

”Tvärhuset” och ”Nivåhuset” omfattas även av en utformningsbestämmelse som anger att: *”Takkupor får utföras och ska utformas som frontespiser med pulpettak upp till taketsnock. Takkupor får sammanlagt uppta högst 45% av fasadens längd. Största tillåtna bredd på varje enskild kupa är 5 meter.”* Takkupor medges inte på ”Längan”.

Balkonger får uppföras på alla nya byggnader, med undantag för fasader som vetter mot den fd ladugårdsplanen liksom del av Nivåhuset i anslutning till grannhuset i sydväst.

Till följd av det utsatta läget mot leden har ”Längan” försetts med bestämmelser om skydd mot störningar ( $m_1$ ,  $m_2$  och  $m_3$ ) som anger att utrymningsvägar ska vara vända från Oscarsleden, att ventilation ska placeras vänd bort från leden och att yttervägg samt fönsterpartier ska utföras i minst brandklass EI30. Utförandebestämmelse  $b_1$  reglerar att utrymningsväg i form av trappor på prickmark närmast Oscarsleden får uppföras medan bestämmelse  $b_2$  anger att inga utvändiga utrymningsstrappor, altaner eller plank får placeras på ekonomigården.



Mittlängans gårdsfasad 1942 med brädpanel, tegeltäckta tak och två loftportskupor. Källa: TT

### Åtgärd och effekter

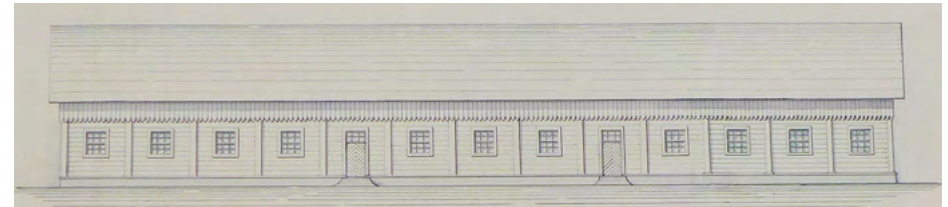
- En positiv effekt då samtliga byggnader reglerats så att de gestaltnings-, material- och kulörmässigt knyter an till de tidigare ladugårdslängorna.
- Risk för en negativ effekt då taktäckningsmaterial inte regleras.
- En positiv effekt genom att samtliga tre byggnadskroppar regleras utföras med en enhetlig färgsättning.
- En positiv effekt genom att takkupornas utformning regleras utföras med inspiration från de ursprungliga ladugårdslängorna.
- En liten effekt då solceller medges i en ålderdomligt präglad kulturmiljö.
- En positiv effekt då balkonger inte medges mot gården, vilket understödjer upplevelsen av miljön som en fd ekonomigård.
- En positiv effekt genom att ekonomigårdens öppna karaktär säkerställs genom utvändiga utrymningsstrappor, altaner och plank inte medges.

## Konsekvenser

Att fasaderna endast kan utföras i lockpanel i röd kulör likt slamfärg bedöms som positivt för värdetema 1 (Gamla Älvsborg och Kungsladugården), genom att den utformning som medges knyter an till den tidigare ladugården med rödfärgsmålade träfasader och på så vis stärker förståelsen av miljön som en tidigare ekonomigård omgiven av ladugårdslängor. För att möjliggöra att ny bebyggelse inspireras av de äldre längorna reglerar utformningsbestämmelsen att fasaderna i likhet med en originalritning till ny ladugårdslänga från 1869 kan utföras med en kombination av stående och liggande panel. Detta bedöms huvudsakligen som positivt då referenser från historien kan plockas upp som en association. Det dock av stor vikt att ny bebyggelse gestaltningsmässigt underordnar sig mangården och kulturresevatet, i synnerhet då den har en höjdskala som försvagar manbyggnadens dominerande ställning. Det finns därför en risk att allt för bearbetade fasader med en blandning av stående och liggande panel liksom olika panelsorter motverkar en gestaltningsmässig underordning.

Detaljplanen medger socklar med putsad struktur i ljus grå kulör. Ursprungligen stod ladugårdslängorna, likt den befintliga manbyggnaden, på en naturstensfot. I och med att de tillkommande byggnaderna blir högre och större än de fd ladugårdslängorna bedöms en enklare utformning av sockeln kunna bidra till att de nya byggnaderna materialmässigt underordnar sig manbyggnaden. Utformningsbestämmelsen säkerställer att sockeln får ett utseende med putsad struktur (bakomliggande konstruktion regleras inte) och att uttrycket därmed inte blir för modernt med t ex synlig gjuten sockel eller synliga elementskarvar. Däremot skulle t ex en sockel i tegel som slmmas i ljus kulör medges av bestämmelsen. I de visionsbilder som tagits fram av exploatören illustreras byggnaderna med socklar som i del av bottenvåningen går upp i höjd och därmed utgör del av bottenvåningen, ett utförande som medges av detaljplanen. Syftet är att visuellt bryta ner höjdskalen. Att del av ladugårdsbyggnaders bottenvåningar utförs i sten, puts eller tegel är vanligt förekommande inom jordbruksbebyggelsen. Utförandet kan därför förutom att bryta ner skalen bidra till att skapa associationer till ladugårdsbyggnader.

Att taken reglerats till att endast kunna utföras som sadeltak med en lutning om 35-40 grader bedöms som positivt då det ger en takform som överensstämmer med den äldre ladugården och därmed inordnar sig i det kulturhistoriska



PJ Rapps originalritning till ny ladugårdslänga år 1869 (avseende den mittersta längan). Samtliga ladugårdslängor var uppförda i en och en halv våning. Källa: Regionarkivet



I de skisser som tagits fram för "Längan" är denna utförd med olika paneltyper som ger associationer till skiftesverk med en rytmisk indelning av fasaden där även traditionella detaljer från den äldre byggnaden så som tex överljusfönster och spröjsade fönster tagits upp - ett utförande som medges av detaljplanen. Det ska dock noteras att utformningsbestämmelserna inte syftar till ett återskapande av ladugårdslängornas äldre utseende utan till att skapa associationer till dem. Källa: MinnyMind 2024-02-26

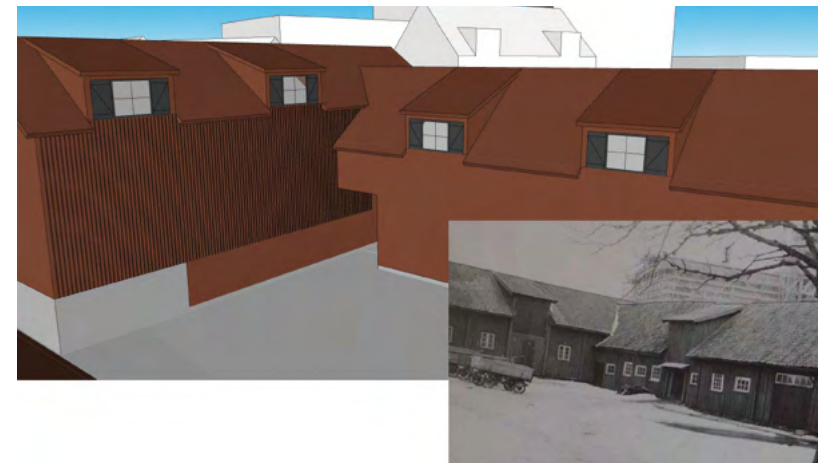
sammanhanget vid mangårdsbyggnaden. Andra takformer så som pulpettak eller branta sadeltak hade varit främmande i miljön. Takvinkeln är flackare än hos den anslutande moderna bostadsmiljön vilket bidrar till att den tillkommande bebyggelsen läses samman med manbyggnaden. Detaljplanen reglerar dock inte taktäckningsmaterial, vilket innebär risk för en stor konsekvens. Avsikten hos exploatören har varit att taken ska täckas antingen med rött tegel eller plåt, detta säkerställs dock inte. Ett utförande med tegeltäckta sadeltak likt de ursprungliga ladugårdslängorna skulle innebära en inordning i den större helhetsmiljön och bidra till att koppla samman den nya bebyggelsen med kulturresevatet på den östra sidan av Klippan som domineras av just sadeltak belagda med rött lertegel. Ett svart bantäckt plåttak hade kunnat skapa associationer till en generell ladugårdskaraktär. Däremot skulle t ex taktäckningsmaterial i form av betongpannor, aluzink eller rostfri plåt verka främmande i miljön och inte relatera till det specifika kulturhistoriska sammanhanget. Det skulle även innebära ett utförande som inte inordnar sig i kulturresevatets egenartade byggnadsskick och materialval, en egenskap som bedömts som central för läsbarheten (värdeegenskap 5B). Detaljplanen medger vidare solceller som följer takens form och kulör. Den visuella påverkan på den äldre anslutande kulturmiljön bedöms som marginell.

Att detaljplanen reglerar att fönster ska utföras med mittpost och genomgående spröjs innebär att fönster utförs sidohängda och att inspiration hämtas från de äldre ladugårdslängorna vilket är positivt då t ex opsörjsade och pivåhängda fönster hade avvikit kraftigt i den äldre kulturmiljön. Detaljplanen reglerar inte vilket material fönster ska utföras av, vilket innebär att fönster kan utföras i trä, aluminium, plast, stål mm. Fönster i trä hade inneburit en traditionell utformning som korresponderar med den äldre bebyggelsen i kulturresevatet. Däremot skulle fönster i plast eller aluminium med falska kittfalsar riskera att te sig apart i den äldre kulturmiljön och därmed motverka den gestaltningsmässiga inordningen samt avvika från kulturresevatets egenartade byggnadsskick och materialval (värdeegenskap 5B). Detaljplanen reglerar inte kulör på fönstersnickerier (de skulle därmed kunna utföras vita, röda, gröna osv). I de visionsbilder som exploatören tagit fram redovisas byggnaderna med vita fönstersnickerier liksom med inslag av fönsterluckor.

För "Tvårhuset" och "Nivåhuset" medges takkupor som utformas som frontespiser med pulpettak upp till taketsnock. Bestämmelsen innebär att kupor ska utformas med inspiration av de loftportskupor som de äldre ladugårdslängorna hade, vilka likt en frontespis bröt takfoten. Att detaljplanen reglerar en enhetlig utformning med inspiration av de äldre ladugårdslängorna liksom anger en begränsning av kupornas bredd till 3 meter och hur stor andel av taket som får upptas av kupor är positivt då det minimerar risken för att takkuporna dominerar taklandskapet.



Fotomontage med manbyggnaden till höger och de tillkommande längorna till vänster. Källa: SBF



Förslag till utveckling inom planområdet framtaget av Klippan kulturfastigheter och MinnyMind Arkitekter 2024-02-26 som visar "Nivåhuset" och "Tvårhuset" som kopplas samman i hörnet likt de äldre ladugårdslängorna. Byggnaderna är försedda med takkupor som utformas med inspiration från de äldre ladugårdslängorna.

Detaljplanen säkerställer att det inte tillkommer skrymmande utrymningstrappor mot gården. Att byggrätterna inte medger någon sömsmån innebär även att moderna inslag så som t ex loftgångar inte är möjliga att utföra. Detta är positivt då dessa typer av inslag hade stört gårdsuttrycket och byggnadernas karaktär.

Att balkonger inte medges mot gården bedöms som positivt för kulturmiljön eftersom balkonger skulle riskera att förskjuta karaktären av ekonomigård till bostadsgård och därmed minska den tillkommande bebyggelsens förutsättningar att understödja förståelsen för det specifika kulturhistoriska sammanhanget.

Sammantaget bedöms de justerade planbestämmelserna säkerställa att de tre byggnaderna får en sammanhållen utformning som i huvudsak får en utformning som utgår från de äldre ladugårdslängorna och knyter an till historien genom material- och kulörmässiga referenser liksom att de tre byggnaderna får en sammanhållen utformning. Detta innebär, jämfört med samrådsförslaget, ett större hänsynstagande till det specifika kulturhistoriska sammanhanget. Utformningen bedöms sammantaget kunna understödja möjligheten att förstå och uppleva de tidigare historiska sambanden genom att den utgår från det specifika kulturhistoriska sammanhanget som ligger till grund för riksintresset. Detta bedöms innebära att graden av konsekvens för värdetema 1 (Gamla Älvsborg och Kungsladugården) **minskar från mycket stor till måttlig med risk för stor**. Risken för stor konsekvens är kopplad till avsaknad av taktäckningsmaterial och vilket material fönster ska utföras i.

Att konsekvensen fortsatt bedöms som måttlig beror på att användningen som flerbostadshus innebär att bebyggelsen kring den fd ekonomigården, trots utformningsbestämmelserna, riskerar att få karaktären av en bostadsgård. Detta genom byggnadernas volym och höjd (ang höjd se vidare sid 40 mfl) men även genom andra inslag som hör flerbostadshus till så som uteplatser, skärmtak, spaljéer, planteringar mm som påverkar möjligheten att läsa samman tillkommande bebyggelse med sitt ursprungliga sammanhang genom att snarare relatera sig till den moderna bostadsbebyggelsen. Denna konsekvens bedöms dock kunna balanseras av en enhetlig utformning som utgår från det specifika sammanhanget.

Därför bör även taktäckningsmaterial och utformning av fönster säkerställas. Utformningsbestämmelserna bedöms även i huvudsak säkerställa att tillkommande bebyggelse inordnas i kulturresevatets karaktär och att den tydliga uppdelningen med den östra sidans låga och ålderdomliga trä- och stenhusbebyggelse som kontrasterar mot industrialanläggningarnas kraftfulla tegelmassiv (värdetema 5) värnas. Detta då tillkommande bebyggelse inom ekonomigården regleras utföras med fasader som material-, utformnings- och kulörmässigt ansluter till resevatet och även ges en takform som inordnar sig i den östra delen av Klippan. Därmed säkerställs i den tydliga uppdelningen mellan industriområdet och det småskaliga kulturresevatet. Detta bedöms innebära att graden av konsekvens för värdetema 5 (de historiska lagrens avläsbarhet) **minskar från mycket stor till ingen konsekvens**. Avsaknad av reglering av taktäckningsmaterial innebär dock risk för en stor konsekvens då t ex ett sadeltak täckt med aluzink eller rostfri plåt skulle avvika kraftigt från resevatets karaktär.

## STUDION

”Studion” är försedd med utformningsbestämmelser som anger att fasad ska utföras med rött eller rödbrunt tegel och tak utformas som sadeltak täckt av plåt alternativt rött tegel. Takvinkeln är reglerad till 30-45 grader. Takfotsbrytandekupor får uppföras som upptar högst 40% av fasadens längd.

## Åtgärd och effekt

- En positiv effekt genom att detaljplanen säkerställer byggnadens anpassning till industrimiljöns kulturhistoriska karaktär.

## Konsekvens

Att utformningsbestämmelsen reglerar att fasader utförs i tegel och byggnaden utförs med sadeltak belagt med antingen plåt eller tegel innebär att utformningen tydligt relaterar till Carnegieska brukens storskaliga industriområde med välbevarade kontor, magasin och industribyggnader från huvudsakligen 1800-talet i rustik tegelarkitektur med tak belagda med röd plåt eller rött tegel. Detta bedöms innebära att graden av påverkan för värdetema 4 (de historiska lagrens avläsbarhet) **minskar från risk för stor konsekvens till ingen konsekvens**. Att en något brantare takvinkel medges bidrar även det till att markera den tydliga uppdelningen mellan industriområdet och det småskaliga kulturresevatet.

## Höjdskala

I det kulturmiljöunderlag som togs fram 2016 inför planarbetet pekades särskilt på vikten av att ny bebyggelse inom ekonomigården höjdmässigt förhåller sig till det småskaliga kulturreseptet i öst och den fd manbyggnaden. Höjdskalet, som ur kulturmiljöperspektiv varit en av de mest kritiska frågorna, har justerats något efter samrådet. Byggnadernas höjdskala är reglerad så att byggnaden närmast Oscarsleden ("Längan") har en relativt låg skala och övriga byggnader trappas upp mot områdets högsta hus. För samtliga tre byggnader inom ekonomigården har takvinkeln justerats (från 30-45 grader till 35-40 grader) för ett mer traditionellt utseende och för att hålla nere höjden. För "Längan" anges en högsta nockhöjd om +14,5 meter över stadens nollplan (i samrådshandling +15,9 meter). "Tvärhusets" högsta tillåtna nockhöjd har sänkts från +22,2 meter till +19 meter, medan "Nivåhusets" högsta tillåtna nockhöjd har sänkts från +26,5 meter till +22 meter. Det är fortsatt samma våningsantal, dvs två våningar för "Längan", fyra våningar för "Nivåhuset" och tre våningar för "Tvärhuset".

För "Studion", nordväst om ekonomigården, anges en högsta nockhöjd om +26,5 meter över stadens nollplan och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i fem våningar. För samtliga byggnadskroppar utom "Längan" medges inredning av bostad på vind.

### Åtgärd och effekter

- En stor effekt genom att detaljplanen medger att "Tvärhuset" och "Nivåhuset" kan uppföras med en väsentligt högre höjdskala än de tidigare ladugårdslängorna, den befintliga manbyggnaden och det anslutande kulturreseptet.
- En måttlig effekt genom att detaljplanen medger att "Längan" uppförs i en något högre höjdskala än den tidigare ladugårdslängan, motsvarande en våning högre.
- En måttlig effekt genom "Studions" högsta tillåtna höjd ökas från 23 meter (i gällande detaljplan) till 26,5 meter.

## Konsekvenser

### Påverkan på värdetema 1 (Gamla Älvsborg och Kungsladugården)

Att "Längan" medges kunna uppföras med något högre höjdskala än den äldre ladugårdslängan och den befintliga manbyggnaden bedöms medföra en marginell konsekvens för värdetema 1 eftersom det endast i mindre utsträckning påverkar manbyggnadens dominerande ställning som huvudbyggnad.

Trots att högsta tillåtna nockhöjd har sänkts avseende "Tvärhuset" och "Nivåhuset" medger detaljplanen fortsatt en höjdskala för dessa två byggrätter som försvagar manbyggnadens dominerande ställning. Detta gäller i synnerhet "Tvärhuset" till följd av sin placering närmast manbyggnaden. "Nivåhuset" upprätthåller ett större avstånd till manbyggnaden, men en fyravåningsbyggnad med inredd vind kommer att utmana manbyggnadens roll som gårdsanläggningens huvudbyggnad. Att manbyggnaden kan förstås som anläggningens huvudbyggnad har pekats ut som en egenskap av central betydelse. Att dess dignitet försvagas genom tillkommande högre bebyggelse innebär att möjligheten att förstå relationen mellan mangården och ekonomigården, dvs Kungsladugårdens ursprungliga uppdelade gårdsstruktur, försvåras. Den högre höjdskalet inverkar därmed negativt på läsbarheten av miljöns historiska funktion som kronogård/huvudgård i ett tidigare lantligt sammanhang. Tillåten höjdskala för "Tvärhuset" och "Nivåhuset" kommer vidare innebära att dessa skalmässigt relaterar sig till industrimiljön och den moderna bostadsmiljön i väst snarare än till Älvsborgs Kungsladugård. Graden av konsekvens bedöms dock, jämfört med samrådsförslaget, **minska från mycket stor till stor**. Detta dels till följd av sänkt höjdskala och flackare takvinklar, dels av att detaljplanen i övrigt medger ett utförande som innebär ett återupprättande av den fd ladugårdsplanen och ett säkerställande av att ny bebyggelse material- och gestaltningsmässig inordnar sig i sitt kulturhistoriska sammanhang. Det senare uppväger inte för den försvagade läsbarhet av kulturmiljön som ökad höjdskala ger, men mildrar konsekvensen genom att en gestaltning som förhåller sig till Kungsladugården vilket motverkar en förskjutning av planområdets karaktär. När det återupprättade gårdsrummet och utformningen vägs in är bedömningen att den höjdskala som medges försvagar, men inte omöjliggör, läsbarheten och möjligheten att förstå och uppleva den riksintressanta miljön.



Fotomontage med manbyggnaden i förgrunden. Till höger syns "Tvärhuset" och till vänster om detta Nivåhuset. Källa: SBF, 2025.



Fotomontage vy från Klippangatan. Källa: SBF, 2025.

### ***Påverkan på värdetema 5 (De historiska lagrens avläsbarhet)***

De skilda karaktärerna mellan det storskaliga industriområdet i väst och det småskaliga kulturresevatet mot öst med Kungsladugården, Ostindiska kompaniets 1700-talsmiljö och Carnegiebrukets brukssamhälle är av avgörande betydelse för möjligheten att kunna avläsa miljöns många olika historiska lager. Den idag obebyggda fastigheten Majorna 720:419 har tidigare utgjort en viktig del i det småskaliga kulturresevatets karaktär. Skalskillnaden mellan de två delarna utgör en viktig värdebärande egenskap med relevans för såväl riksintresset som de allmänna kulturhistoriska värdena.

Trots att detaljplaneförslaget har justerats avseende takvinklar och högsta tillåtna höjd medger det fortsatt en höjdskala för "Tvärhuset" och "Nivåhuset" som inte tar hänsyn till den historiskt betingade skalskillnaden mellan industriområdet i väst och kulturresevatet mot öst. Detta gäller i synnerhet "Nivåhuset" som med sina 21,6 meter och fyra våningar med inredd vind tydligt kommer att avvika från den rådande höjdskalen i kulturresevatet. Detta medför en förskjutning av planområdets karaktär genom att byggnaden skalmässigt kommer att relatera sig till den storskaliga industrimiljön och den moderna bostadsmiljön snarare än kulturresevatet. "Tvärhusets" något lägre höjdskala om tre våningar innebär en något mindre förskjutning.

Sammantaget bedöms detaljplanen medge en höjdskala för "Nivåhuset" och "Tvärhuset" som försvagar möjligheten att förstå miljön som en del av den småskaliga och lantliga östra sidan av Klippan. Den historiska uppdelningen i småskaligt/storskaligt försvagas med konsekvensen att möjligheten att läsa samman fastigheten Majorna 720:419 med det småskaliga kulturresevatet försvåras. Graden av konsekvens bedöms dock jämfört med samrådsförslaget **minska från mycket stor till stor** till följd av sänkt höjdskala liksom genom säkerställande av att ny bebyggelse material- och gestaltningsmässig inordnar sig i sitt kulturhistoriska sammanhang, vilket mildrar konsekvensen. Ett genomförande enligt planförslaget kommer att avsevärt försvaga, men inte omöjliggöra, läsbarheten av fastigheten Majorna 720:419 som del i det småskaliga kulturresevatet.

### ***Påverkan på värdetema 3 och 4 (Sjöfarten och industrin)***

Kulturmiljön utmed Klippanvägen och dess tvärgata med rofylld stämning som ger intryck av äldre idyllisk småstad med ålderdomlig och omsorgsfullt utformad bebyggelse med låg höjdskala, omfattande grönska och gatstensbelagda gator mm är idag i princip helt ostörd. Kulturmiljön påverkas indirekt genom att nya byggnader blir synliga i vyerna utmed Klippanvägen där de genom sin högre höjdskala stör det historiska upplevelserummet genom att avvika från kulturresevatets intima och idylliska småstadskaraktär. Flerbostadshus i 3-4 våningar med inredda vindar riskerar att försvaga möjligheten att uppleva den romantiska karaktär som präglar miljön. Den tillkommande bebyggelsen är visserligen belägen i reservatets ytterkant, vilket mildrar den negativa påverkan.

Den höjdskala som detaljplanen medger för "Nivåhuset" och "Tvårhuset" bedöms medföra negativ påverkan på Ostindiska kompaniets ålderdomliga karaktär (egenskap 3B) och Carnegiebrukets småskaliga mönstersamhälle (egenskap 4B). Till följd av att höjdskalet jämfört med samrådet sänkts samt då detaljplanen säkerställer att ny bebyggelse material- och gestaltningsmässig inordnar sig i kulturresevatet bedöms dock det historiska upplevelserum som miljön ingår i försvagas i mer begränsad utsträckning. Graden av konsekvens för värdetema 3 (sjöfarten och dess utveckling), med Ostindiska kompaniets småskaliga, finstämda och ålderdomliga 1700-talsbebyggelse (vilken är särskilt känslig för skalförslutningar) bedöms jämfört med samrådsförslaget **minska från mycket stor till stor**. För Carnegieska brukets småskaliga mönstersamhälle (värdetema 4) med sin mer robusta tegelarkitektur bedöms graden av konsekvens **minska från mycket stor till måttlig**.

Att högsta tillåtna nockhöjd för "Studion" ökas från 23 meter till 26,5 meter bedöms medföra en måttlig konsekvens för värdetema 4 (Industrins utveckling). Detta då den högre höjdskalet kommer att innebära att mindre av industrimiljöns äldre byggnader kommer att vara synliga i vyn från öst. Till följd av att industrimiljön präglas av hög höjdskala samt att miljön sedan tidigare kompletterats med flera moderna byggnader bedöms konsekvensen som måttlig då möjligheten att förstå och uppleva densamma endast påverkas i mindre grad.



Fotomontage från trädgården med manbyggnaden i förgrunden. Till höger syns "Tvårhuset" med sina tre våningar och till vänster om detta "Nivåhuset". Källa: SBF, 2025.



Fotomontage som visar en vy mot planområdet från nordväst. Källa: SBF, 2025.

## Markens anordnande

Den östra delen av Klippan, som planområdet alltid varit en del av, präglas av gatstensbelagda vägar och en utemiljö präglad av hög detaljomsorg och gedigna naturmaterial. För att planområdet ska kunna upplevas som en del av den östra delen av Klippan och Kungsladugården är utformningen av den yttre miljön av strategisk betydelse.

Ladugårdsplanen (gårdsrummet) är prickmarkerad och får inte förses med byggnad eller komplementbyggnad. För den prickmarkerade ytan gäller även att markbeläggning ska bestå av naturmaterial med genomsläppliga fogar och att endast korttidsparkering och tillgänglighetsparkering är tillåten. Trappor, räcken, ramper, staket mm ska utformas av gedigna material och ges en traditionell utformning. För att säkerställa gårdsplanens öppna karaktär regleras även att inga utvändiga utrymningstrappor, balkonger, altaner eller plank får placeras mot gården.

### Åtgärd och effekter

- En positiv effekt då detaljplanen säkerställer att den fd ladugårdsplanen ges en anpassad markbeläggning i form av t ex stenmjöl, naturgrus eller natursten (eller en kombination).
- En positiv effekt då detaljplanen säkerställer den fd ladugårdsplanens öppna karaktär liksom den fd ekonomigårdsprägel genom att reglera att utvändiga utrymningstrappor, altaner eller plank inte får uppföras.
- En liten effekt genom att detaljplanen medger tillfälliga parkeringsplatser på Ladugårdsplanen.

## Konsekvenser

Den fd ladugårdsplanen får inte bebyggas vilket säkerställer att den får en öppen karaktär. Att marken regleras att endast kunna utföras i naturmaterial innebär ett utförande som tydligt relaterar till den östra delen av Klippan. Andra typer av moderna markbeläggningar så som asfalt eller betongsten skulle inte överensstämma med den äldre kulturmiljön. Detaljplanen säkerställer därmed en till den aktuella kulturmiljön anpassad markbeläggning vilket bidrar positivt till förståelsen för och upplevelsen av att tomten historiskt utgjort en ladugårdsplan. Det är även positivt att detaljplanen reglerar att inga utrymningstrappor, altaner, balkonger eller plank får uppföras på gården då detta hade påverkat den öppna gårdskaraktären negativt liksom förskjutit karaktären från ekonomigård till bostadsgård. Likaså bedöms det som positivt att detaljplanen reglerar att trappor, räcken mm ska utföras i gedigna material. Detta då förenklingar av utemiljön med t ex gjutna trappor/ramper eller räcken av galvaniserat stål skulle innebära att möjligheten att läsa samman miljön med den östra delen av Klippan skulle försvagas.

Parkeringsplatser på gårdsplanen innebär påverkan på den karaktär som detaljplanen syftar till att associera till. Detaljplanen medger dock endast ett fåtal parkeringsplatser för tillgänglighet och korttid vilket bedöms värna samspelet mellan ladugårdsplanen och mangården i så hög utsträckning som möjligt.

Sammantaget bedöms planbestämmelserna för markens anordnande inom ekonomigården medge ett utförande som knyter an till historien och som understödjer möjligheten att förstå platsen som en fd ladugårdsplan. Detta bedöms innebära en positiv konsekvens för värdetema 1 (Gamla Älvsborg och Kungsladugården) och värdetema 5 (De historiska lagrens avläsbarhet).

## Kumulativa effekter

Förutom ovan redovisade konsekvenser kan även kumulativa effekter komma att påverka Klippans kulturmiljö. Med kumulativa effekter avses hur en åtgärd tillsammans med andra pågående och framtida förändringar påverkar miljön. För närvarande pågår arbete med att upprätta en detaljplan för miljön i anslutning till Adolf Edelsvärds gata i Klippan. Planområdet är idag obebyggt och används för parkering och park. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att förtäta området och utveckla en ny tillgänglig stadsdel. Inriktningen är att skapa en blandstad med tydliga kopplingar till älven som innehåller bostäder med verksamheter i bottenplan, skola, idrottshall, park samt parkstråk. Planarbetet befinner sig i tidigt skede varför det i dagsläget inte finns något färdigt planförslag eller skisser. I planansökan från 2021 föreslogs högre bebyggelse närmast älven i våningsantal som varierar mellan 4-13 våningar. Närmast Adolf Edelsvärds gata föreslogs en något lägre bebyggelse i 2-6 våningar för att trappa ner mot den äldre bebyggelsen i Klippans kulturresevat. Förslaget bedömdes som möjligt att pröva, med reservationen för att byggnadsvolym och våningsantal behöver utredas.

Detaljplanen för Adolf Edelsvärds gata kan komma att medföra ytterligare negativ påverkan på riksintresset. Den typ av högre, tätare och mer stadsmässiga bebyggelse som föreslogs i planansökan riskerar att förstärka vissa av de negativa konsekvenserna för kulturmiljön som noterats i föreliggande konsekvensbeskrivning. Värdetema 1 (*Gamla Älvsborgs slott och Kungsladugården*) bedöms inte påverkas. Däremot bedöms följande värdeteman kunna påverkas ytterligare:

**Värdetema 3** (*sjöfarten och dess utveckling*), med Ostindiska kompaniets småskaliga, finstämda och ålderdomliga 1700-talsbebyggelse. Att en befintlig park bibehålls innebär att ny bebyggelse kommer att upprätthålla ett respektavstånd till den ålderdomliga bebyggelsen i kulturresevatet. Den äldre miljön kommer dock att påverkas indirekt genom att tillkommande bebyggelse med högre skala och mer stadsmässig karaktär riskerar att kontrastera mot kulturresevatets rofyllda stämning och intryck av idyllisk småstad. Därmed skulle möjligheten att uppleva kulturmiljön som ett i princip ostört historiskt upplevelserum påverkas negativt.

**Värdetema 5** (*de historiska lagrens avläsbarhet*). Utveckling med högre bebyggelse riskerar att ytterligare försvaga den historiskt betingade uppdelningen med småskalig bebyggelse i öst och storskaligare bebyggelse i väst. Beroende på

höjdskala och utformning finns en risk att ny bebyggelse vid Adolf Edelsvärds gata kommer relatera sig till den storskaliga industrimiljön och Fix-fabrikens moderna bostadsbebyggelse snarare än kulturresevatet. Om uppdelningen mellan den östra sidans låga och ålderdomliga trä- och stenhusbebyggelse, vilken kontrasterar mot industrianläggningarnas tegelmassiv, försvagas riskerar möjligheten att förstå och uppleva miljöns kulturhistoriska komplexitet att påverkas negativt.



I anslutning till aktuellt planområde, se röd linje, pågår även detaljplanearbete för förtätning och utveckling av miljön vid Adolf Edelsvärds gata, se gul linje. Marken utgörs av en park och parkeringsytor mot älven.



Skiss till utveckling vid Adolf Edelsvärds gata, ur "Förprövningsrapport, planbesked för bostäder, kommunal service och verksamheter vid Carnegie brygga (Majorna 165:2 m fl), dnr 0857/18 (2021-05-27). Närmast älven föreslås högre bebyggelse i våningsantal som varierar från 4–13 våningar, närmast Adolf Edelsvärds gata föreslås en lite lägre bebyggelse i 2–6 våningar.