

Detaljplan för bostäder med mera i Klippan inom stadsdelen Majorna i Göteborg (Majorna 720:419 och 140:20)

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

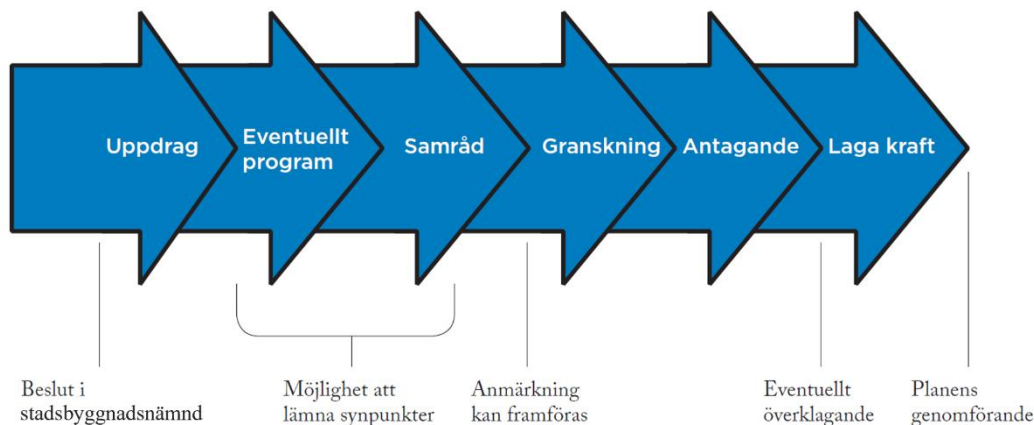


Granskningshandling januari 2026

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

Planarbetet startade 2015-02-23

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Granskningstid:

Granskningstiden är 2026-01-21 – 2026-02-11.

Information om planförslaget lämnas av:

Hillevie Kittel, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 19 10

Agneta Runevad, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 80

Hanna Andersson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 41

GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandling

Datum: 2026-01-14

Aktbeteckning: 2 -5686

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00055

Handläggare SBF

Hillevie Kittel

Tel: 031-368 19 10

hillevie.kittel@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00469

Handläggare EXF

Hanna Andersson

Tel: 031-368 10 41

hanna.andersson@exploatering.goteborg.se

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

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0501/13 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar

- Trafikbulerutredning WSP, 2022-07-04, rev 2025-06-05
- Riskutredning, Norconsult 2021-08-30, rev 2024-01-24
- Luftmiljöutredning, COWI 2022-08-16
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopps- och vatten / AFRY 2021-12-06, rev 2025-05-02

GRANSKNINGSHANDLING

- Kulturmiljöutredning, Antiquum 2016-05-03
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Antiquum 2022-11-16, rev 2025-05-27
- Geoteknisk utredning, PE Teknik & Arkitektur AB, 2022-02-14
- Kompletterande geotekniskt PM, Geos, 2025-09-19
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, PE Teknik & Arkitektur AB, 2022-12-20
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, PE Teknik & Arkitektur AB, 2025-04-29
- Arkeologisk förundersökning, Göteborgs stadsmuseum, 2022-11-28
- Mobilitets- och parkeringsutredning, MinnyMind arkitekter, 2025-10-10

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER MED MERA I KLIPPAN INOM STADSDELEN

MAJORNA I GÖTEBORG (MAJORNA 720:419 OCH 140:20)	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	16
<i>Service</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	18
<i>Dagvatten och skyfall</i>	18
<i>Risk och störningar</i>	18
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	21
<i>Bebyggelse</i>	21
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	24
<i>Service</i>	25
<i>Friytor och naturmiljö</i>	26
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	26
<i>Teknisk försörjning</i>	26
<i>Övriga åtgärder</i>	27
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	34
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	34
<i>Avtal</i>	35
<i>Dispenser och tillstånd</i>	35
<i>Tidplan</i>	36
<i>Upplysningar</i>	36
<i>Genomförandetid</i>	36
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	36
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	38
<i>Nollalternativet</i>	44
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	44
<i>Miljökonsekvenser</i>	45
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	47
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	48

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder och byggnad för tillfällig vistelse. Vidare är syftet att tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljövärdena i området samt öka den upplevda tryggheten på platsen.

Planområdet omfattar fastigheterna Majorna 720:419 och 410:20. Inom planområdet finns idag en grusad yta och en kontorsbyggnad. På platsen låg tidigare den gamla Kungsladugården som till största delen brann ned 2003, kvarvarande rest om 10 kvm revs 2020 på grund av att den var i mycket dåligt skick.



Översiktskarta med planområdet markerat med gult.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att bostäder, bebyggelse för tillfällig vistelse samt möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning kan uppföras inom planområdet. Bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till kulturmiljövärdena i området. Kungsladugårdens placering och siktlinjer har varit styrande i utformningen av ny bebyggelse, framför allt för att samspelet som fanns mellan den gamla Kungsladugården och mangårdsbyggnaden utanför planområdet fortsatt ska vara avläsbart. Bebyggelsen inom fastigheten Majorna 720:419 ska placeras i en u-form och beakta den gamla Kungsladugårdens utseende. Inom fastigheten Majorna 140:20 utökas byggrätten så att en högre byggnad med industrikaraktär kopplad till närliggande bebyggelse kan uppföras. Tillkommande bebyggelse är cirka 60 lägenheter och 1 000 kvm bruttoarea tillfällig vistelse, i nuläget avsedd för hotell. I bottenvåning kan även centrumverksamheter uppföras.

Fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnad av kvarteretsmark.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan enskilda och allmänna intressen. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och området har en rik historia som är av allmänt intresse. Planförslaget innebär ett tillskott om cirka 60 bostäder och en byggnad för tillfällig vistelse, så som exempelvis hotell. I bottenvåning kan även centrumverksamheter uppföras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan då bostäder, tillfällig vistelse och centrumverksamheter ligger i linje med befintlig funktionsblandning i Klippan. Området har tidigare uppfattats som otryggt och ett genomförande av detaljplanen medför fler boende och verksamma som bidrar till ökad trygghet.

Dagvatten- och skyfallsutredning visar att planförslaget i huvudsak följer riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP), men förslaget kräver avsteg då tillfartsvägar till planområdet tillfälligt riskerar att översvämmas vid skyfall. Det innebär att planområdet enligt stadens beräkningsmodell inte går att nå med bil under en timma vid ett 100-årsregn. En samhällsekonomisk avvägning mellan omfattande investeringar och avstående från planläggning har gjorts. Att strikt följa TTÖP:s riktlinjer i detta fall väger inte upp de kostnader som skulle krävas för att helt eliminera risken i nuläget. *Se motiv till avsteg nedan.*

Kungsladugårdens manbyggnad, direkt utanför planområdet, är kulturhistoriskt intressant utifrån samspelet mellan den tidigare ladugården och den historiska omgivningen. För att beakta området kulturhistoriska värden har planförslaget anpassats i placering, volym och gestaltning. Nya byggnader runt gårdsplanen ska uppföras så att samspelet mellan före detta Kungsladugården och befintlig mangårdsbyggnad tydliggörs och att siktlinjer bibehålls. Volymerna är anpassade så att byggnaden närmast Oscarsleden, med användningen tillfällig vistelse, har en lägre byggnadshöjd likt den gamla Kungsladugården. Åt nordväst medges en något högre byggnadsvolym, med användningen bostadsändamål, men där fotavtrycket är likt den gamla Kungsladugården. Planbestämmelserna i dessa delar relaterar till Kungsladugårdens utformning. I nordväst medges en något högre byggnad, med användningen bostadsändamål, som innehåller planbestämmelser som relaterar till Klippans äldre tegelbebyggelse. En avvägning har gjorts mellan att minimera negativ påverkan på kulturmiljön och riksintresset samt att möjliggöra för fler boende och verksamma inom området. Läsbarheten av kulturmiljön och riksintresset bedöms öka genom att detaljer med inspiration hämtade från den tidigare ladugården så som takkupor, fasadmaterial, kulör mm regleras i plankartan.

Planområdet ligger nära Oscarsleden och hänsyn har tagits till transporter av farligt gods samt buller och luftföroreningar. Det innebär bland annat att inga bostäder kan uppföras närmast leden. Avvägning har gjorts mellan högre bebyggelse, som skulle fungera bättre som bullerskydd för bostäderna, och hänsyn till kulturmiljön.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder och byggnad för tillfällig vistelse. Vidare är syftet att tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljövärdena i området samt öka den upplevda tryggheten på platsen.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i området Klippan vid Oscarsleden, nära bland annat Sockerbruket och Stobéés trädgård, cirka 3,5 kilometer väster om Göteborgs centrum.

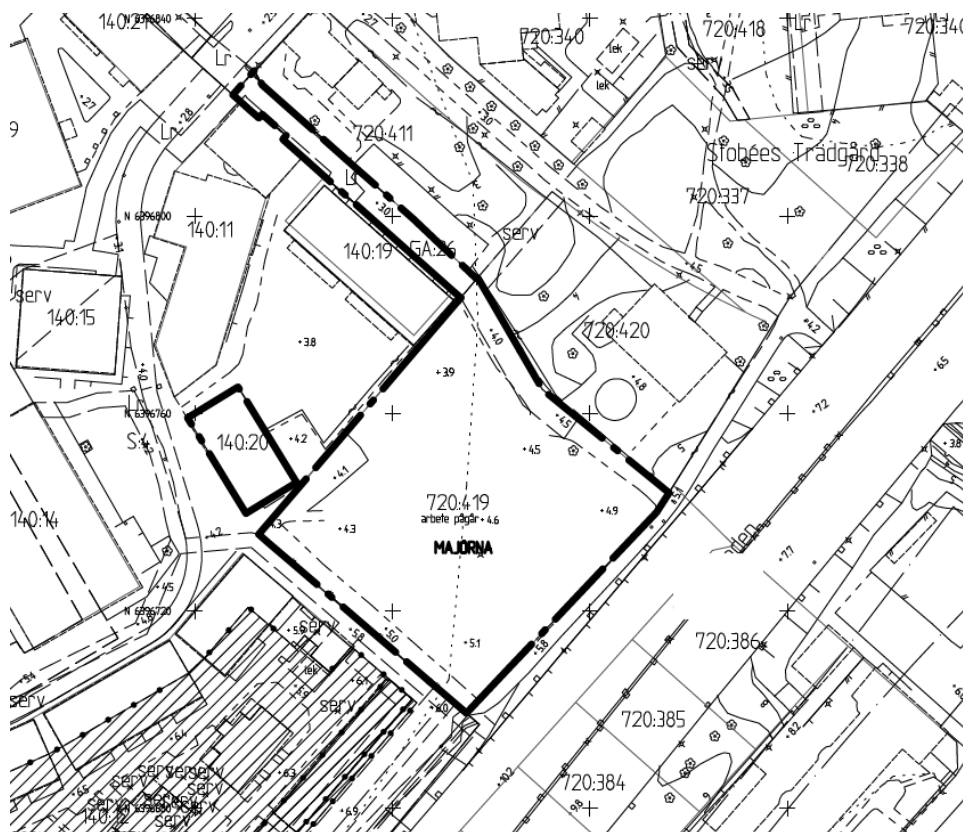
Planområdet är uppdelad i två delområden och omfattar tillsammans cirka 4 100 m² och är i privat ägo.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planområdets placering i Göteborg.

GRANSKNINGSHANDLING



Grundkarta med plangräns.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen 2022-05-19, anger för området ”blandad stadsbebyggelse” inom den utvidgade innerstaden. Den utvidgade innerstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning. Översiktsplanen har som ambition i all stadsutveckling att den växande staden ska utvecklas i samspel med kulturmiljövården genom att bygga vidare på stadens karaktärer, förtydliga och förstärka plats specifika värden som speglar Göteborgs historia och stadens unika karaktär. Ny arkitektur ska förhålla sig respektfullt till kulturhistorien, spegla vår nutid och stärka Göteborgs identitet för framtiden. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Översiktsplanen anger att alla invånare ska ha tillgång till en bostadsnära park inom 300 meters gångavstånd som erbjuder möjligheter för möten och vila. Stobées trädgård, som har potential att uppfylla kriterierna för en bostadsnära park, ligger inom 50 meter från planområdet och nya bostäder kommer därmed ha god närhet till parken även om området i övrigt har brist på offentlig yta.

För området gäller detaljplan II-3112, som vann laga kraft år 1964 och detaljplan II-4603 som vann laga kraft år 2004. Detaljplan II-3112 anger ”Kulturresevat”. Detaljplan II-4603 anger ”Bostäder, kontor”. Planernas genomförandetider har gått ut.

GRANSKNINGSHANDLING

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, ”Klippan-Carnegie-Gamla Älvsborg”. Riksintresseområdet är en levande kulturmiljö vars värden och potential ska omhändertas, utvecklas och värnas. Riksintresseområdet som helhet är att betrakta som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Byggnader och bebyggelsemiljöer får inte förvanskas, alla ändringar ska utföras varsamt med beaktande av värdebärande byggnadsdelar och karaktärsdrag (PBL 8 kap 13§). Omvandlingar, förändringar och förtätningar inom och i anslutning till området ska uppvisa ett medvetet välmotiverat förhållningssätt till de värdebärande uttrycken för riksintresset.

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 förvanskingsförbud enligt PBL kap 8§13 och varsamhetskrav enligt PBL 8§17.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består i huvudsak av en öppen yta med sand/grus utan kartlagda naturvärden samt av hårdgjorda ytor i form av *Studion* och en vägkoppling mot norr som säkerställer angöring till området. Det finns ett mindre träd inom planområdet men i övrigt ingen vegetation. Utanför planområdet finns en del träd och gräsytor och i nära anslutning ligger Strobées trädgård som är en mindre park.

Geotekniska förutsättningar

Genomförd geoteknisk undersökning (PE Teknik & Arkitektur 2022) visar att det övre jordlagret inom planområdet utgörs av postglacial lera. Baserat på utförda undersökningar varierar djupet till fast botten mellan cirka 2 och 11 meter. Jorddjupen är som grundast i sydvästra delen av undersökningsområdet och sluttar mot norr. Jordprofilen består överst av fyllning bestående av grus, silt och sand och ställvis av tegelrester vars mäktighet varierar.

Enligt befintliga utredningar från närområdet bedöms leran som sättningkänslig. Friktionsjordlagret under leran utgör ett grundvattenmagasin med uttagsmöjligheter på omkring 1–5 l/s enligt SGU:s grundvattenkarta.

Baserat på mätning av radonhalt i jordluften kan marken klassas som normalradonmark och byggnader ska utformas radonskyddat.

Stabiliteten bedöms som tillfredsställande och belastning från ej lovpliktiga uppfyllnader samt planerad byggnation inom planområdet bedöms inte påverka den befintliga totalstabiliteten i älvkanten vid Göta älv som ligger cirka 150 meter från planområdet.



Foto från sydöst som visar grusytan samt befintlig låg byggnad inom planområdet och omgivande bebyggelse.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Majorna - Kungsladugård - Sandarna O 2:2) samt inrymmer fornlämningar, Göteborg 185:1/L1969:697.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning genomfördes 2022. Undersökningen påvisade fynd från tre olika tider som delvis överlappar varandra. Dessa är slagfält efter Älvsborgs beläringar (främst 1563 och 1612), grundmurar och spår från Kungsladugårdens olika längor och gårdsplan (1665-1810) samt lämningar efter den tidiga industrin (1700-1800-tal) direkt norr om Kungsladugård. Lämningarna har antikvariskt och vetenskapligt värde som motiverar att ytterligare arkeologiska utredningar behövs. För att ta bort eller göra ingrepp i fornlämning behöver tillstånd sökas hos Länsstyrelsen innan marken tas i anspråk för byggnation inklusive förberedande delar så som ledningsflyttar. Tillstånd söks av den som initierar behovet av ingreppet.

Riksintresse

Hela Klippanområdet är klassat som riksintresse för kulturmiljövården (Majorna - Kungsladugård - Sandarna O 2:2) enligt miljöbalken.

I beskrivningen av riksintresset framgår följande för området:

”Kronodomänen med ruinen efter Gamla Älvsborgs slott och sydost därom Älvsborgs Kungsladugårds huvudgård med byggnader, trädgård samt tillhörande marker. Även gamla färdleder till platsen, bevarade i nutida gatusträckningar. Slottsskogsgatan som utgör den medeltida förbindelsen med inlandet och Allmänna Vägen från Göteborg, vilka tidigare sammanlöpte i den nu avsnörda Klippgatan med slutpunkt vid färjeläget, varifrån förbindelse med Hisingen upprätthållits sedan urminnes tider till 1967. I väster hamnplatsen Klippan med bebyggelse från Ostindiska Kompaniets och Carnegieska

brukens verksamheter med kontor, magasin, industribyggnader, arbetarbostäder, skola och kapell.”

Gamla Älvsborgs slott och Kungsladugården

Fornlämningsområde Göteborg 185:1 innefattar gamla Älvsborgs slott samt lämningarna av Kungsladugård. Områdets historia är rik och inleds med anläggandet av fästningen. Älvsborgs slott finns omnämnt redan 1366 och byggdes för att försvara Göta Älvs mynning. Efter flera krig mot Danmark, där Sverige förlorade Älvsborgs slott i två omgångar under 1500- och 1600-talet, kom Älvsborgs slott att förlora sin militärstrategiska betydelse. Slottet förföll och ersattes av Nya Älvsborgs fästning som byggdes 1653–68. Till Gamla Älvsborgs slott hörde Älvsborgs Kungsladugård (äldre benämning för lantegendom som försåg kungliga slott med livsmedel) med lika gamla anor som själva slottet. I samband med att Nya Älvsborgs fästning byggdes blev Kungsladugården istället en 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 Kungsladugård fram.

Älvsborgs Kungsladugård bestod av en, sedan 1600-talet, oförändrad gårdsmiljö med byggnader från huvudsakligen 1700- och 1800-talen. Till Kungsladugården hörde en manbyggnad, tre ladugårdslängor i vinkel, och en trädgård med olika fruktträd som delvis finns bevarad än idag. Manbyggnaden från 1863 finns bevarad. År 2003 brann ladugårdslängorna ner och resterande lämningar revs 2020/2021. Sedan ladugårdslängorna brunnit ner har kopplingen mellan aktuellt planområde och tomten med manbyggnaden dock försvagats avsevärt.

Ostindiska kompaniet och Carnegie bruk

Förutom prägelns som Älvsborgs fästning har satt på platsen runt planområdet har även Ostindiska kompaniet och Carnegie bruk lämnat spår. Ostindiska Kompaniets huvudkontor låg vid Norra Hamngatan (nuvarande Stadsmuseet) och vid Klippan hade de flera mindre byggnader, bland annat en tygbod, corps-de-logie (Klippan nr.6a), bostäder och den s k Ankarsmedjan (Klippan nr.6b). Huvudbyggnaden från 1792, Corps-de-logie, fungerade som kontor. Den s k bagarstugan, den röda träbyggnaden vid Klippan 4, uppfördes 1762 och utgör idag en av de äldsta bevarade byggnaderna från kompaniets tid. Magasinet (nuvarande Sjömagasinet) uppfördes 1775 och nyttjades för segelförvaring, tygbod och under en tid också som lotsutkik. På 1870-talet byggdes en pir nedanför tullhuset ut i älven och längst ut placerades en tullpaviljong. 1890 byggdes paviljongen om och 1919 ersattes den med en ny paviljong. Denna flyttades på 1970-talet när älven skulle muddras och på 1980-talet till Sjömagasinets servering mot älven. Från 1700-talet härstammar också Klippans värdshus, Klippan 12, som uppfördes 1762. 1809 ansökte Ostindiska kompaniet om konkurs och marken och alla byggnader köptes in av Göteborgs stad.

Under tiden som Ostindiska kompaniet verkade på platsen fanns det även en del bruksverksamhet i form av sockerraffinaderi och porterbruk. Dessa köptes senare av David Carnegie som utvecklade industrianläggningen med bland annat arbetarbostäder. Även en skola och en kyrka tillkom under årens lopp. Från cirka 1950 och framåt börjar

GRANSKNINGSHANDLING

bruken avvecklas och förfalla innan Göteborgs stad köper marken och byggnaderna igen 1960.

Strukturförändringar

Byggnaden Kungsladugård har inte alltid legat på samma plats utan flyttades, eller nyuppfördes, på sin nuvarande plats under 1600-talets andra hälft. Mangården låg då på ena sidan av ladugården. I mitten av 1700-talet revs mangården och ladugården var uppdelad i tre olika delar. Ungefär 100 år senare hade ladugården byggts ihop och en trädgård tillkommit. 1863 uppfördes mangårdsbyggnaden som finns kvar än idag och formen med ladugårdslängorna i en u-form och kopplingen till mangårdsbyggnaden skapas. Efter att bruket läggs ned börjar området förfalla tills staden köper området 1960 och gör det till ett kulturresevat genom en detaljplan som gäller än idag. 1974 står

Oscarsleden klar och bildade därmed en kraftig barriär mellan Klippan och Majorna och den historiska kopplingen bröts.

Under 2002 och 2012 antogs detaljplaner som idag gäller för stora delar av Klippan. Planerna innebar att en hel del ny bebyggelse tillkom, men även att den unika kulturhistoriska miljön säkerställdes genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Tre karaktärsområden

Enligt kulturmiljöutredningen (Antiquum, 2016) kan området Klippan delas in i tre kategorier; 1) Det småskaliga och intima kulturresevatet, 2) Före detta Carnegiebrukets storskaliga industrimiljö och 3) Modernt bostads- och hotellområde.

Det småskaliga och intima kulturresevatet karaktäriseras av Ostindiska kompaniets träbyggnader från 1700-talet, Kungsladugårdens manbyggnad och trädgård samt det Carnegiska brukssamhällets tegelbyggnader. Området präglas av byggnader i låg skala, med stor omsorg om detaljerna, trä och tegelfasader, tak täckta med rött lertegel samt inslag av grönska och stora träd.

Före detta Carnegiebrukets storskaliga industrimiljö karaktäriseras av tegelbyggnader från huvudsakligen 1800-talet. Gatumiljön består huvudsakligen av hårdgjorda ytor och i princip ingen grönska men omsorgen om detaljerna är stor genom tex granittrappor, smidesräcken mm.

Det moderna bostads- och hotellområdet består av byggnader uppförda under 2000-talet. Byggnaderna är huvudsakligen uppförda av tegel och är avsedda att arkitektoniskt relatera till industrimiljön. Volymerna är varierande och generellt högre än den äldre bebyggelsen. Höghuset på 15 våningen i mitten av området är tydligt blickfång.

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Majorna 140:20 finns en kontorsbyggnad i 2 våningar.



••• Röd linje anger område där det finns rester av Älvsborgs Kungsladugård, bla genom manbyggnad och trädgård men också den grusplan som fått sin form av de fd ladugårdsrängarna. Kopplingen mellan manbyggnaden med sin trädgård och den idag aktuella tomten har dock kraftigt försvagats sedan ladugårdsrängarna förstördes och sedan ny bebyggelse börjat nagga den gamla tomten i kanten.

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

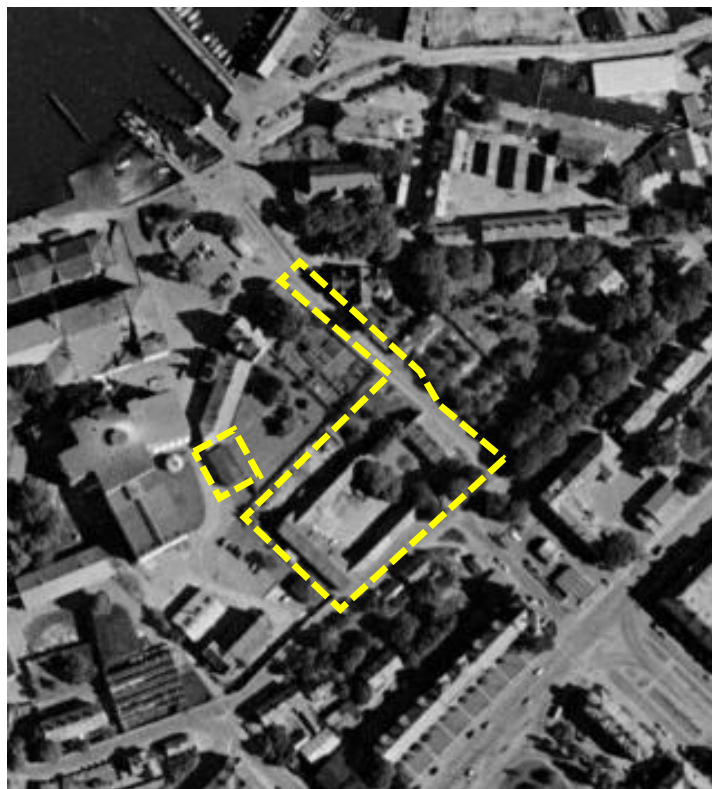
Storskalig industrimiljö präglad av tegelbyggnader från huvudsakligen 1800-talet. Gatumiljön är relativt ruffig med hårdgjorda ytor och i princip ingen grönska - men omsorgen om detaljerna är stor genom tex grantrappor, smidesräcken mm.

Område präglad av moderna infills vilka genom sin utformning och placering avviker från såväl det småskaliga området i öst och industriområdet i nordväst.



Bebyggelsen nordöst om den aktuella tomten präglas av låg skala och byggnader uppförda under 1700-1800-talet av gedigna material med stor omsorg om detaljerna. Resterna av kungsladugårdens trädgård samt de trädkantade gatupartier ger området en karaktär av pittoreskt rekreationsområde.

Utklipp från framtagen Kulturmiljöutredning, Antiquum (2016).



Flygfoto från 1960 innan Oscarsleden uppfördes. Ungefärligt planområde markerad med gul streckad linje.



Foto från 1954 på Kungsladugård sett mot söder.



Foto från 1990-talet på Kungsladugård sett snett från mangårdsbyggnaden



Foto från planområdet med den angränsande mangårdsbyggnaden (gul) och bostadsbebyggelse i tegel med falsat plåttak.

Sociala förutsättningar

Bostäderna i stadsdelen Kungsladugård är framför allt äldre, men i anslutning till planområdet inom området Klippan är bostadsbebyggelsen relativt ny, från 2000-talet.

I närheten av planområdet finns det två bostadsnära parker, Stobéés trädgård och parken vid Adolf Edelsvärds gata, vilket innebär att översiktsplanens mål om en park inom 300 meters gångavstånd uppfylls. Båda parkerna behöver utvecklas för att de fullt ut ska kunna fungera som bostadsnära park, bland annat behöver det tillskapas platser för vila och möten. I Stobéés trädgård finns det en otrygghetsproblematik, vilket framkom i en Social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) genomförd inom planarbetet 2021-04-23.

Även om det finns två parker i närområdet är planområdet beläget i en del av staden som har en generell brist på parker och andra offentliga friytor som torg och lekplatser. Idag uppgår den offentliga friytan i närområdet till enbart 4 procent, vilket ska jämföras med Stadens riktlinje om minst 15 procent. Andel offentlig friyta är en indikator som mäter ett områdes kapacitet för förtätning på ett sätt som även ger förutsättningar för att bevara och utveckla ekologiska och sociala värden. Förtätning med fler bostäder i ett område som redan har brist på parker och andra offentliga friytor bidrar till att befintliga ytor blir utsatta för ett ökat besöksstryck.

I genomförd SKA/BKA framkom att det finns en otrygghetsproblematik i närområdet och att planområdet, eller ”Brända tomten” som platsen kallas i folkmun, undviks av de som bor i området. En anledning är att planområdet tidigare har använts som en mötesplats för missbrukare och hemlösa, där samlingspunkten tidigare var den kvarvarande delen av ladugården. Denna del av ladugården revs 2020 trots sitt kulturhistoriska värde på grund av att den var i mycket dåligt skick. Samlingspunkten försvann därmed och det är troligt att de som nyttjade platsen förflyttade sig till Stobéés trädgård, till området kring Röda sten och till platser på andra sidan Oscarsleden. Stadsmiljöförvaltningen har en samverkan i gång tillsammans socialförvaltningen, polisen och lokala aktörer för att försöka komma åt otrygghetsproblematiken och förbättra situationen för socialt utsatta personer som vistas i området. Samverkan berör hela området kring Jaegerdorffsplatsen.

Tillfartsvägen för gående till planområdet är framför allt under Oscarsleden via den så kallade ”Röda tunneln”. Även tunneln uppgavs i genomförd SKA/BKA vara en otrygg plats. Boende och verksamma i området framförde att tunneln undviks framför allt på kvällar och att man hellre väljer andra vägar. Gång- och cykelvägarna upplevs generellt som otrygga då det finns otrygga korsningar och att området är mörkt.

Hela Klippanområdet är en populär plats för besökare och turister och mötesplatserna i området är framför allt nere vid kajen vid de verksamheter som finns där (hotell, restaurang, caféer etc.).

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från gatan Klippan. Det finns både markparkering och parkering i parkeringsgarage i närområdet. Dessa får användas av boende i närområdet samt av verksamheter som har parkeringstillstånd. Direkt öster om planområdet, längs Oscarsleden, finns en asfalterad gångväg på allmän platsmark. Söderut slutar gångvägen vid en parkeringsplats inom kvartersmark direkt söder om planområdet, varifrån gående

GRANSKNINGSHANDLING

rör sig vidare genom det angränsande bostadskvarterets kvartersmark. Norrut kopplar gångvägen vidare till andra allmänna gång- och cykelvägar mot Jaegerdorffsmotet och under Oscarsleden mot Karl Johansgatan. Boende i Klippanområdet genar idag över planområdet eller följer den asfalterade gångvägen längs Oscarsleden för att nå kollektivtrafik på Karl Johansgatan och anslutande allmänna stråk. Det går även att nå det övergripande gång- och cykelvägnätet ned mot Röda Sten och vidare mot Nya Varvet och Sandarna och andra pendelcykelstråk.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är en busshållplats som heter *Klippan* och är belägen på Karl Johansgatan samt en spårvagnshållplats som heter *Vagnhallen Majorna*.

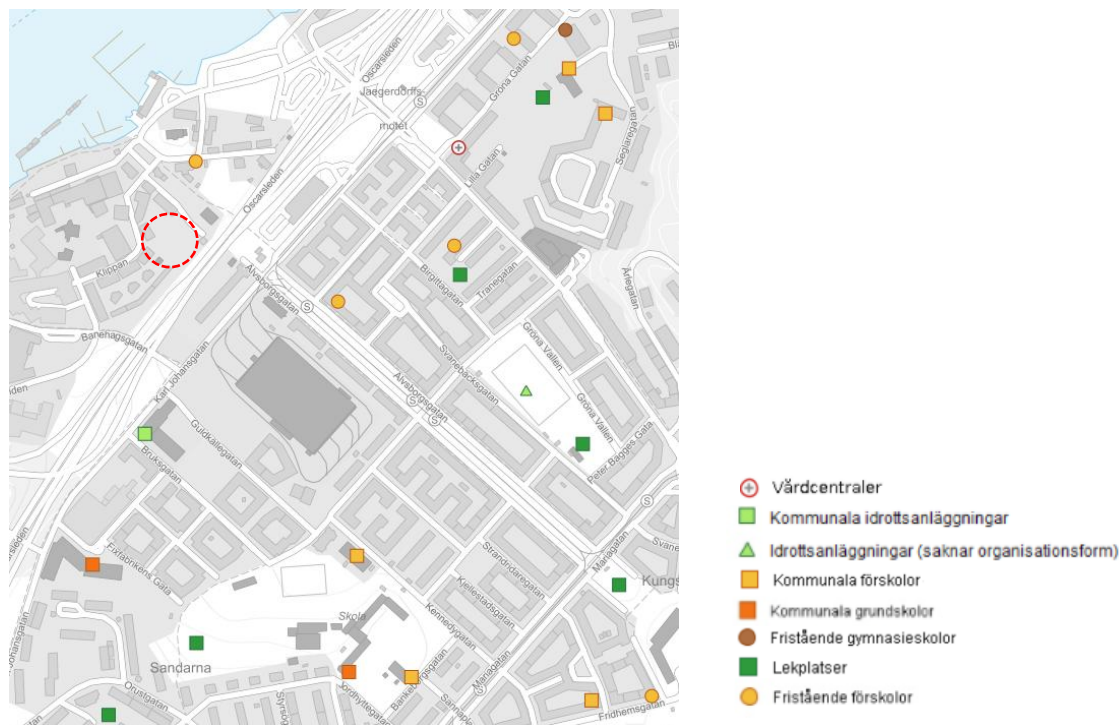
Hållplatserna ligger ungefär 150 och 200 meter från planområdet och har hög turtäthet.

Det är få nivåskillnader inom planområdet. I södra delen av planområdet är det en liten höjdskillnad gentemot grannfastigheten på cirka 0,5 meter.

Service

I nära anslutning till planområdet finns en förskola, Sjöelefanten. Inom 500 meter från planområdet finns sex andra förskolor. Närmaste grundskola ligger söder om planområdet vid Fixfabriken. Det råder generellt sett ett underskott på både skol- och förskoleplatser i före detta stadsdelsförvaltningen Majorna Linne men det planeras ett tillskott med nya permanenta skol- och förskoleplatser i närtid inom det nya basområdet Kungsladugård Sanna.

Det finns flertalet idrottsanläggningar inom 500 meter från planområdet men det saknas lekplatser. Det är få matbutiker i närområdet men desto fler restauranger. Närmaste vårdcentral ligger vid Jaegerdorffsmotet. Närmaste större matbutik ligger vid Kustgatan.



Planområdets läge markerat med röd ring i förhållande till offentlig service i närområdet.

Teknisk försörjning

Det finns vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar i anslutning till planområdet. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god. Det finns även tele, opto och fjärrvärme i anslutning till planområdet. Anslutningar av fjärrvärme till bebyggelsen får utredas om det finns tillräcklig kapacitet, det är även väldigt trångt i gatan för att komma fram med nya ledningar.

Det finns brandposter i anslutning till planområdet. Täckningsgraden bedöms av Räddningstjänsten vara tillräcklig. Den byggnation som planen möjliggör föranleder inte något ökat behov av brandvatten jämfört med befintlig bebyggelse.

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram i samband med planarbetet.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta har marken inom planområdet låg genomsläpplighet vilket innebär dåliga förutsättningar för infiltration av dagvatten i marken.

Inom planområdet finns i dagsläget inget dagvattensystem. I anslutning till området finns dock befintliga ledningar, bland annat en 1200 mm dagvattenledning i gatan utmed nordöstra delen av planområdet med utloppspunkt i Göta älv. I dagsläget avvattnas troligen planområdet till största del via ytavrinning mot Göta älv. Det finns en gallerbetäckt dagvattenbrunn i anslutning till planområdet som troligtvis avvattnar området till viss del. Den generella riktningen för ytavrinning från områdets sydligare delar är i nordlig riktning mot Göta älv.

Recipient för planområdet är Göta älv – Sävveåns inflöde till mynningen vid Älvsborgsbron. Recipienten är klassad med ej god kemisk status och måttlig ekologisk potential enligt miljö kvalitetsnormer. Målet är att uppnå god kemisk status 2027, med vissa undantag, samt god ekologisk potential 2027.

Eftersom marken i planområdet är flack ansamlas inga större vattenvolymer inom planområdet vid skyfall. Ingenstans inom planområdet blir det mer än 0,1 m stående vatten vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning (WSP 2025) har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Oscarsleden. Söder om Oscarsleden finns en spårvagnsdepå vilken riskerar att sprida verksamhetsbuller. Längs med Oscarsleden löper en bullerskärm med varierande höjd som uppgår till som mest 2,7 meter över Oscarsledens vägbana. Enligt tidigare bullerutredning i området (2013) fanns en horisontell springa mellan betongskärm och påmonterad glasskärm. Springan försämrade skärmens bullerisolering väsentligt. Skärmen ägs av Trafikverket och de har under 2025 tätat springan. Bullerberäkningarna har utgått från att skärmen är tät.

GRANSKNINGSHANDLING

För nybyggnation av bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
- Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskridas.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

Luftkvalitet

En luftmiljöutredning har tagits fram då planområdet idag riskerar att överskrida luftmiljö kvalitetsnormer för kvävedioxid (NO₂).

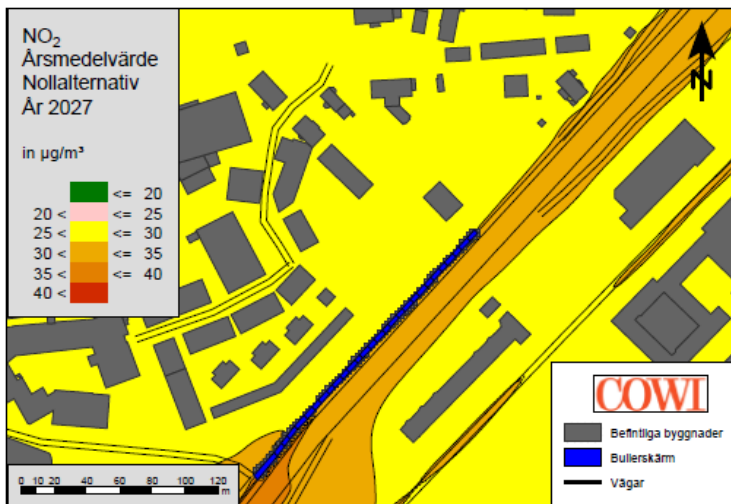
För att beräkna halter av NO₂ har emissions- och spridningsberäkningar utförts för trafiken i området. Trafikunderlaget för framtidsscenarioer har förutom årlig trafikökning baserats på beräkning av trafikprognoser för 2027.

Miljö kvalitetsnormen (MKN) regleras genom Luftkvalitetsförordning, SFS 2010:477, som anger att NO₂ inte får överskrida 40 ug/m³ (mikrogram/kubikmeter) på ett årsmedelvärde. Dygnsmedelvärde är 60 ug/m³ och timmedelvärde är 90 ug/m³. MKN är juridiskt bindande.

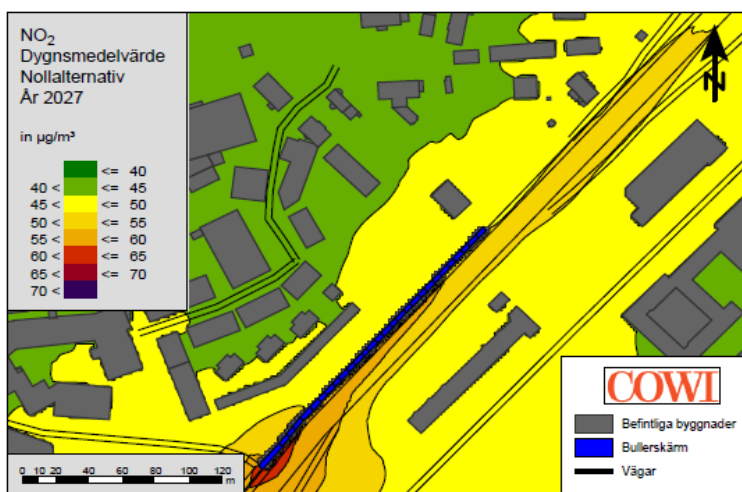
Miljö kvalitetsmålet (MKM) ”Frisk luft” berör direkt halter i luft av olika föroreningar. Miljö kvalitetsmålet Frisk luft definieras enligt följande: *”Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas”*. Gränsen för MKM är 20 ug/m³ på årsmedelvärde och 60 ug/m³ på timmedelvärde. Till skillnad från MKN är MKM inte juridiskt bindande.

Beräkningar har gjorts för nollalternativ och utbyggnadsalternativ med beräkningsår 2027. Årsmedelvärdet beräknas att ligga mellan 25-30 ug/m³ (mikrogram/kubikmeter), dygnsmedel 45-50 ug/m³ och timmedel 50-60 samt 60-70 ug/m³. Utbyggnadsalternativet är identiskt med nollalternativet.

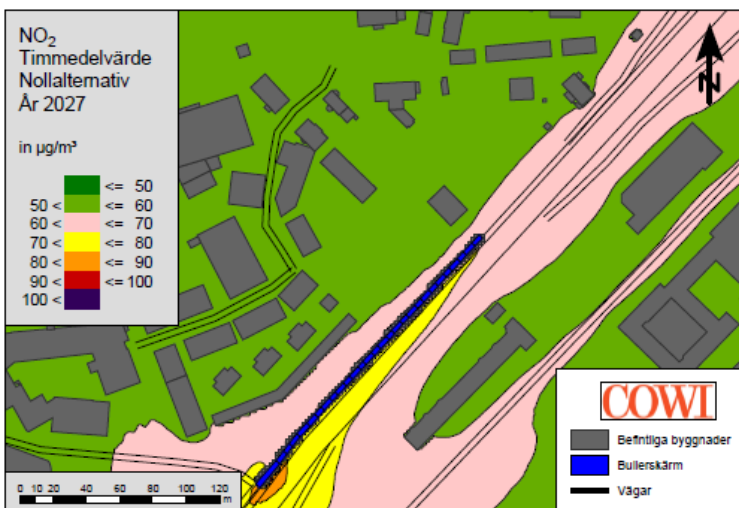
Slutsatser är att MKN inte överskrids inom planområdet, men överskrids på befintlig gångväg närmst Oscarsleden. MKM överskrids inom hela planområdet.



Årsmedelvärde nollalternativ 2027



Dygnmedelvärde nollalternativ



Timmedelvärde nollalternativ 2027

Översvämningsrisk

Det finns ingen översvämningsrisk inom planområdet avseende skyfall, höjda havsnivåer eller höga flöden i vattendrag. Tillfarterna till planområdet påverkas av höga vattenstånd i

havet men alternativ allmänt tillgänglig väg finns. Vid skyfall finns däremot ingen alternativ tillfartsväg mellan Oscarsleden och planområdet eftersom Majnabbegatan beräknas översvämmas 0,5 meter i 1h vid 100-årsregn, *se mer under avsnittet om avsteg från TTÖP*.

Farligt gods

Området ligger nordväst om Oscarsleden som är rekommenderad primär transportled för farligt gods. En riskutredning är framtagen för att bedöma riskbilden för tillkommande bebyggelse. Den kvantitativa riskanalysen visar att risknivåerna för Oscarsleden är inom ALARP-området för samhällsrisk. Individrisken är på acceptabla nivåer. Även vid en osäkerhetsanalys, där antal transporter av farligt gods ökades med 25%, är risknivåerna inom ALARP-området för samhällsrisk. Detta innebär att alla rimliga skyddsåtgärder, sett ur kostnadsnyttoperspektiv och praktisk genomförbarhet, ska vidtas för att risknivåerna ska vara tolerabla för planområdet.

Markmiljö

Planområdet innefattas i Göteborgs stads kartering av förorenade områden och en markundersökning är genomförd med jordprovtagning och grundvattenprover. Provtagning inom planområdet visar föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) i den översta metern av jordprofilen. Tidigare har det brunnit på platsen så en analys av eventuella brandsläckningskemikalier (PFAS) har utförts i en kompletterande markmiljöundersökning.

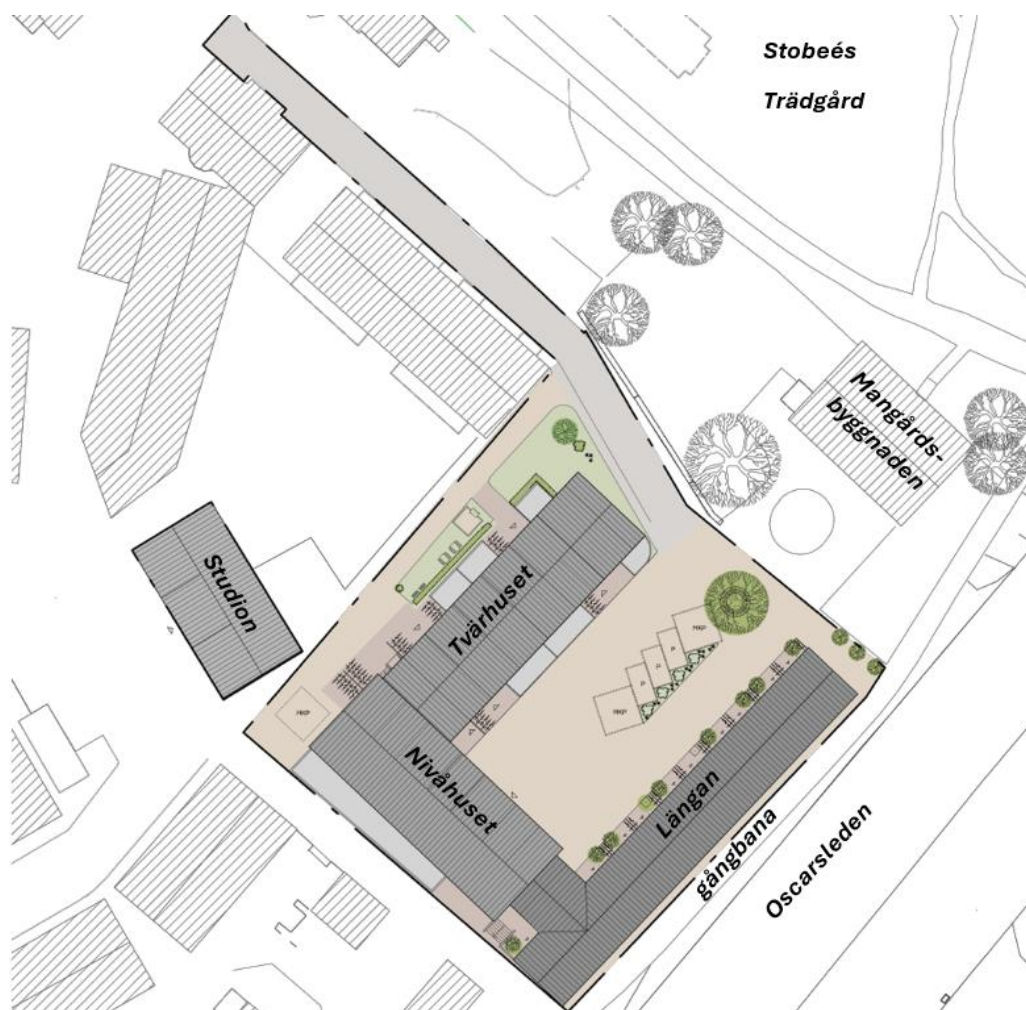
Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av bostadsbyggnader med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning samt en byggnad för tillfällig vistelse, vilket har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. I bottenvåning finns även här möjlighet till centrumverksamheter.

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvarterersmark. Åtgärder utanför planområdet berör upprustning av allmänt gångstråk och intilliggande park.

Bebyggelse

Planområdet planläggs som kvarterersmark för bostäder, tillfällig vistelse samt centrumverksamhet. Ett förslag på tillkommande bebyggelse har tagits fram av exploatören. Tillkommande antal bostäder är cirka 60 lägenheter och antal hotellrum cirka 12 stycken. Hotellet är avsett för exempelvis företag som har behov av ej permanenta bostäder för anställda på tillfälligt besök. I bottenvåning kan även centrumverksamheter uppföras för att kunna öka den upplevda tryggheten på platsen under dygnets alla timmar. Byggnaderna kallas *Längan*, *Nivåhuset*, *Tvärhuset* och *Studios* för att underlätta läsbarheten.



Illustrationskarta, MinnyMind arkitekter 2025

Ny bebyggelse ska ta hänsyn till områdets unika karaktär och kulturmiljö genom framför allt placering och gestaltning. På grusytan där gamla Kungsladugården tidigare stod regleras bebyggelsen till att placeras på likartat sätt som ladugården. Det innebär att det bildas en gårdsplan likt hur området såg ut före ladugården brann ned. Gårdsplanen är viktig för att visa relationen mellan den tidigare ladugården och mangårdsbyggnaden som finns kvar. Inga komplementbyggnader får uppföras på gårdsplanen och endast parkeringsplatser får anläggas för tillgänglighet och korttidsparkering. Markbeläggningen har reglerats till naturmaterial som t ex stenmjöl, naturgrus eller natursten för ett anpassat utförande. Likaså reglerar detaljplanen att inga utvändiga utrymningstrappor, altaner, balkonger eller bygglovspliktiga plank får uppföras på/mot gården.

Egenskapsbestämmelser säkerställer att byggnaderna runt gården placeras i en u-form med slutna hörn. Öppningar och portiker medges för att möjliggöra för att boende i området ska kunna korsa innergården för att ta sig till allmänna stråk och kollektivtrafik i anslutning till planområdet.

Utformningsbestämmelser är framtagna för att säkerställa en utformning som samspelar med platsens kulturhistoriska innehåll och karaktär. Bebyggelse runt gårdsplanen regleras för att utformas på ett sätt som utgår från de tidigare ladugårdslängorna med fasader i röd

GRANSKNINGSHANDLING

lockpanel, sadeltak och spröjsade fönster. Den så kallade *Studion* regleras för att utföras med fasader i rött eller rödbrunt tegel lika Carnegiebrukets byggnader.



Volymskiss sett mot sydväst över manbyggnaden i gult, MinnyMind arkitekter, 2025.



Fotomontage, MinnyMind arkitekter 2025

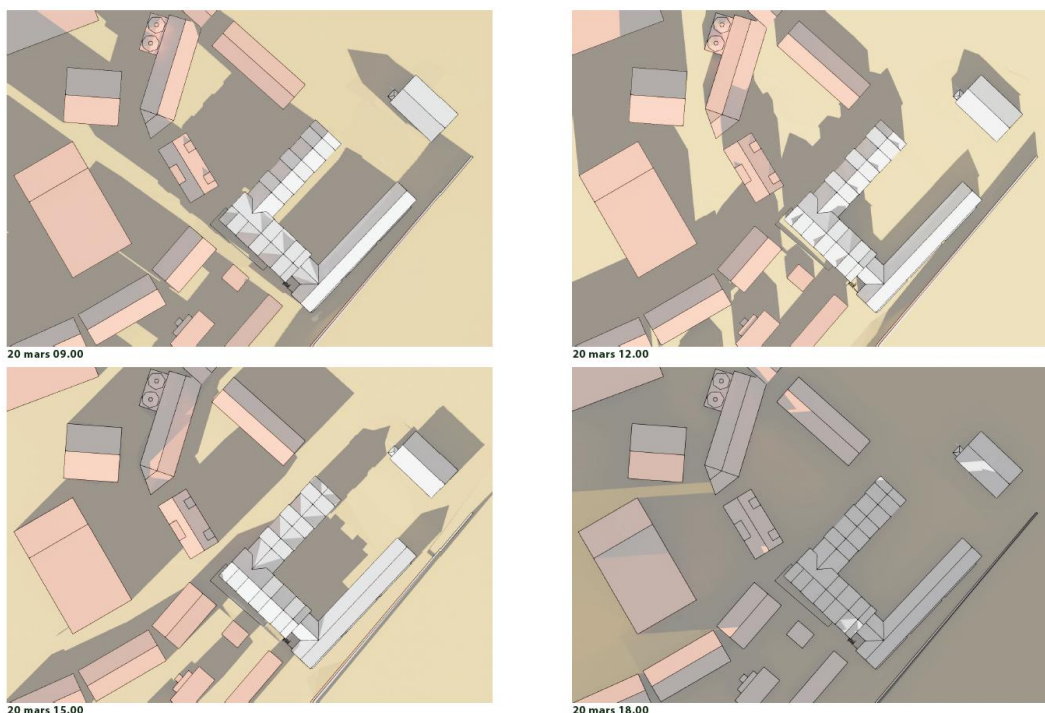
Bevarande, rivning

Befintlig kontorsbyggnad behöver rivas för att möjliggöra den högre byggnaden kallad *Studio* inom fastigheten Majorna 140:20.

Dagsljus

Genomförande av planen förändrar till viss del dagsljusförhållandena i den byggnad som är belägen i direkt anslutning till planområdets nordvästra del som har fönster mot planområdet. Byggnaden har dock fönster från både söder och norr varför påverkan på dagsljuset bedöms som mycket liten. Insynsproblematiken är hanterad genom att balkonger inte kan förläggas på den del av fasaden på den nya byggnaden som är närmast befintlig byggnad.

Planförslagets skuggpåverkan på omgivande bebyggelse har studerats vid framtagande av bebyggelseförslaget. Gården mellan Majorna 140:19 och *Studio* inom Majorna S:4 blir påverkad av längre skuggor i och med en högre byggnad inom fastigheten 140:20. *Se bild nedan*. Bostäderna inom 140:19 är i huvudsak genomgående.



Solstudie, MinnyMind arkitekter 2025

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet nås med bil via gatan Klippan. Tillkommande trafikrörelser bedöms vara få.

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för planområdet (MinnyMind, 2025). Utredningen visar att planområdet ligger inom zon A (innerstaden inklusive Älvstaden, utvidgad innerstad och strategiska knutpunkter) vilket ger ett startvärde på 0,5 bilparkeringar/lägenhet och 2,5 cyklar per bostad.

GRANSKNINGSHANDLING

Utredningen redovisar en projektanpassning utifrån läge i staden, andel små lägenheter och typ av verksamheter (hotell).

Parkering för bilar föreslås primärt ske utanför planområdet genom att samnyttja de parkeringsplatser som redan finns inom närområdet som är i privat ägo. Tillfart till parkeringsgarage sker via A R Lorents gata som är i kommunal ägo. Tillgång till parkeringsgaraget säkerställs med långsiktigt parkeringsavtal som upprättas inför planens antagande.

Besökande hänvisas till markparkering med P-automat. Markparkeringar anordnas även för tre tillgängliga handikapparkeringar. Därtill föreslås tre tidsbegränsade parkeringar inom planområdet som inte inkluderas i parkeringsberäkningarna, men som bedöms ha stor betydelse för att de boende utan egen bil, då tillfällig hyrbil en kort tid kan parkeras i nära anslutning till bostadsentrén. Dessa tidsbegränsade parkeringar kan även nyttjas vid angöring för in- och utlastning av varor.

Cykelparkering kan anordnas inom kvartersmark, antingen på gård eller inom nya byggnader.

Inga förändringar gällande gång- och cykelnätet föreslås. Den befintliga gångvägen mellan planområdet och Oscarsleden ska finnas kvar eftersom staden inte kan säkerställa att boende i närliggande bostadsområden fortsatt kan korsa innergården på kvartersmark för att ta sig till allmänna stråk och kollektivtrafik. I samband med att ledningar flyttas från planområdet ut till allmän platsmark ska en standardhöjning av gångbanan med belysning utföras vid återställande efter ledningsflytt. Inga förändringar rörande kollektivtrafik föreslås i planen.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är förhållandevis plan. Eventuella ramper eller liknande som behöver uppföras kan ordnas inom kvartersmark. Detaljplanen innehåller inga regleringar rörande tillgänglighet utan detta bevakas i bygglovsskedet.

Tillgång för arbetsfordon vid underhåll av gångbana och belysning utanför planområdet kan inte säkerställas med vändplats eftersom det inte finns utrymme mellan Oscarsleden och kvartersmark. Lösningen följer kommunens riktlinjer då det är en stickgata som är cirka 50 meter.

Service

Baserat på att planen innebär ett tillskott på 60 bostäder bedöms planen generera ett behov av cirka 20 skolplatser och cirka 10 förskoleplatser. Dessa bedöms kunna tillgodoses inom befintliga förskolor och skolor eller i de planerade skolorna i närområdet.

Detaljplanen innebär inte någon utökad service förutom verksamhet inom ramen för tillfällig vistelse och eventuell service som kan uppföras inom användningen centrumverksamhet.

Friytor och naturmiljö

Inga friytor eller naturmark tas i anspråk av föreslagen bebyggelse, däremot bedöms planförslaget påverka parkytor utanför planområdet. Eftersom förslaget inte bidrar till att tillskapa ny parkmark eller annan offentlig friyta kommer nya boende behöva nyttja områdets befintliga parkytor. Då det är stor brist på offentliga friytor i närområdet bedöms förslaget tillskott av bostäder leda till ett ökat besöksstryck i de få parker som finns. Den bostadsnära parken Stobées trädgård ligger inom 50 meters gångavstånd från planområdet. Som den närmsta parken för nya boende, bedöms Stobées trädgård vara den park som kommer nyttjas mest. För att bemöta det ökade besöksstrycket krävs förstärkningsåtgärder i Stobées trädgård såsom nya mötesplatser, planteringar och uppgradering av belysning. Åtgärderna syftar också till att förbättra den upplevda tryggheten i parken. Förstärkningsåtgärder är kvalitetshöjande åtgärder som vidtas i befintliga parker för att ytorna bättre ska kunna ta omhand ökat besöksstryck från tillkommande invånare. Omfattning och genomförande av förstärkningsåtgärderna säkerställs i exploateringsavtalet.

Sociala aspekter och åtgärder

Platsen har tidigare upplevts som otrygg till följd av att området har använts som en samlingsplats för bland annat missbrukare. Genom att bebygga området med bostäder och tillfällig vistelse ökar den upplevda tryggheten i området.

Utformningen av föreslagen bebyggelse knyter an till både områdets kulturhistoriska värden och till Klippans nyare bebyggelse vilket är i linje med områdets identitet, en blandning av äldre och nyare bebyggelse.

För att öka tryggheten för barn och unga i området krävs åtgärder som ligger utanför handlingsutrymmet i planprocessen. Bland annat skulle området gynnas av bättre belysning och att tunneln som går under Oscarsleden görs om och blir mer inbjudande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig VA-ledning som idag följer fastighetsgränsen längs Oscarsleden behöver flyttas ut från kvartersmark och läggas utanför planområdet.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt gällande riktlinjer.

Värme

Anslutningar av fjärrvärme till bebyggelsen får utredas om det finns tillgänglig kapacitet, det är även väldigt trångt i gatan för att komma fram med nya ledningar.

El och tele

Befintlig ledning för el föreslås justeras i sitt läge i samband med detaljplanens genomförande. Ett elskåp behöver placeras utanför planområdet. Befintliga och nya lägen för teleledningar säkerställs med markreservat för allmänna ledningar.

GRANSKNINGSHANDLING

Beställning av utsättning respektive eventuell undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Avfallshantering kan ske genom miljörum i bostadsbyggnader. Eftersom nya byggnader är placerade så att en gård bildas kan sopbilen använda denna yta som vändplats.

Avfallshantering för den så kallade *Studion* bedöms ske på motsvarande sätt som i befintlig byggnad. Avstånd ifrån uppställningsplats för sophämningsfordon till miljörum ska inte överstiga 25 meter.

Övriga åtgärder

Dagvatten och skyfall

Området består idag till största del av obebyggd grus- och gräsyta. Efter exploatering bedöms områdets markanvändning motsvara centrumbebyggelse med asfalt, byggnader, marksten med genomsläppliga fogar och mindre grönytor i form av träd på stam samt odlingslådor. Planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor vilket innebär att den reducerade arean ökar. Göteborg stad ställer krav på att dagvatten från kvartersmark ska fördröjas med en volym motsvarande 10 mm per kvadratmeter reducerad area. Fördröjningen är till för att minska flödestopparna och belastningen på befintligt ledningssystem som är hårt belastat.

Den reducerade arean efter exploatering är ungefär 2 800 m². Det innebär att cirka 28 m³ dagvatten behöver fördröjas inom planen för att uppfylla Göteborgs stads krav på 10 mm fördröjning per reducerad area. Med ett makadammagasin med en total volym på 142 m³ uppnås även rening.

Takytor och hårdgjorda ytor på gårdsplanen föreslås anslutas till dagvattensystem som kopplar på befintlig ledning i vägen utmed planområdet. Innan anslutning till befintligt dagvattensystem skall vattnet genomgå fördröjning och enklare rening. Föreslagen lösning för fördröjning och rening av dagvatten är ett underjordiskt makadammagasin på Kungsgårdsplanen. En alternativ lösning, för att delvis hantera dagvatten i en öppen grön lösning, är att minska storleken på makadammagasinet och kombinera med föregående rening i växtbäddar. Med rening i växtbäddar samt efterföljande makadammagasin (84 m³) uppnås liknande eller något bättre reningseffekt än med enbart det större makadammagasinet (142 m³). Plankartan har en bestämmelse för att säkerställa tillräcklig yta för att inrymma ett underjordiskt makadammagasin inom egenskapsområdet.

Eftersom planområdet i befintlig situation inte påverkas nämnvärt vid skyfall föreslås inga anläggningar specifikt för skyfallshantering. För att den planerade exploateringen inte skall öka påverkan på områden nedströms vid skyfall ska dock dagvattensystemet inom planområdet dimensioneras för att hantera det tillkommande flödet till följd av den ökade andelen hårdgjorda ytor vid ett dimensionerande 30-årsregn.

För att undgå risken att ny bebyggelse tar skada vid skyfall eller att vatten blir stående vid nya byggnaders entréer ska höjdsättning av byggnader planeras så att marginalen från

GRANSKNINGSHANDLING

högsta vattenyta till färdigt golv är minst 0,3 m. Vidare bör markytan invid byggnader luta från byggnaden för att undvika att byggnader tar skada.

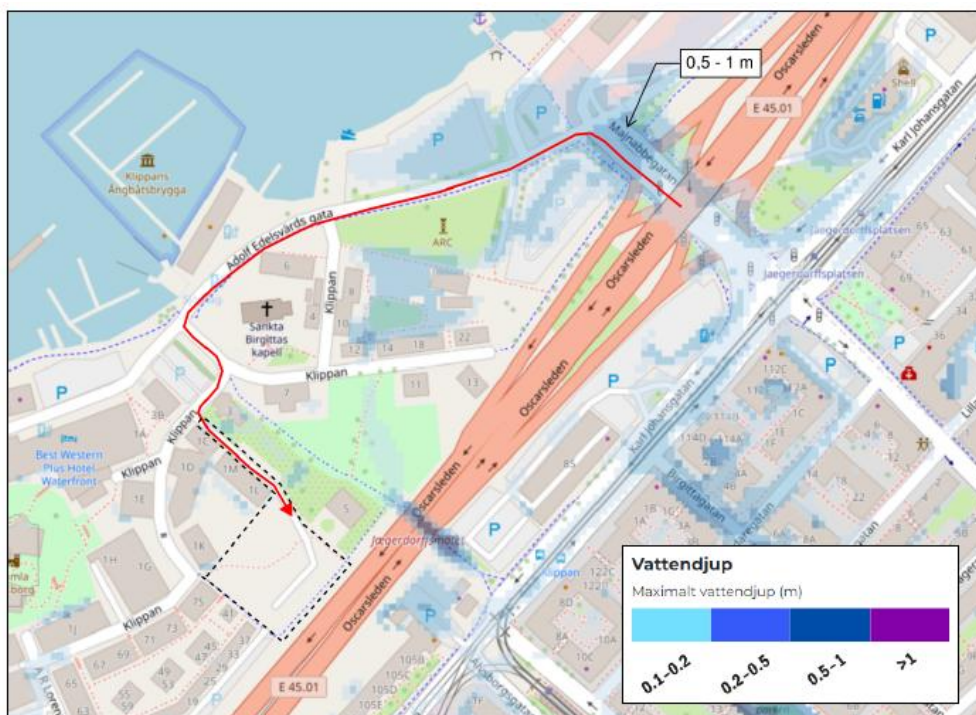
Planerad exploatering bedöms inte försvåra möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna, om föreslagna dagvattenåtgärder genomförs.

Avsteg från Tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP)

Dagvatten- och skyfallsutredning visar att planförslaget klarar flera av riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP), men identifierar nedan beskrivna risker och avsteg från riktlinjerna i TTÖP.

Ordinarie tillfartsväg till området är via Majnabbegatan under Oscarsleden och sedan vidare via Adolf Edelsvärds gata mot planområdet. Modellberäkningar visar att vid skyfall (100-årsregn) översvämmas Majnabbegatan, under Oscarsleden, med ett vattendjup på 0,5 – 1 m. Detta innebär ett vattendjup som överstiger riktlinjerna om 20 cm på vägar för att säkerställa tillgänglighet inom och till/från planområdet. Även delar av Adolf Edelsvärds gata översvämmas med vattendjup i intervallet 0,2 – 0,5 m. Alternativa tillfartsvägar under Oscarsleden är även de översvämmade enligt modellberäkningarna.

TTÖP anger att huvudprincipen för stadens byggande är att undvika risker med översvämningsproblematik genom att bygga på säker nivå, men att avsteg från det tematiska tilläggets rekommendationer kan ske i undantagsfall. Avstegen ska då kunna motiveras utifrån påverkan på kulturhistoriska värden, påverkan på miljövärden, samhällsekonomiska avvägningar eller god stadsmiljö. En förutsättning för avsteg är att människors hälsa och säkerhet inte äventyras. Avsteg godkänns av stadsbyggnadsnämnden.



Kartbild som visar vattendjup och planområdets tillfartsväg, dagvatten och skyfallsutredning 2025.

Motiv till avsteg

- Tillfartsvägen ligger utanför planområdet och förhållandena är inte en konsekvens av planens genomförande. All befintlig bebyggelse inom Klippan och Röda sten har samma översvämningsproblematik redan i nuläget som påverkar tillgängligheten för räddningstjänst och annan samhällsviktig transport som till exempel hemtjänst som kör med vanliga personbilar.
- Enligt beräkningsmodeller är varaktigheten på översvämningarna under 1 timme vid Majnabbegatan, vilket innebär att begränsningen i framkomlighet är under en kort period och kan liknas vid framkomligheten vid ett snöfall.
- Avstämning med Räddningstjänsten visar att framkomlighet för utryckningsfordon till planområdet bedöms klaras med nuvarande situation genom att vid behov köra på refuger och över parkeringsplatser och gräsytor.
- En samhällsekonomisk avvägning mellan omfattande investeringar och avstående från planläggning har gjorts. Att strikt följa TTÖP:s riktlinjer i detta fall väger inte upp de kostnader som skulle krävas för att helt eliminera risken i nuläget.

Det pågår ett arbete med en ny översiktsplan för Södra Älvstranden där bland annat Oscarsledens framtid och skyfallshantering behandlas i ett större strategiskt sammanhang. Inriktningen innebär att området på sikt får en förbättrad tillgänglighet och robustare skydd mot översvämning. Att medge avsteg i detta skede kan därmed ses som en rimlig, tillfällig lösning och hindrar inte ett successivt genomförande av stadens långsiktiga strategi.

Geotekniska åtgärder

Då sättningskänslig lera förekommer samt att jorddjupen inom undersökningsområdet är varierande rekommenderas att grundläggning utförs med spetsburna pålar, slagna eller borrarade ned till berg. Enklare/lättare byggnader kan eventuellt grundläggas med platta på mark med tex kompensationsgrundläggning (lastkompensation med lättfyllning). I samband med detaljprojektering så kommer grundläggning behöva utredas vidare för planerade nybyggnationer i området. Vid schakt för ledning och pålning intill Oscarsleden behöver det tas extra hänsyn till omgivningspåverkan då strikta rörelsekrav sannolikt gäller för vägen och befintligheter i och under vägen.

Jord innehållande organiskt material samt otjänlig fyllning ska bortschaktas innan grundläggning.

Radonmätning är utförd i fyllning ovan lera. Sannolikt bortschaktas delar av eller hela fyllningen i direkt anslutning till byggnader. Därav rekommenderas radonmätning att utföras på schakterrass. Fyllning bör utföras med radonkontrollerade massor.

Markmiljö

Förorenade massor ska avlägsnas i samband med planerade markarbeten. Beredskap för miljökontroll bör planeras in i samband med markarbeten för att säkerställa att schaktmassor hanteras korrekt.

I grundvatten har halter av PFAS och dioxin överskridande använda riktvärden uppmätts, vilka bedöms sannolikt komma från släckningsmedel vid branden av Kungsladugården 2004. Då området inte används för grundvattenuttag till dricksvatten bedöms förhöjda halter i grundvatten inte utgöra en risk för människors hälsa.

GRANSKNINGSHANDLING

Inom planområdet finns bestämmelse om villkorat startbesked som reglerar att nybyggnation inte får ske innan marken är sanerad.

Arkeologi

Planområdet ingår i fornlämningsområde Göteborg 185:1 och skyddas som fast fornlämnning enligt KML kap 2. Det innebär att tillstånd hos Länsstyrelsen måste sökas för att ta bort, gräva ut, täcka över, ändra eller skada en fornlämnning genom bebyggelse, plantering eller annat.

Buller

De planerade byggnaderna utsätts enligt beräkningarna för ekvivalenta ljudnivåer, upp till 69 dBA, där tunga fordon utgör ett betydande bidrag till trafikbuller. Noggrann hänsyn till bullernivåerna behöver därför tas vid planering och utformning av lägenheter för att uppfylla trafikbullerförordningens riktvärden. Bostäder kommer inte kunna uppföras överallt på grund av de höga ljudnivåerna. De mest utsatta delarna föreslås istället innehålla tillfällig vistelse eller bostadskomplement och på en del ställen krävs att man antingen planerar små lägenheter mindre än 35 m² eller ser till att hälften av bostadsrummen för de bullerexponerade lägenheterna är vända mot en fasad med ekvivalent ljudnivå under 55 dBA och maximal ljudnivå under 70 dBA.

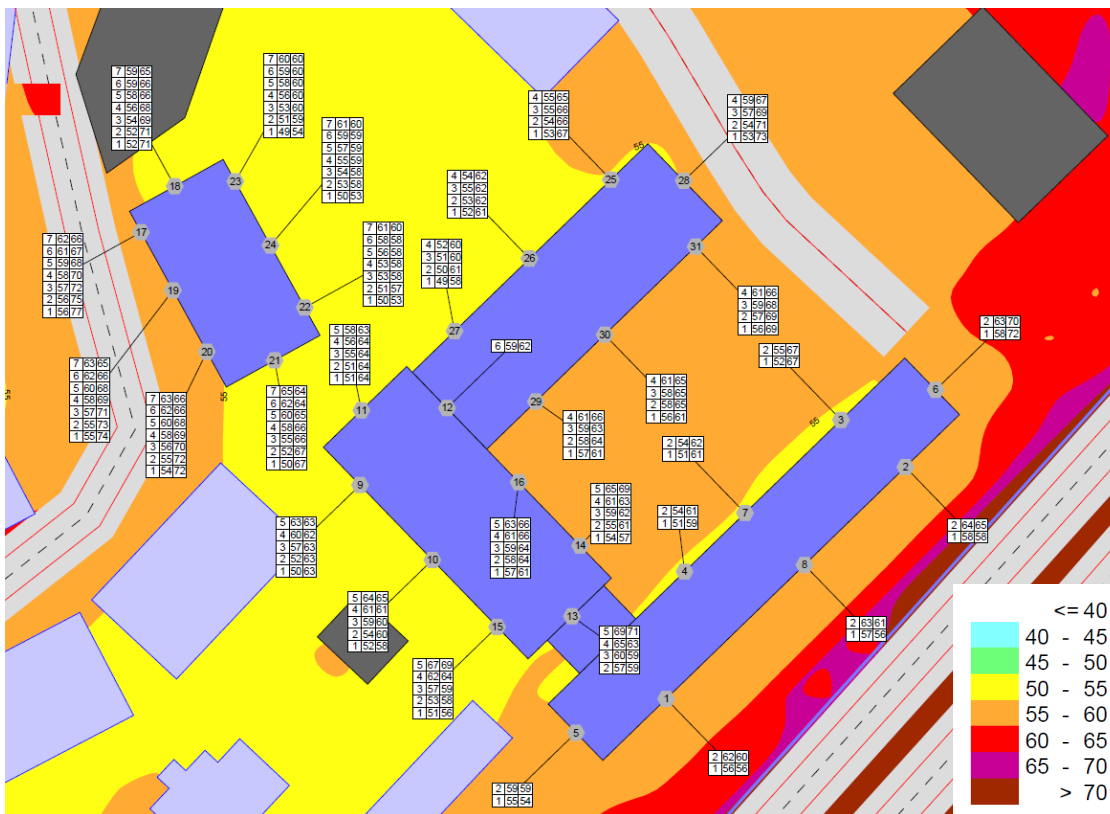
Bullerutredningen redovisar förslag på åtgärder för att inte bara möjliggöra för lägenheter under 35 m² utan att större lägenheter kan planeras, som då ska ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot den ljuddämpade sidan. Åtgärder som kan vidtas är t.ex. täta balkongräcken, inglasade tak eller inglasad balkong (den ska dock vara öppningsbar minst 25%). Skärmningen ska utföras i kombination med absorberande material som kan placeras i tak eller på yttervägg. Tekniska åtgärder behöver detaljstuderas i projekteringen med hjälp av akustiker och möjligheten att bygga större lägenheter än 35 m² prövas i bygglov där resultat av åtgärder redovisas.

I byggnaden närmast Oscarsleden, kallad *Längan*, föreslås inte bostäder utan tillfällig vistelse, hotell eller annan verksamhet. För hotell finns inga riktvärden för ljudnivå vid fasad, däremot behöver fasaden dimensioneras för att klara krav på ljudnivå inomhus från trafik och andra yttre ljudkällor. Utifrån bullersynpunkt hade byggnaden med fördel kunnat vara högre, men det bedöms inte lämpligt med hänsyn till kulturmiljön. På plankartan anges därför en lägsta nockhöjd för *Längan* om 9,6 meter (+14,5 meter över grundkartans nollplan), vilket bullerberäkningarna har utgått från. Inom planområdet finns även bestämmelse om villkorat startbesked som reglerar att bostäder inte får uppföras innan byggnaden kallad *Längan* är uppförd.

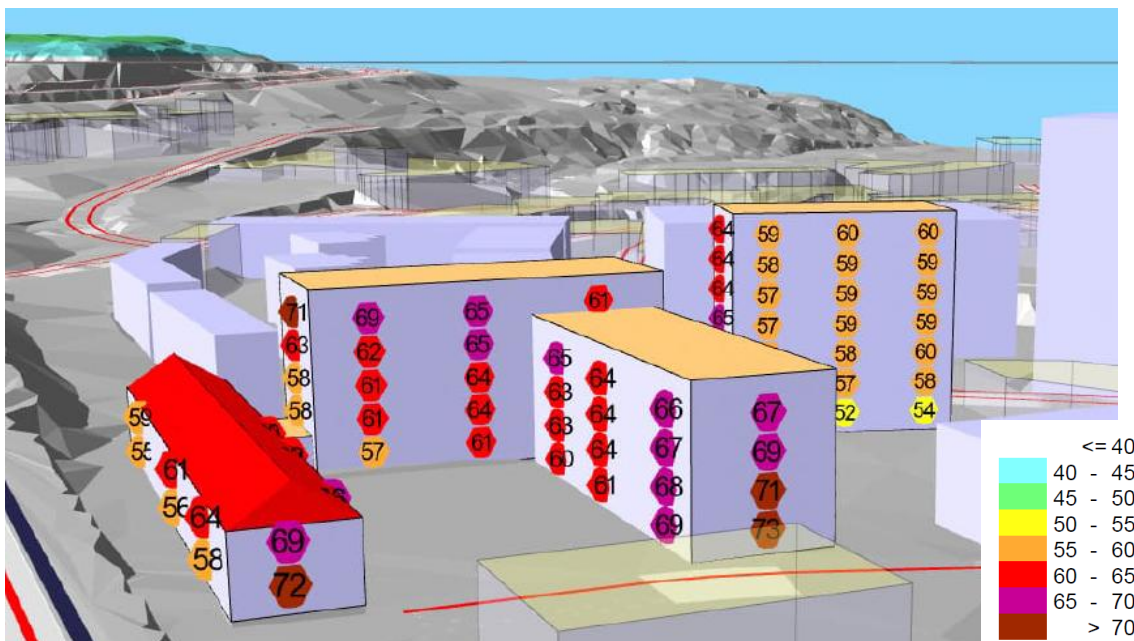
Beräkningar visar att inga uteplatser uppfyller riktvärden på grund av att området är påverkat av buller från flera riktningar, Oscarsleden i sydost och Älvsborgsbron i nordväst. Bullerskärmar får uppföras runt uteplatser inom u-område nordväst om *Tvärhuset*. Lokaliseringen av eventuella uteplatser läses inte på plankartan.

Bullerutredningen redovisar att verksamhetsbuller från intilliggande vagnhall Majorna beräknas underskrida riktvärdena från Boverket angående verksamhetsbuller (zon A).

GRANSKNINGSHANDLING



Bullerkarta som visar ekvivalent ljudnivå 2040 med föreslagen byggnation, WSP



Maximal ljudnivå per byggnad i 3D, WSP

Luft

Beräkningar har gjorts för nollalternativ och utbyggnadsalternativ med beräkningsår 2027. Resultatet från beräkningarna visar att inget överskridande av MKN för NO₂ sker i något av alternativen, varken för årsmedelvärdet eller 98-percentilen av dygns- och

GRANSKNINGSHANDLING

timmedelvärdet i detaljplaneområdet. Utbyggnadsalternativet är identiskt med nollalternativet.

Miljö kvalitetsmålet för år klaras inte i planområdet, vilket beror på att halterna av NO₂ är relativt hög i hela närområdet. Miljö kvalitetsmålet för timme klaras i delar av planområdet, men inte närmast Oscarsleden, vilket är den största källan till luftföroreningar i planområdet.

Slutsatser är att MKN inte överskrids inom planområdet, men överskrids på befintlig gångväg närmst Oscarsleden. MKM överskrids inom hela planområdet.

Inga åtgärder behöver vidtas.

Risk

Längs med planområdets sydöstra sida går Oscarsleden som är primär transportled för farligt gods fram till avfarten vid Jaegerdorffsplatsen, där leden fortsätter ned på Majnabbegatan och Majnabbemhamnen. För att utreda transporterna som går på Oscarsleden förbi planområdet (inklusive en ökning av transporterna med farligt gods på 25% utifrån de tidigare beräknade flödena för prognosår 2040) för den studerade sträckan har de leveranspunkter som brukar vägen för transporter identifierats. Dels är det till Stena Lines terminaler (till Danmark och Tyskland) nordost om planområdet, dels till två identifierade drivmedelsstationer längs vägen. För att kunna bedöma konsekvenser i planområdet av eventuella olyckor med farligt gods inblandade så har även olika typer av farligt gods med olika ämnen och en uppskattning av antalet människor som förväntas finna sig i området genomförts.

Längs Oscarsleden finns en befintlig skyddsmur som är byggd med betonggrund och med glasskydd ovanför det. Primärt är det betonggrunden som antas verka som skydd då den fungerar som ett avåkningsskydd samt minskar risken för att spill vid olycka rinner närmre planområdet. På Oscarsleden finns även ett mitträcke.

Resultatet av individrisken visar att risken är på acceptabla nivåer inom hela området. Resultatet av beräkningarna för samhällsrisken visar att risknivån är inom ALARP-området, enligt DNV:s kriterier. Det betyder att risknivån kan tolereras om alla rimliga åtgärder vidtas.

Riskerna är främst kopplade till olyckor med transporter av brandfarliga komprimerade gaser och brandfarliga vätskor som transporteras förbi planområdet. Rimliga skyddsåtgärder bör därför reducera konsekvenserna av eventuella olyckor med dessa transporter.

Beräknade risknivåer föranleder att följande skyddsåtgärder föreslås:

- Utrymning ska vara möjlig bort från Oscarsleden. Det får finnas utrymningsvägar mot Oscarsleden men det får inte vara enda möjliga vägen.
- Ventilation ska placeras vänd bort från Oscarsleden för all ny bebyggelse. I möjligaste mån vinkelrätt bort ifrån Oscarsleden och aldrig riktat direkt mot leden.
- Väg- och takkonstruktion, inklusive fönster inom 30 meter som vetter mot Oscarsleden ska utföras i minst brandteknisk klass EI30.

GRANSKNINGSHANDLING

Effekten av de föreslagna åtgärderna är främst kopplad till att minska konsekvenserna vid olycka med gaser eller brand. Placering av ventilation minskar risken för gaser eller brandrök från att sprida sig in i byggnaden. Fasadernas utformning i minst brandteknisk klass EI30 minskar risken för att en brand sprids samt ger mer tid för att kunna evakuera. Utrymningsvägarna ska då vara riktade bort från riskkällorna för att kunna så snabbt som möjligt skapa avstånd från olyckan. Vid olycka med brandfarliga vätskor (klass 3) är konsekvensavståndet oftast upp till 30 meter. Därför föreslås att åtgärder kopplat till fasadutformning implementeras upp till 30 meter ifrån riskkällan.

Om dessa skyddsåtgärder genomförs så bedöms risknivåerna vara tolerabla för planområdet. Samtliga åtgärder som anses rimliga har implementerats och inga ytterligare åtgärder anses behövas.



Blått område visar yta där utrymning och friskluftsintag ska finnas bort från riskkällan. Orange linje visar ungefärligt avstånd (30 meter) inom vilket fasad ska utformas i minst brandklass EI30.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras.

GRANSKNINGSHANDLING

Bedömningen är att inga kompensationsåtgärder behöver genomföras till följd av planförslaget då planområdet bedöms sakna ekologiska och sociala värden.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Nödvändiga åtgärder utanför planområdet, så som flytt av ledningar, iordningställande av gångväg samt förstärkningsåtgärder i närliggande park ska bekostas av exploatör/fastighetsägare genom avtal.

Drift och förvaltning

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Gemensamhetsanläggning Majorna ga:26, ändamål väg och samfälligheten Majorna s:4, ändamål kommunikationstomt berörs av planens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Majorna 720:419 ingår i befintlig gemensamhetsanläggning Majorna ga:26, ändamål väg. Andelstalen kan komma att behöva ändras och utbredningen omprövas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Servitut

Fastigheten Majorna 140:20 har behov av att cykelparkering, HKP-parkering och uteplatser inom Majorna 720:419 vilket avses lösas med servitut.

Nyttjas hela byggrätten, som på vissa delar sträcker sig fram till plangräns (som också är fastighetsgräns), så behöver servitut eller avtal upprättas för till exempel underhåll av fasader. Angränsande fastighet som påverkas är den samfälliga marken Majorna S:4 som är privatägd kommunikationstomt.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Befintliga ledningsrätter avseende fjärrvärme, el och VA bedöms inte beröras av genomförandet av detaljplanen.

Befintliga ledningsrätter i direkt anslutning till planområdet (inom Majorna s:4) kan komma att påverkas vid planens genomförande.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för

GRANSKNINGSHANDLING

att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet och bedöms åligga exploatören.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör/fastighetsägare

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna till Majorna 140:20 och Majorna 720:419 angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Nytt avtal mellan kommunen och övrig fastighetsägare bedöms inte krävas inför genomförandet av detaljplanen.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal ska tecknas mellan exploatörer/fastighetsägarna och fastighetsägaren till Majorna 140:24 för att säkerställa tillgång till nödvändiga parkeringsplatser i befintligt garage. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanen antas.

Avtal avses tecknas mellan exploatör/fastighetsägare och delägarna i Majorna GA:26 gällande omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

För att ta bort eller göra ingrepp i fornlämning behöver tillstånd sökas hos Länsstyrelsen. Tillstånd söks av den som initierar behovet av ingreppet.

GRANSKNINGSHANDLING

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in och godkännas av tillsynsmyndigheten innan eventuell åtgärd påbörjas.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2022

Granskning: 4 kvartalet 2025

Antagande: 3 kvartalet 2026

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2027

Färdigställande: 2029

Upplysningar

För anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Dagvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan enskilda och allmänna intressen. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och området har en rik historia som är av allmänt intresse. Planförslaget innebär ett tillskott om cirka 60 bostäder och en byggnad för tillfällig vistelse, så som exempelvis hotell. I bottenvåning kan även centrumverksamheter uppföras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan då bostäder, tillfällig vistelse och centrumverksamheter ligger i linje med befintlig funktionsblandning i Klippan.

GRANSKNINGSHANDLING

Området har tidigare uppfattats som otryggt och ett genomförande av detaljplanen medför fler boende och verksamma som bidrar till ökad trygghet.

Dagvatten- och skyfallsutredning visar att planförslaget i huvudsak följer riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP), men förslaget kräver avsteg då tillfartsvägar till planområdet tillfälligt riskerar att översvämmas vid skyfall. Det innebär att planområdet enligt stadens beräkningsmodell inte går att nå med vanliga bilar under 1 timme vid ett 100-årsregn. En samhällsekonomisk avvägning mellan omfattande investeringar och avstående från planläggning har gjorts. Att strikt följa TTÖP:s riktlinjer i detta fall väger inte upp de kostnader som skulle krävas för att helt eliminera risken i nuläget.

Kungsladugårdens manbyggnad, direkt utanför planområdet, är kulturhistoriskt intressant utifrån samspelet mellan den tidigare ladugården och den historiska omgivningen. För att beakta områdets kulturhistoriska värden har planförslaget anpassats i placering, volym och gestaltning. Nya byggnader runt gårdsplanen ska uppföras så att samspelet mellan före detta Kungsladugården och befintlig mangårdsbyggnad tydliggörs och att siktlinjer bibehålls. Volymerna är anpassade så att byggnaden närmast Oscarsleden, med användningen tillfällig vistelse, har en lägre byggnadshöjd likt den gamla Kungsladugården. Åt nordväst medges en något högre byggnadsvolym, med användningen bostadsändamål, men där fotavtrycket är likt den gamla Kungsladugården. Planbestämmelserna i dessa delar relaterar till Kungsladugårdens utformning. I nordväst medges en något högre byggnad, med användningen bostadsändamål, som innehåller planbestämmelser som relaterar till Klippans äldre tegelbebyggelse. En avvägning har gjorts mellan att minimera negativ påverkan på kulturmiljön och riksintresset samt att möjliggöra för fler boende och verksamma inom området. Läsbarheten av kulturmiljön och riksintresset bedöms öka genom att detaljer med inspiration hämtade från den tidigare ladugården så som takkupor, fasadmaterial, kulör mm regleras i plankartan. Den antikvariska konsekvensbeskrivningen (Atiquum 2025) konstaterar att detaljplanen inte bedöms 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.


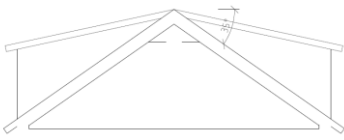
Planområdet ligger nära Oscarsleden och hänsyn har tagits till transporter av farligt gods samt buller och luftföroreningar. Det innebär bland annat att inga bostäder kan uppföras närmast leden. Avvägning har gjorts mellan högre bebyggelse, som skulle fungera bättre som bullerskydd för bostäderna, och hänsyn till kulturmiljön.



Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Motiv till detaljplanens reglering

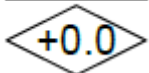
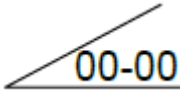
Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
Användningsbestämmelser för kvartersmark		
B	Bostäder	För att uppnå syftet med detaljplanen möjliggör planen att bostäder och tillfällig vistelse kan uppföras inom planområdet. Bostäderna ger ett välkommet tillskott till bostadsbeståndet och bidrar även till att platsen aktiveras mer än idag vilket ger en ökad upplevd trygghet. Tillfällig vistelse avser verksamheter med tillfällig övernattnings så som hotell. Närmast Oscarsleden är det inte lämpligt med bostäder av varaktig karaktär med hänsyn till risk och höga bullernivåer. Hotell eller liknande verksamhet bedöms därför som lämpligt. Centrumändamål möjliggörs endast i bottenvåning (se egenskapsbestämmelse b ₄).
C	Centrumverksamhet	
O	Tillfällig vistelse	
Egenskapsbestämmelser		
<i>Bebyggandets omfattning</i>		
	Marken får inte förses med byggnad	Där byggnader inte är lämpligt att uppföra utifrån hänsyn till närliggande bebyggelse och för att skapa exempelvis en gårdsbildning, anordnande av parkeringsplatser med mera regleras marken med så kallad prickmark.
e ₁	Byggnadens våningsplan ovan gatuplanet ska inte användas för centrumändamål	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumändamål i markplan som bidrar till en blandad stadsmiljö och komplement till bostäder och tillfällig vistelse.
<i>Utformning</i>		
f ₁	Färgsättning av fasad ska vara röd kulör likt slamfärg, del av bottenvåning får utföras med ljus grå kulör	Ladugården var ursprungligen uppförd med rödslammad träpanel. För att knyta an till områdets historia ska därför utpekade fasader utformas likt slamfärg i röd kulör som klarar efterfrågad brandsklassning. För att anpassa ny bebyggelse till

f ₂	Fasad ska utformas med stående lockpanel, där inslag av slät och liggande panel får förekomma. Del av bottenvåning får utföras med putsad struktur	området får tak endast uppföras som sadeltak då andra taktyper, exempelvis pulpettak, är främmande i området och bryter starkt mot områdets kulturmiljövärden. Avvikande material i sockelvåningen motiveras av möjligheten att bryta ner skalan. Den putsade strukturen i grå kulör gäller endast ytan och kan uppföras till exempel utanpå en platsgjuten betong.
f ₃	Byggnad ska utformas med sadeltak. Solceller som följer takets form och kulör får uppföras	
f ₄	Fönster ska ha mittpost och utformas med genomgående spröjs	
f ₅	Frontespiser får uppföras och ska utformas med pulpettak upp till taketsnock. Varje frontespis får ha högsta bredd 5 meter. Frontespiser får sammanlagt uppta högst 45% av fasadlängd	
		<p>För att knyta an till den ursprungliga Kungsladugården ska frontespiser utformas som loftportskupor. För att de inte ska dominera taklandskapet begränsas andel frontespiser som kan uppföras per takfall.</p>   <p><i>Sektion över frontespiser</i></p>
f ₆	Utvändiga utrymningstrappor, balkonger, altaner eller plank får inte uppföras mot gården	Syftet är att bevara ladugårdsplanens karaktär. Bygglövsbefriade åtgärder för att rama in uteplatser är tillåtna. Se exempel nedan.

		
f ₇	Bebyggelsen runt gårdsplanen ska uppföras som en u-form med sammanbyggda hörn. Genomgående öppningar medges	Samspelet som fanns mellan den gamla ladugården och manbyggnaden ska vara avläsbart. 
f ₈	Balkong får inte placeras på fasad som vetter mot sydväst	För att ta hänsyn till insynsproblematiken får inte balkonger anordnas på denna del av den nya byggnaden.
f ₉	Färgsättning av fasad ska vara röd eller rödbrun	Syftet är att säkerställa att byggnaden material- och gestaltningsmässigt kommer att relatera till sin kulturhistoriska kontext präglad av byggnader med fasader av huvudsakligen rödbrunt tegel med tak belagda med röd falsad plåt eller rött tegel.
f ₁₀	Fasad ska utformas i tegel	
f ₁₁	Byggnad ska utformas med sadeltak och vara av falsad plåt alternativt rött tegel	
f ₁₂	Takkupor eller frontespiser får uppföras. Varje takkupa eller frontespis får ha högsta bredd 4,5 meter. Takkupor och frontespiser får	För att möjliggöra att takkupor eller frontespiser kan uppföras på tillkommande bebyggelse regleras detta med en bestämmelse.

GRANSKNINGSHANDLING

	sammanlagt uppta högst 40% av fasadlängd	
f ₁₃	Solceller som följer takets form och kulör får uppföras	Eventuella solceller ska följa takets form vad gäller takfall.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan	För att anpassa bebyggelsen till omgivningen regleras bebyggelsen med nockhöjd och takvinkel.
	Takvinkeln ska vara mellan de angivna gradtalen	
<i>Utförande</i>		
b ₁	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m ² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovspliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA	För att bostäder ska vara lämpliga och en god boendemiljö ska uppnås ska bebyggelsen följa gällande bullerförordning
<i>Generell planbestämmelse</i>	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå	
b ₂	Utrymningsväg och utvändiga	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för utrymningsväg i form av loftgång och trappor som placeras på prickmarken närmast Oscarsleden.

GRANSKNINGSHANDLING

	utrymningstrappor får uppföras	
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
n ₁	Markbeläggning ska i huvudsak bestå av naturmaterial med genomsläppliga fogar, undantag får medges för tillgänglighetsanpassade stråk	För att kvarhålla känslan av en ladugårdsplan ska markbeläggningen inte vara ogenomsläpplig så som asfalt. Natursten eller annan markbeläggning med genomsläppliga fogar är även positivt för dagvattenhanteringen inom planområdet. Bestämmelse om markens anordnande gällande t ex trappor, räcken, ramper, staket mm har införts för att säkerställa att dessa inslag utformas av gedigna naturmaterial och ges en traditionell utformning. Exempelvis genom trappor i trä eller granit med räcken i trä eller smide.
n ₂	Endast korttidsparkering och tillgänglighetsparkering tillåten	
n ₃	Trappor, räcken, ramper, staket mm ska utformas av gedigna naturmaterial och ges en traditionell utformning	
<i>Skydd mot störningar</i>		
m ₁	Utrymningsvägar ska finnas som är vända från Oscarsleden. Friskluftsintag ska placeras vänd bort från Oscarsleden	Eftersom planområdet ligger i direkt närhet till Oscarsleden som ger upphov till risker måste bebyggelse förses med skyddsåtgärder
m ₂	Vägg- och takkonstruktion inklusive fönsterpartier som vetter mot Oscarsleden ska utföras i minst brandteknisk klass EI30	
m ₃	Tillräckliga ytor för dagvattenhantering ska finnas inom egenskapsområdet	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för dagvattenhantering. Vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten visar dagvattenutredningen ett behov av 142 m ³ vilket med marginal ryms inom egenskapsområdet. Vid en mindre exploatering eller komplement med annan dagvattenhantering minskar mängden som ska fördröjas i underjordiskt makadammagasin.

GRANSKNINGSHANDLING

m ₄	Lägsta nockhöjd är +14,5 meter över angivet norrplan	För att säkerställa bullersituationen för tillkommande bostadsbebyggelse utgår beräkningar från att bebyggelsen närmast Oscarsleden har en bestämd höjd. Kopplas till villkor för startbesked för bostäder.
Administrativa bestämmelser		
	Startbesked får inte ges för bostäder förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom uppförande av byggnad markerad m ₄ .	För att säkerställa bullersituationen för tillkommande bostadsbebyggelse utgår beräkningar från att bebyggelsen närmast Oscarsleden har en bestämd höjd.
	Startbesked får inte ges för byggnader förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klaragällande krav för aktuell markanvändning	
<i>Genomförandetid</i>		
	Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen fått laga kraft	Planens genomförandetid är satt till 5 år då detta bedöms som en rimlig tidsram att uppföra föreslagen ny bebyggelse.
<i>Markreservat</i>		
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	I delar av planområdet finns befintliga ledningar som behöver säkerställas genom markreservat.
u ₂	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Nedmonterbart bullerskydd runt uteplats får uppföras.	Ett eventuellt bullerskydd runt uteplats ska kunna tas bort vid behov av att nå ledningarna. Bekostas och genomförs av fastighetsägarna.
Upplysning		
	För anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag-	För att uppfylla Göteborgs stads riktlinjer ska alla nya anslutningar till vatten- och avloppssystem utföras med självfall. Mängden tillkommande dagvatten till dagvattenledningarna ska minimeras genom att dagvatten ska fördröjas på tomtmark.

	och spillvattensystem. Dagvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning	
--	---	--

Nollalternativet

Om detaljplanen inte genomförs kvarstår reglering av området som ”Område för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse” enligt gällande plan II-3112 samt reglering ”Bostäder, kontor” enligt gällande plan II-4603. Plan II-3112 innebär att en byggnad med högsta byggnadshöjd om tre meter kan uppföras. Angiven användning och utformning av dess byggrätt innebär i praktiken att endast en byggnad liknande Kungsladugården kan uppföras. I gällande detaljplan begränsas *Studios* nockhöjd till +23 meter över nollplanet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barns rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades. En social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) genomfördes inom planarbetet 2021-04-23.

Sammanhållen stad

Genomförande av planförslaget innebära att platsen bebyggs med tillfällig vistelse så som hotell och bostäder vilket kommer ge att större liv och rörelse av andra än de som tidigare befolkat platsen. Det är troligt att tidigare rörelsemönster på platsen kommer att förändras när fler väljer att gå via planområdet för att nå sin bostad.

Som en del av detaljplanens genomförande planeras vissa mindre åtgärder genomföras utanför planområdet som kan bidra till att öka den upplevda tryggheten på vissa platser. Gångvägen söder om planområdet planeras att standardhöjas med belysning. I parken Stobées trädgård avses vissa förstärkningsåtgärder genomföras, bland annat förbättrad belysning.

Samspel

Planområdet innefattar ingen allmän platsmark och har därmed inte förutsättningar för att skapa offentliga miljöer. Förstärkningsåtgärder ska genomföras i parken Stobées trädgård utanför planområdet för att höja kvaliteten på ytan, vilket kan bidra till att skapa mötesplatser för fler.

Vardagsliv

Tillgången till service, kollektivtrafik etc. är detsamma efter genomförande av detaljplanen vilket innebär att denna aspekt inte påverkas. Tillgängligheten för gång- och cykel är bra, men upplevs på vissa ställen som osäker vid korsningar mellan biltrafik och gång och cykeltrafik. Dessa ligger utanför planområdet och kommer inte påverkas av planens genomförande.

Identitet

Klippan har en stark identitet präglad av kulturmiljön i området som mixas med nyare bebyggelse, vilket ger en särpräglad karaktär. Detaljplanen utgår från dessa värden i gestaltningen där gamla Kungsladugården beaktas och dess koppling till området finns kvar samtidigt som *Studion* kan uppföras med ett modernt uttryck.

Hälsa och säkerhet

Genomförande av detaljplanen innebär att det kan skapas en sluten u-form. Detta är positivt för barn och unga som får en trygg plats att vara på. Eftersom det inte finns någon allmän platsmark inom planområdet finns det heller inga möjligheter att påverka trafiksituationen i området på ett positivt sätt så att det skapar tryggare gång- och cykelvägar. Däremot kommer gångbanan i anslutning till området att belysas vilket kommer bidra till trygga gångstråk. Tillgången till en offentlig närmiljö är efter genomförandet oförändrad. Motivering till varför detaljplanen inte innehåller en mindre känslig användning så som parkering eller industri i detta läge nära Oscarsleden är att sådana funktioner inte är efterfrågat i området och att förslaget innehåll följer ÖP. Byggnadernas placering nära leden är anpassad till kulturmiljön.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Anpassning av förslaget har gjorts för att värna om kulturmiljövårderna i området. Riksintresset som helhet bedöms inte påtagligt påverkas negativt. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Eftersom planarbetet startades innan 1 januari 2018 har tidigare lydelse av PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § tillämpats vid behovsbedömningen.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

GRANSKNINGSHANDLING

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
 - Genomförande av detaljplanen innebär att fornlämningen som består av gamla Kungsladugård kommer att påverkas. Ny bebyggelse kommer att förläggas på eller i anslutning till ladugårdens grund vilket innebär att denna kommer att tas bort. Placeringen av den nya bebyggelsen är dock motiverad utifrån påverkan på riksintresset för kulturmiljövård som helhet.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
 - Luftmiljöutredning visar att MKN för luft inte överskrids
 - Bullerutredningen visar att med åtgärder uppnås gällande riktvärden för bostäder
 - En riskutredning har tagits fram som visar att risknivån inom planområdet är acceptabel så länge bebyggelsen närmast leden förses med skyddsåtgärder
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
 - Luftmiljöutredningen visar att MKN inte överskrids. Tillkommande trafik är mycket liten och innebär inte risk för att MKN kommer att överskridas.
 - Dagvatten- och skyfallsutredning visar att MKN för vatten uppnås och kommer att uppnås även efter genomförd detaljplan
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
 - Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Anpassning av förslaget utifrån placering och utformning har gjorts för att värna om kulturmiljövårderna i området. Riksintresset som helhet bedöms inte påtagligt påverkas negativt.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Miljömål

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* eftersom naturmiljö inte tas i anspråk för ny bebyggelse.

Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*. Detaljplanen möjliggör stadsutveckling och mer effektiv markanvändning i ett centralt läge med god kollektivtrafik och goda cykelförbindelser. Detta medför positiva konsekvenser avseende utsläpp av växthusgaser orsakade av resor och

GRANSKNINGSHANDLING

transporter för boende och verksamma. Möjligheterna att till fots röra sig inom och till området förbättras genom utveckling av gångstråken i anslutning till planområdet.

Planförslaget är anpassat att uppnå miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Riktvärden för luft uppfylls och trafikbuller går att uppfylla genom anpassade lägenhetsstorlekar och placering av bostäderna. En exploatering av området förväntas innebära att dagvatten i större utsträckning än idag fördröjs och renas, liksom att förorenad mark saneras. I närhet till planområdet ligger tre bostadsnära parker; Stobées trädgård och parkerna vid Banehagsgatan och Adolf Edelsvärds gata, vilket innebär att Grönstrategins mål om ett grönområde inom 300 meter uppfylls.

Kulturmiljö

Kulturmiljön i området är beskrivet i tre separata utredningar, en kulturmiljöutredning, en byggnadshistorisk utredning och antikvarisk konsekvensbeskrivning.

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen (Atikum 2025) konstaterar att detaljplanen inte bedöms 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.

Påverkan på luft

Detaljplanen har ingen påverkan på miljömålen för luft.

Påverkan på vatten

Detaljplanen har ingen påverkan på miljömålen för vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får utgifter för iordningställande av gångväg samt förstärkningsåtgärder i närliggande park utanför planområdet. Exploateringsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag som avser bekosta iordningställande av gångväg samt förstärkningsåtgärder i närliggande park utanför planområdet.

Exploateringsnämnden får även utgifter för projektledningstid.

Kretslopp och vattennämnden bedöms få inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad/uppdimensionering av va-nätet samt anordnande av eventuellt nya förbindelsepunkter.

Kommunens övriga investeringar

Inga övriga kommunala investeringar bedöms krävas för genomförandet av detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får ökade kostnader för driften av de anläggningar som tillförs på allmän plats i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten-, dagvatten och spillvattenledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för exempelvis planläggning, marksanering, förrättningskostnader, utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, anslutningsavgifter. Dessutom får exploatören erlägga exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats utanför detaljplanen som är direkt kopplade till planens genomförande. Detta regleras i exploateringsavtalet som ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Exploatören får även kostnader för flytt av ledningar som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kostnader kan uppkomma för omprövning samt eventuellt iordningställande av gemensamhetsanläggningen Majorna GA:26 där fastigheterna Majorna 140:19, Majorna 720:411, Majorna 720:419 och Majorna 720:420 ingår. Avtal avses tecknas mellan exploatören och befintliga delägarna i Majorna GA:26 gällande fördelning av kostnaderna.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon

Planchef

Agneta Runevad

Konsultsamordnare

Hillevie Kittel

Planarkitekt

Liljewall Arkitekter

För Exploateringsförvaltningen

Charlotte Cedergren

Distriktschef

Hanna Andersson

Projektledare