

## Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2026-01-14

Diarienummer: SBF-2023-00055

Agneta Runevad

Aktbeteckning: 2 -5686

Telefon: 031-368 15 80

E-post: agneta.runevad@stadsbyggnad.goteborg.se

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

## Samrådsredogörelse

### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 18 oktober 2022 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 23 november 2022 – 11 januari 2023.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0510/13 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen. Ett offentligt möte hölls digitalt via länk den 29 november 2022 kl. 17.30-19.00 med cirka fem deltagare utöver representanter från staden och byggaktören.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

### Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak planområdets utsatta läge nära Oscarsleden och påverkan från buller, luftföroreningar och transporter av farligt gods. Allvarligaste invändningen gäller bebyggelsen anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse, hälsa, säkerhet och

miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Förvaltningen har bedömt att nu reviderat bebyggelseförslag och planbestämmelser på ett tydligare sätt tar hänsyn till den känsliga kulturmiljön. En tillräcklig exploatering möjliggörs för att detaljplanen ska kunna genomföras och för att kunna få fram fler bostäder och verksamheter i ett område med stor efterfrågan av det och samtidigt skapa större trygghet på en plats som idag kan upplevas som otrygg. Planområdet ligger inom mellanstaden; det sammanhängande stadsområdet utanför stadskärnan som har god kollektivtrafik, bra service och där många av stadens invånare bor och arbetar d.v.s. det går att på ett effektivt sätt nyttja de resurser som redan finns. Den täta staden ger fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Den täta staden skapar ett större underlag för service, handel, kollektivtrafik m.m. och en hög täthet ger ett stadsliv som är attraktivt och skapar trygghet. Till följd av förändringarna av bebyggelseförslaget och inkomna synpunkter under samrådet har utredningarna reviderats. Resultaten från utredningarna har inarbetats i planhandlingarna. Framförda synpunkter i övrigt har till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter från sakägare och närboende i området berör i huvudsak planförslagets påverkan på parkeringssituationen, brist på friyta och tillkommande bebyggelses påverkan på dagsljus och insyn. Kvarstående erinringar finns från närboende som anser att föreslagen bebyggelse inom Majorna 140:20 är för hög och innebär påverkan på dagsljus och insynsproblematik.

Detaljplanen ligger inom område som i översiktsplanen är utpekade som lämpligt att förtäta med blandad stadsbebyggelse med ett varierat innehåll. I detta centrala läge av staden är behovet av bostäder stort, varför ny bebyggelse tillåts bli något högre än den tidigare Kungsladugården. Detta kommer innebära viss påverkan gällande sol och skugga för angränsande bebyggelse. Inom Klippan är det idag relativt tätt mellan byggnader, en struktur som funnits länge och som den nya bebyggelsen relaterar till. Höjderna är väl avvägda utifrån hur de relaterar till omgivande bebyggelse.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Exploateringsförvaltningen, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och beaktande vid planens genomförande.

## **Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

I och med omorganisationen som genomfördes vid årsskiftet 2022/2023 har flertal av de kommunala förvaltningarna bytt namn. Yttrandena nedan har de namn som förvaltningarna hade innan omorganisationen.

## **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

### **1. Grundskoleförvaltningen**

Grundskoleförvaltningen tillstyrker detaljplanen.

Påtar dock att en fortsatt förtätning med fler bostäder på flera platser i området även behöver innehålla en planering för att tillgodose det tillkommande behovet av skolplatser.

#### **Kommentar:**

*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.*

### **2. Göteborg Energi Nät AB (GENAB)**

Inom området för detaljplanen har GENAB en serviskabel i norra delen av detaljplanen.

I västra gränsen av detaljplanen har GENAB en transformatorstation med tillhörande ledningar som är säkrade med ledningsrätt.

Ledningsrätten i väster gränsar till detaljplanens gräns.

#### **Kommentar:**

*Noteras. Befintliga ledningar säkerställs med u-område inom planområdet. Ledningsrätten utanför planområdet bedöms inte påverkas av förslaget.*

### **3. Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).**

Det finns inga driftsatta ledningar av fjärrvärme eller gas som ligger i konflikt med planförslaget. Fjärrkyla finns inte i området.

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.

Ledningssamordning kan bli en viktig fråga under planens framtagande, sannolikt finns det fler ledningsägare som står inför liknande förutsättningar.

#### **Kommentar:**

*Informationen har förts in i planbeskrivningen. Inför granskning har flera avstämningar skett med ledningsägare.*

### **4. Göteborg Energi GothNet AB**

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

**Kommentar:**

*Befintliga ledningar säkerställs med u-område inom planområdet. Informationen skickas vidare till exploatören.*

**5. Kretslopp och vatten****Övergripande bedömning:**

Läget för den planerade byggnaden ”Längan” står i konflikt med en av Kretslopp och vattens befintliga ledningar.

Ledningsrätt behövs för befintliga ledningar inom och strax utanför planområdet.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna: U-området på plankartan behöver utökas söderut med ca 10 meter (inom föreslagen prickad mark i plankartan).

**Avfall:**

Kretslopp och vatten anser att det med detaljplanens utformning finns förutsättningar att ordna en fungerande avfallshantering i området. Att det skapas en gård som kan användas som vändplats är positivt.

Där sopkärl ska dras så behöver det vara slät och hårdgjord markbeläggning. Detaljplanen reglerar att markbeläggning på gården ska vara marksten vilket vi anser går bra.

**Information inför detaljutformning av avfallshanteringen:**

Då detaljplanen inte tillåter några komplementbyggnader så kommer avfallsutrymmen behöva skapas i huvudbyggnadernas bottenvåningar (vilket är det som anges i planbeskrivningen). Miljörummen ska skapas med plats för full sortering avfall, dvs minst rest- och matavfall, förpackningar av plast, papper, glas (färgat och ofärgat) samt metall och tidningar.

Om det blir byggnader som innehåller både verksamheter och bostäder behöver exploatören bestämma om avfallshantering ska ske gemensamt eller inte, samt var ytor för respektive avfallshantering ska placeras.

Exploatören behöver även fundera på hur grovavfallshanteringen ska lösas. Grovavfallsrum är ett bra alternativ då det medför en hög service för de boende samt att det även kan användas för återbruk i syfte att förebygga att avfall uppstår. Om en lösning med utplacering av container väljs behöver det finnas en yta där containern kan stå och som det enkelt går att hämta ifrån.

Om ex restauranger etableras i området så ska de ha en fettavskiljare. Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en avskiljare för fett. Fettavskiljare töms med slambil och det är då viktigt att se över var tömningen ska ske. Slambilens slang når max 20 meter.

Miljörum ska placeras så att det blir max 25 meter dragväg för sopkärlen. Dragvägen mäts från mitten av avfallsutrymmet till bakändan av sopbilen. Dragvägen ska vara lättframkomlig. Manuell hämtning av sopkärl kräver jämn, hårdgjord och upplyst dragväg utan trösklar och trappsteg eller trånga passager.

Goda råd och riktlinjer finns i skriften Gör rum för miljön som finns på [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se). Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller vidare planering av avfallshanteringen. Kontakta vid behov ansvarig avfallshandläggare.

## VA

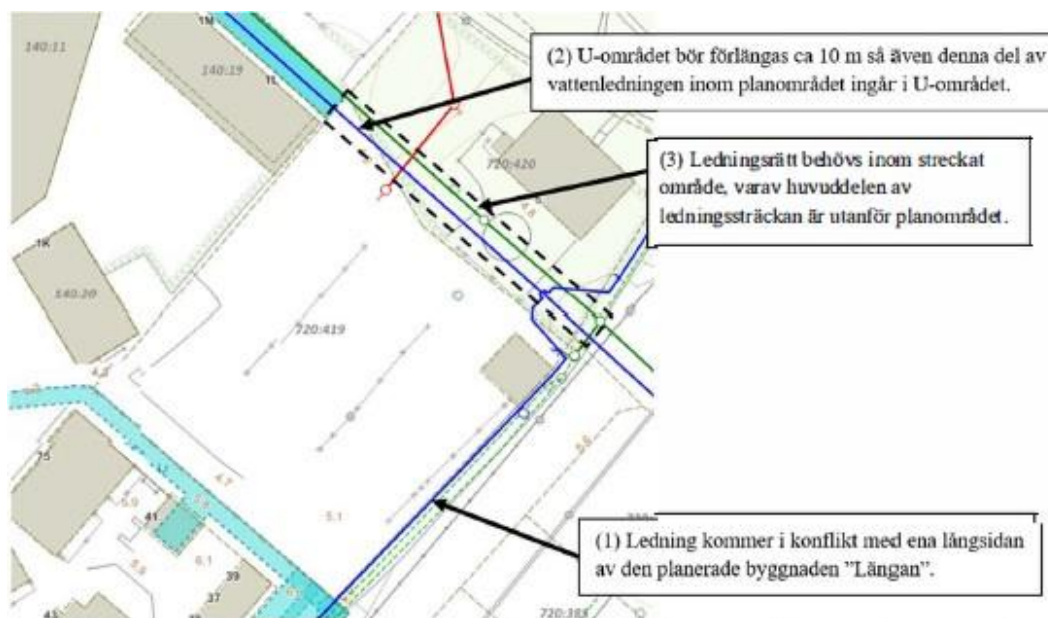
### Allmänna VA-ledningar

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till gatan Klippan i den norra/nordöstra delen av planområdet. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god.

Kretslopp och vatten har en vattenledning sydost om och parallellt med den planerade byggnaden benämnd "Längan", se (1) i Figur 1. "Längan" är placerad för nära vattenledningen, vilket innebär att ledningen eller byggnaden behöver flyttas.

U-området, där det även finns en befintlig ledningsrätt, bör förlängas ca 10 meter i sydostlig riktning för att även omfatta den del av vattenledningen som ligger strax utanför U-området, se (2) i Figur 1.

Ledningsrätt kommer att krävas för Kretslopp och vattens befintliga ledningar enligt markering (3) i Figur 1. Huvuddelen av dessa ledningar ligger strax utanför planområdet på fastigheten Majorna 720:420. Bredden på ledningsrätten bör åtminstone motsvara samma bredd som ledningsrätten i planområdets nordvästra del.



Figur 1. VA-ledningar inom och strax utanför planområdet. Blå linje = dricksvatten, röd linje = spillvatten, grön linje = darrvatten.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborgs stads hemsida.

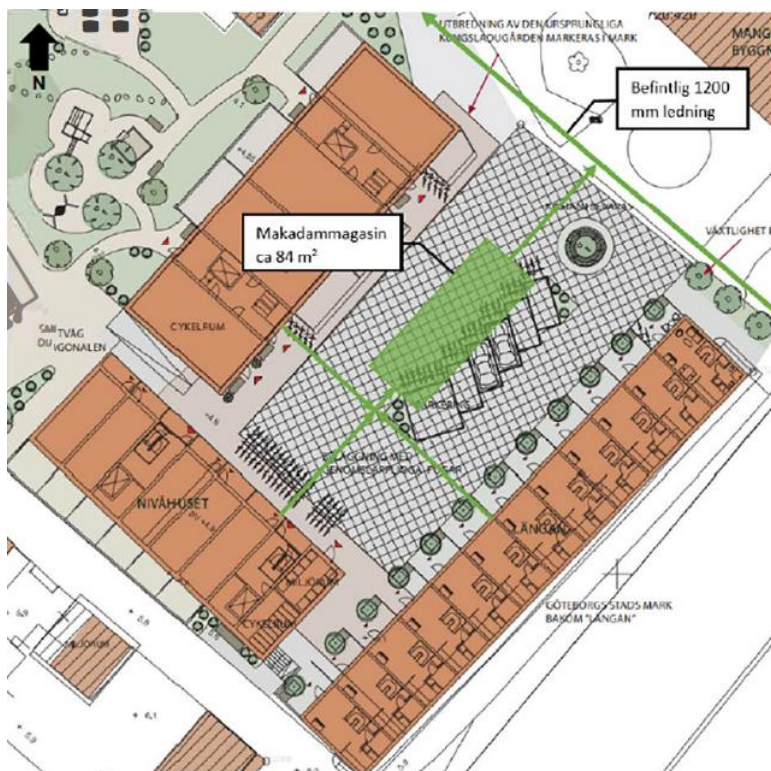
### Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp Bostadshus med högst åtta våningar (VAV publikation P 114). Vattenledningen är dubbelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 20 l/s (för områdestyp Bostadshus med högst åtta våningar).

Eventuellt behov av sprinkler har inte utretts.

### Dagvatten- och skyfallshantering

En dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts för planområdet (2021-12-06). I utredningen föreslås dagvatten från takytor och hårdgjorda ytor på Kungsladugårdsplanen ansluta till befintlig 1200 mm dagvattenledning i vägen utmed planområdet efter rening och fördröjning på kvartersmark. För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås ett underjordiskt makadammagasin på kvartersmark innan anslutning till befintligt dagvattensystem. Med detta reningssteg understiger föroreningshalterna riktvärden. Även majoriteten av föroreningarna minskar i mängd efter rening jämfört med befintlig situation. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna. En schematisk skiss över föreslaget dagvattensystem visas i Figur 2.



Figur 2. Föreslagna lösningar för planområdet (figur från dagvatten- och skyfallsutredning, 2021-12-06).

Planområdet påverkas inte nämnvärt vid skyfall och inga specifika anläggningar för skyfallshantering föreslås. Dock skall ny bebyggelse höjdsättas för att uppfylla TTÖP:s riktlinjer för skyfall med hänsyn till att ny bebyggelse inte ska skadas vid översvämning och tillgänglighet till entréer.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

För ytterligare information om dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet hänvisas till genomförd dagvatten- och skyfallsutredning (2021-12-06).

### **Förutsättningar för anslutning**

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i gatan Klippan. Här finns idag en servis vardera för vatten, spillvatten och dagvatten. Normalt anvisar Kretslopp och vatten en förbindelsepunkt (anslutning) per fastighet. Befintliga serviser kan behöva kompletteras och/eller uppdimensioneras. Detta behöver utredas vidare i senare skede i planarbetet.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Vid det fall som anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/ gata.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 49 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Det har inte utretts om ledningsnätets kapacitet medger uttag till sprinklers. Om behov finns behöver exploitören ansöka om sprinkleranslutning hos Kretslopp och vatten.

### **Kommentar:**

*Planförslaget har efter genomfört samråd bearbetats tillsammans med exploitör och Kretslopp och vatten. Befintliga ledningar längs Längan föreslås flyttas och ligga parallellt med planområdet på mark som ägs av kommunen. Byggrätten är flyttad en meter från fastighetsgränsen och har kompletterats med ett u-område. För ledningar som ligger kvar inom planområdet kompletteras och utökas föreslagna u-områden.*

*Dagvatten och skyfallsutredningen är reviderad. Och ytor för dagvattenhantering säkerställs på plankartan.*

*Övrigt noteras och skickas vidare till exploitör för information till genomförandeskedet.*

## 6. Trafikkontoret

Trafikkontoret tillstyrker planförslaget under förutsättning att trafikkontorets synpunkter beaktas.

**Ekonomiska konsekvenser:** Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Planen behöver hantera kulturmiljö, buller, risk, gång- och cykelstråket samt gestaltning mot Oscarsleden som säkrar att platsen upplevs som trygg och säker.

**Ekonomi:** Ingen allmän platsmark ingår i planen, däremot finns ett gångstråk exakt utanför planområdet längs Oscarsleden som ska bekostas av exploateringen för ombyggnad i form av belysning och gestaltning. Inga kostnadsbedömningar har tagits fram i dagsläget.

Trafiknämnden kommer att få en ökande kostnad i form av drift på belysning och el som fattas i dagsläget.

**Mobilitet och Parkering:** Det är viktigt att exploatören uppfyller de krav och åtgärder som granskningsgruppen i MoP (mobilitets- och parkeringsutredning) har lyft fram, för att nå den avdragsnivå som exploatören ansöker om, och som i sin tur behöver godkännas av Trafikkontoret.

**Tillgänglighet:** Från planområdet är det cirka 200 meters gångavstånd till hållplatsen Vagnhallen Majorna där spårvagnslinjerna 3 och 9 trafikerar med vardera cirka 8–10-minuterstrafik per riktning i högrafik. Till busshållplats Klippan är det också cirka 200 meters gångavstånd och där trafikerar busslinjerna 30, 90 samt industribusslinje 190. Till Klippans Färjeläge, där linje 285 Älvsnabben angör, är det cirka 450 meter.

### **Kommentar:**

*Efter samråd har kostnadsbedömningar för åtgärder utanför planområdet tagits fram av exploateringsförvaltningen och dialog med exploatören är initierad. Åtgärder utanför planområdet omfattar Stobeés trädgård samt ledningsflytt och upprustning av gångstråk längs Oscarsleden. Planbeskrivningen är kompletterad med mer information om hur dessa åtgärder är kopplade till behov som uppstår vid planens genomförande och ett ökat antal boende och verksamma i området.*

*En mobilitets- och parkeringsutredning är framtagen som är granskad och godkänd av exploateringsförvaltningen.*

*Övrigt noteras.*

## 7. Fastighetskontoret

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder m.m. i Klippan, Majorna 720:419, inom stadsdelen Majorna med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning samt godkänner genomförandet av exploateringen och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning.

**Förvaltningens bedömning:** Förvaltningen bedömer att detaljplanen har goda förutsättningar för att tillskapa ett bra tillskott av bostäder i området och skapa

större trygghet på en plats som idag kan upplevas som otrygg. Förvaltningen ställer sig alltså positivt till planförslaget men ser dock att följande frågor behöver beaktas i den fortsatta planeringen för att försäkra sig om att uppförandet av nya byggnader ska kunna genomföras på det sätt som är tänkt enligt tidplanen:

- Tydligare motivering till varför planområdet inte omfattar den gårdsmiljö som enligt planbeskrivningen kommer att nyttjas av boende i de nya husen.
- Inför genomförandet av planen är det lämpligt att närmare studera hur exploatören uppför ny byggnad i den del av planen där bygggrätt angör fastighetsgräns. Detta för att visa att befintliga ledningar och anläggningar utanför fastighetsgräns inte påverkas negativt av nybyggnationen. Alternativt att man minskar bygggrätten något och har ett område som inte får bebyggas längs fastighetsgräns. Det är också lämpligt med en tidig samordning mellan olika ledningsägare inom Klippanområdet för att man ska kunna försäkra sig om att ledningsnätet kan anpassas efter de behov som den aktuella planen föranleder.

**Kommentar:**

*Planförslaget är justerat enligt synpunkterna. Gårdsmiljön utanför planområdet är inte med i projektet och uteplatser löses inom planområdet. Inför granskningsskedet är påverkan på intilliggande gemensamhetsanläggning utrett och ska säkerställas med avtal/omfördelning av andelstal.*

*Planområdesgränsen är justerad och följer befintliga fastighetsgränser. För beroenden över intilliggande fastigheter och samfälligheter krävs servitut. Text behövs bland annat ett servitut för att säkerställa parkering för den så kallade studion, Majorna 140:20 som förslås ha sin tillgängliga parkering inom Majorna 720:419. Utkast på servitut finns framtaget och ska vara påskrivet till planens antagande.*

## **8. Kulturförvaltningen**

Kulturförvaltningen motsätter sig den föreslagna detaljplanen. Älvsborgs Kungsladugård är en kulturmiljö av dokumenterat mycket hög kvalitet. Anläggningen har givit hela stadsdelen sitt namn och har ett kontinuerligt nyttjande i samma utformning av tre vinkelställda ekonomibyggnader sedan 1665. Kulturmiljön måste vara utgångspunkt för planeringen.

I planförslaget tillåts bebyggelse placerad med ett förskjutet fotavtryck, som bryter mot den tidigare gårdsanläggningens planstruktur; uppbrutna, fristående byggnadskroppar med högre och blandade volymer som dominerar över mangården; samt bebyggelse med en gestaltning som avviker från den samhörande miljöns karaktär.

Förslaget skulle innebära en gravt försvårad läsbarhet av den tidigare sammanbyggda ladugårdsbyggnaden samt det material- och volymmässiga sambandet gentemot mangården. Förslaget bryter även starkt mot den sammanhängande karaktären av lägre bebyggelse i denna del av kulturresevatet;

dels genom föreslagna tillåtna volymer på platsen för den tidigare ladugården, dels på platsen för den befintliga ”Studion”.

Kulturförvaltningen instämmer i de slutsatser som nåtts i ovanstående underlag framtagna av Antiquum AB och förordar en plan som möjliggör, och begränsar till, uppförande av bebyggelse anpassad till den kulturhistoriskt värdefulla miljön som presenterad i avsnittet Riktlinjer för placering och utformning av ny bebyggelse i kulturmiljöutredningen.

Vid exploatering av fastigheten måste en arkeologisk undersökning göras av de lämningar som påträffats. Länsstyrelsen beslutar om ingrepp i och borttagande av fornlämning.

#### *Aktuellt skydd*

**Riksintresse:** Den för ärendet aktuella fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården; Majorna – Kungsladugård - Sandarna [O 2:2], som en del av bebyggelsen i Älvsborgs Kungsladugårds huvudgård med byggnader.

**Kulturresevat:** Fastigheten är skyddad som kulturresevat enligt gällande stadsplan från 1965, vilken anger att området, betecknat Ea, skall utgöra resevat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Gällande kulturresevat är dock inte en motsvarighet till den typ av kulturresevat som sedan år 1999 återfinns i Miljöbalkens 7 kapitel (vilka syftar till att bevara värdefulla kulturpräglade landskap). Skyddsformen kulturresevat enligt stadsplanen från 1965 syftade till att miljön som helhet, såväl byggnader som park, skulle bibehållas. Avsikten med dessa resevat var att ge ett omfattande skydd för kulturmiljön, och kan idag sägas motsvara rivnings- och förvanskningförbud enligt PBL 8 kap 13 § och varsamhetskrav enligt PBL 8 kap 17 §.

**Bevarandeprogram:** Fastigheten ingår i miljön Klippan – f d Carnegiebruket (Majorna 20–23: A) som är utpekad i stadens bevarandeprogram Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg – Del I.

Ur Kulturmiljöunderlag, konsekvensbeskrivning Antiquum AB 2022:

I samband med detaljplanarbetet har ett kulturmiljöunderlag samt en konsekvensbeskrivning tagits fram.

Kulturmiljöunderlaget syftar till att beskriva områdets kulturhistoriska, arkitektoniska och upplevelsemässiga kvaliteter samt ge riktlinjer till placering och utformning av ny bebyggelse.

De riktlinjer som formulerats i underlaget syftar till att återupprätta kopplingen mellan den aktuella tomten och den intilliggande tomten med Älvsborgs Kungsladugårds före detta manbyggnad och trädgårdsanläggning, samt säkerställa att tomterna inte ”växer ifrån varandra”. Detta genom att ny bebyggelse tydligt förhåller sig till såväl äldre strukturer som områdets skala och karaktär samt genom att de tidigare ladugårdslängorna föreslås stå som förebild för utformning av ny bebyggelse.

Den samlade bedömningen i konsekvensbeskrivningen är att den föreslagna detaljplanen inte i tillräcklig utsträckning säkerställer att tillkommande bebyggelse relaterar sig till sitt specifika kulturhistoriska sammanhang - dvs till

Kungsladugården och kulturresevatet. Detta eftersom ett utförande enligt detaljplanen medger att tillkommande bebyggelse ges en volym, skala, gestaltning och materialsammansättning som snarare relaterar sig till den storskaliga industrimiljön (Carnegiebruket) och den moderna bostadsmiljön. Detta får konsekvensen att det tidigare funktionella sambandet mellan mangård och ekonomigård fortsatt kommer att vara försvagat. Att fastigheten Majorna 720:419 karaktärsmässigt kommer att relatera sig till den västra sidan av Klippan och riskerar att upplevas som en bostadsgård snarare än en ekonomigård innebär vidare att fastigheterna Majorna 720:419 (ekonomigården) och 720:420 (mangården) riskerar att växa ifrån varandra och att ekonomigården blir ur takt med sin historiska kontext. Att tomten Majorna 720:419 fortsatt tydligt hör samman med Kungsladugården är av avgörande betydelse för förståelsen av riksintresset och de allmänna kulturhistoriska värdena. Likaså är uppdelningen med den småskaliga miljön mot öst och den storskaliga mot väst viktig att upprätthålla.

**Kommentar:**

*Planförslaget är justerat enligt synpunkterna för att bättre anpassas till kulturmiljö både i fotavtryck, volym och material. Volymmässigt möjliggör detaljplanen en högre bebyggelse än tidigare ladugård men utgångspunkten är att inte påverka kulturmiljön negativt.*

*Den antikvariska konsekvensbeskrivningen är uppdaterad och har nu resulterat i 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.*

*Den antikvariska konsekvensbeskrivningen anger att den negativa påverkan skulle kunna minimeras ytterligare genom att höjdskalet för "Tvär- och Nivåhuset" sänks. En lägre höjdskala hade bättre bidragit till planområdets förutsättningar att återspegla det kulturhistoriska sammanhanget och gjort den riksintressanta berättelsen mer läsbar. Med avsett innehåll (flerbostadshus) kommer planförslaget att medföra negativa konsekvenser, bl a genom att det kräver högre och vidare byggnadskroppar än om "Tvärhuset" t ex hade utgjort stadsradhus med en skala lika "Längan". Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att en lägre skala skulle innebära färre bostäder och en större risk att bebyggelse helt uteblir. Staden har som övergripande mål att förtäta inom befintlig bebyggelse och det med en högre exploateringsgrad framför allt inom mellanstaden; det sammanhängande stadsområdet utanför stadskärnan som har god kollektivtrafik, bra service och där många av stadens invånare bor och arbetar. Den täta staden ger fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Den täta staden skapar ett större underlag för service, handel, kollektivtrafik m.m. och en hög täthet ger ett stadsliv som är attraktivt och skapar trygghet.*

## 9. Miljöförvaltningen

*Förslag till beslut:*

1. Miljö- och klimatnämnden avstyrker fortsatt planarbete gällande de bostäder som har så höga bullernivåer att riktvärdena i trafikbullerförordningen inte uppnås.
2. Miljö- och klimatnämnden tillstyrker den resterande delen av detaljplanen under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

*Förvaltningens synpunkter:*

*Luftkvalitet:*

Miljöförvaltningen håller med om bedömningen av luftkvaliteten inom planområdet och vi har inga synpunkter att framföra.

*Ljudmiljö:*

Miljöförvaltningen avstyrker delar av detaljplanen i sin nuvarande utformning på grund av höga ljudnivåer vid planerade bostäder. Miljöförvaltningen bedömer att de åtgärder som har föreslagits i planbeskrivningen inte är tillräckliga för att hela detaljplanen ska kunna tillstyrkas. Miljöförvaltningen konstaterar att det inte finns tillräckligt underlag om ljudmiljön och åtgärder som visar att samtliga planerade bostäder kommer att kunna genomföras i enlighet med trafikbullerförordningen.

Bullerutredningen visar att delar av de tre övre våningsplanen på "Nivåhuset" inte är lämpliga för lägenheter, eftersom ekvivalenta ljudnivåer utomhus överskrider 65 dBA (den tillåtna nivån för små lägenheter). Lägenheter kan endast tillåtas om minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida. Enligt beräkningar finns inte tillgång till en ljuddämpad sida på några av våningsplanen, eftersom huset är exponerat för höga bullernivåer från alla håll.

I bullerutredningen föreslås tekniska lösningar av olika slag för att åstadkomma en ljuddämpad sida. Miljöförvaltningen bedömer att det är svårt att klara riktvärden utomhus med hjälp av tekniska åtgärder.

För att uppnå en acceptabel ljudmiljö rekommenderar miljöförvaltningen att alternativa utformningar av bebyggelsen undersöks; exempelvis att sänka byggnadshöjden på "Nivåhuset" med tre våningsplan, och eventuellt även sänka byggnadshöjden på "Studion". Andra alternativ är att sänka hastigheten eller införa begränsningar för tunga fordon på Oscarsleden, åtgärder som enligt bullerutredningen skulle sänka bullernivåerna. Bullerskärmen vid Oscarsleden har också pekats ut som bristfällig på grund av en glipa mellan betongfundamentet och glasskärmen ovanpå. Detta skulle behöva åtgärdas för att förbättra ljudmiljön. Trafikverket ansvarar för Oscarsleden och bullerskärmen.

Det saknas en beskrivning i planbeskrivningen av hur ljudnivåer vid uteplatser kommer att klaras i detaljplanen. Om uteplatser ska anordnas inom detaljplanen behövs en planbestämmelse som säkrar god ljudmiljö.

Det behövs en planbestämmelse som säkrar att minsta nockhöjd för Längan (byggnaden närmast Oscarsleden) är minst 10 meter, i syfte att skydda bakomliggande bostäder från buller.

Det behöver göras en industribullerutredning innan granskningsskedet som utreder buller från Vagnhallen Majorna, för att kunna säkerställa att Boverkets riktvärden enligt Rapport 2020:8 uppfylls.

#### *Naturmiljö:*

Det saknas en naturvårdsbedömning eller annat underlag om naturvärden. Miljöförvaltningen bedömer att en översiktlig undersökning behöver göras som ett första steg för att bedöma om det behövs närmare studier.

Naturvårdsintressanta delar som behöver undersökas är: Grus/sand- och ruderatmarkernas flora och fauna, särskilt insektsfaunan knuten till sandmarker.

Miljöförvaltningen bedömer att det är viktigt att så mycket som möjligt av gårdsytan avsätts för naturen och att naturliga inslag sätter prägel på gårdsytan och inte parkeringsplatser. Det skulle ge möjlighet att skapa ett antal olika ekosystemtjänster, både sådana som saknas idag och att ersätta andra som finns på platsen idag. Exempel på ekosystemtjänster som saknas idag är ekosystemtjänster kopplade till boendes välmående och rekreation, skuggning, luftrening och bullerdämpning. Ekosystemtjänster som behöver ersättas inkluderar naturlig dagvattenhantering.

#### *Markmiljö:*

Miljöförvaltningen bedömer att en markmiljöundersökning behöver genomföras eftersom risken för föroreningar är stor. Det är inte möjligt att bedöma omfattningen utan en miljöteknisk markundersökning. Eftersom platsen har haft en omfattande brand för cirka 20 år sedan behöver undersökningen inkludera PFAS som finns i brandsläckningsskum.

#### *Dagvatten:*

Dagvattenutredningen behöver kompletteras. De föreslagna dagvattenlösningarna saknar inslag av ekosystemtjänster och åtgärder som syftar till att minska dagvattenavrinningen. Makadammagasinet fördröjer dagvattnet, men ger inga andra mervärden. Att schakta och anlägga ett stort underjordiskt betongmagasin har betydligt större klimatpåverkan både under anläggningsfas och driftfas, än att anlägga gröna lösningar. Miljöförvaltningen bedömer att innergården skulle kunna ha mer inslag av grönska, som kan anpassas för att omhänderta dagvatten och berika bebyggelsemiljön.

Miljöförvaltningen bedömer att dagvattenutredningen behöver kompletteras med en utredning som fokuserar på öppna gröna lösningar, som tillför fler ekosystemtjänster än rening av dagvatten, såsom att tillhandahålla biologisk mångfald och naturmiljöer som möjliggör mentalt välbefinnande och estetiska upplevelser.

Utgångspunkten bör vara att skapa en god dagvattenhantering utifrån naturbaserade lösningar.

Om den kompletterande dagvattenutredningen visar att en öppen naturbaserad lösning inte går att åstadkomma bedömer miljöförvaltningen att den alternativa lösningen med ett större magasin behöver väljas för att ytterligare få ner mängderna av de föroreningar som ökar efter rening.

### *Friyta och parkering:*

I planbeskrivningen står det friytan i området är bara 6 procent jämfört med stadens mål om en friyta på 15 procent. Det finns med andra ord en konstaterad stor brist på friyta kring planområdet. Det står i plan- och bygglagens 8 kap 9 §: ”Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta”.

I detaljplanen planeras gårdsytan att hårdgöras med markbeläggning av asfalt och marksten. Fem parkeringsplatser behöver uppföras på gården för att möta tillgänglighetskraven samt för korttidsparkering. En parkerings- och mobilitetsutredning är under framtagande. I det nuvarande förslaget har parkeringsplatser placerats mitt på gården och det finns få naturliga inslag. Miljöförvaltningen bedömer att placeringen av parkeringsplatser är olämplig ur ett helhetsperspektiv. Miljöförvaltningen rekommenderar att utredningar av parkering och dagvatten samordnas med gestaltning av gården. Detta med ambitionen att skapa en multifunktionell gårdsyta som kan fungera både för naturlig hantering av dagvatten och en friyta för boenden i första hand och en yta för parkering i andra hand. Gestaltningen behöver också fokusera på att åtgärder som kan bidra till att en bättre ljudmiljö skapas på gården.

### *Miljömål:*

Under miljömål i planbeskrivningen står det ”Dagvatten- och skyfallsutredning samt luftmiljöutredning har tagits fram i samband med detaljplanen. Utredningarna visar att detaljplanen inte innebär att miljö kvalitetsnorm för vatten eller för luft överskrids eller riskerar att överskridas”. Miljöförvaltningen vill uppmärksamma på att miljö kvalitetsnormer och miljömål inte är samma sak. För luftkvalitet är miljömålen skarpare än miljö kvalitetsnormerna och de klaras inte inom planområdet.

Detaljplanen bör förhålla sig till miljömålen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Miljömålen delas in i tre huvudgrupper: naturen (Göteborg har en hög biologisk mångfald), klimatet (Göteborgs klimatavtryck är nära noll) och människan (Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö). Under respektive miljömål finns även flera delmål. Planens bidrag till att nå målen och de mest relevanta delmålen i miljö och klimatprogrammet ska bedömas och beskrivas i planbeskrivningen. Negativ påverkan på miljömålen behöver också beskrivas, samt vad som görs inom planen för att minimera den.

Åtgärder som skulle kunna bidra till att miljömålen uppfylls är ett naturbaserat dagvattensystem som tillför fler ekosystemtjänster. Takytor skulle också kunna användas för produktion av solex och därmed minska detaljplanens klimatpåverkan, eller för att anlägga gröna tak som bidrar till ökad biologisk mångfald.

### ***Kommentar:***

#### *Ljudmiljö*

*Bullerutredningen är reviderad enligt synpunkterna och är även kompletterad med information om industribuller och beräkningar för eventuella uteplatser. Glipan mellan betongfundament och glasskärmen ovanför är åtgärdad och tätad under 2025.*

*Plankartan innehåller fler bestämmelser om buller samt att den så kallade Längan ska ha en lägsta höjd. Det är dessutom inlagt ett villkor för startbesked att Längan ska vara uppförd innan bostäderna uppförs.*

#### Naturmiljö

*En bedömning om behov av naturvärdesinventering gjordes av en biolog på Park- och naturförvaltningen under våren 2021. Bedömningen var att det inte fanns något behov av vidare utredning.*

#### Markmiljö

*En utredning har genomförts som rekommenderar att 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 uppmäts. 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.*

#### Dagvatten

*Dagvattenutredningen har justerats enligt synpunkterna.*

*En alternativ lösning till hantering av dagvatten har utretts. Då planområdet är relativt litet finns inte möjlighet till några större gröna öppna anläggningar för hantering av dagvatten. Områdets kulturmiljö behöver också tas hänsyn till vilket begränsar möjligheterna till öppen grön dagvattenhantering. En alternativ lösning, för att delvis hantera dagvatten i en öppen grön lösning, är att minska storleken på makadamagsinet och kombinera med föregående rening i växtbäddar.*

#### Friyta och parkering

*Gårdsplanen ska utformas med särskild hänsyn till kulturmiljön och hållas öppen och fri från bebyggelse. Mobilitets- och parkeringsutredningen är uppdaterad och hänvisar i huvudsak till parkeringsplatser utanför planområdet. För att kompensera för bristen på friyta har planbeskrivningen förtydligats med behov av förstärkningsåtgärder i närliggande park.*

#### Miljömål

*Planbeskrivning och tjänsteskrivelse är kompletterade med mer information om Göteborg Stads miljömål.*

## 10. Park- och naturförvaltningen

### *Förslag till beslut:*

Park- och naturnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till byggnadsnämnden.

### *Förvaltningens bedömning:*

#### *Inledning – helhetsbedömning*

Park- och naturförvaltningen ser positivt på att tillföra fler bostäder i ett område med god tillgång till kollektivtrafik. Planområdet ligger dock i en del av staden med brist på kvalitativa offentliga friytor. Den bostadsnära parken Stobées trädgård ligger i nära anslutning till planområdet, men parken har få vistelsekvaliteter och upplevs som otrygg.

Förvaltningens bedömning är att planförslagets tillskott av bostäder leder till ett ökat besöksstryck och slitage av befintliga parker i närområdet, då fler invånare ska samsas om samma begränsade ytor. Förvaltningen ser därför ett behov av att utföra förstärkningsåtgärder i den närliggande Stobées trädgård.

#### *Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån park- och naturnämndens styrdokument:*

Detaljplanen bör bidra med medel för förstärkningsåtgärder i Stobées trädgård.

Göteborgs översiktsplan och Göteborgs grönplan anger att alla invånare ska ha tillgång till en bostadsnära park inom 300 meters gångavstånd som erbjuder möjligheter för bland annat möten och vila. Stobées trädgård ligger inom 50 meter från aktuellt planområde och de nya bostäderna kommer därmed ha god närhet till parken. Däremot erbjuder platsen inte möjligheter för vila då den angränsande Oscarsleden bidrar med höga bullernivåer i parken. Dessutom har parken begränsade förutsättningar att fungera som mötesplats då det saknas sittplatser eller samlingsytor där besökare kan samlas. Detta innebär att platsen inte erbjuder alla de vistelsekvaliteter som behövs i en bostadsnära park.

Utöver ovan beskrivna brister finns det en otrygghetsproblematik i parken. I arbetet med socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys inom detaljplanen framkom det att parken upplevs som otrygg och mörk. Parken används också som ett tillhåll för missbrukare vilket gör att andra grupper, däribland barn, undviker platsen.

I Klippanområdet finns det dessutom en generell brist på offentliga friytor, det vill säga allmänt tillgängliga ytor för vistelse. I närområdet uppgår cirka 6 procent av den totala markarealen av offentliga friytor, vilket bör jämföras med riktvärdet om minst 15 procent som lyfts fram i Översiktsplanen. Andelen 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. Ett tillskott av bostäder i området som redan har brist på parker och andra offentliga friytor bedöms bidra till ett ökat besöksstryck och slitage av befintliga parker i närområdet. Detta gäller inte minst Stobées trädgård invid planområdet.

Utifrån ovan beskrivna förutsättningar ser förvaltningen att det finns ett behov av att genomföra förstärkningsåtgärder i Stobées trädgård. Detta för att parken i praktiken ska fungera som en bostadsnära park för boende och barn i området,

men också för att parken ska kunna stå emot ett ökat besöksstryck som nya bostäder förväntas bidra med. Möjliga förstärkningsåtgärder i parken och finansiering av åtgärderna bör utredas vidare i fortsatt planarbete.

*Medskick till fortsatt arbete:*

I planbeskrivningen, på sida 28, står det att park- och naturförvaltningen har tagit fram förslag på kompensationsåtgärder. Detta stämmer inte. I arbetet med kompensationsåtgärder bedömde Staden att inga kompensationsåtgärder behövde genomföras till följd av planförslaget. Denna text bör därför ses över.

**Kommentar:**

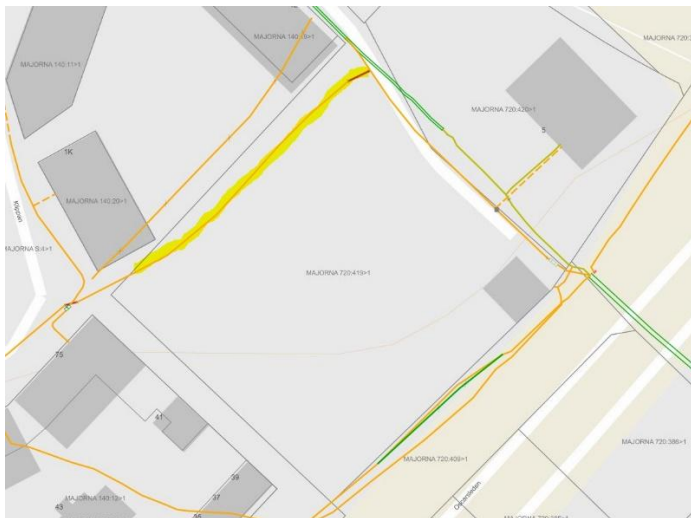
*En utredning om förstärkningsåtgärder inkl kostnadsbedömning i Stobeés trädgård är påbörjad och ligger till grund för fortsatt dialog mellan kommunen och exploitören och regleras i kommande exploateringsavtal.*

*Planbeskrivningen revideras enligt yttrandet.*

### 11. Skanova (Telia company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Ledningarna redovisas på bifogad lägeskarta. I norra delen av området finns en befintlig anläggning som kan komma att behöva flyttas till följd av planförslaget. Anläggningen är markerad på lägeskartan. Skanova önskar så långt som möjligt att befintliga anläggningar kan kvarligga i sitt ursprungliga läge. Skanova önskar att planen kompletteras med ett U-område i den norra fastighetsgränsen där befintlig anläggning är belägen alternativt dit befintlig anläggning kan komma att behöva flyttas.

Om Skanova behöver vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.



**Kommentar:**

*Plankartan har kompletterats med u-område för markerad befintlig ledning. Placering och utbredning har skett i dialog med Skanova. Skanova har meddelat*

*att det är möjligt att uppföra nedmonterbara bullerskydd inom u-området runt uteplatser så som plankartan anger.*

## **12. Räddningstjänsten Storgöteborg**

### *Riskhänsyn*

RSG har valt att dela upp synpunkter utifrån de olika dokumenten som granskats. Vissa synpunkter skulle kunna få inverkan på övriga dokument beroende på hantering.

### **Risakanalysen**

1. RSG anser att det behöver förtydligas huruvida analysen tagit hänsyn till det gods som transporteras på dispens till Stena Danmarksterminal. Frågan har varit uppe för diskussion i samband med startmöte och uppstartsmöte för riskanalys. RSG tolkar formulering under rubriken Riskidentifiering som att den data som erhållits från Stena endast avser Tysklandsterminalen. Även gods till Danmarksterminalen borde ingå i analysen.
2. Den skyddsmur som hänvisas till i riskanalysen presenteras som en förutsättning och borde enligt RSG:s mening inte samtidigt utgöra en åtgärd för att reducera risken. De egenskaper som skyddsmuren tillskrivs borde framgå tydligt i analysen.
3. Vissa av de åtgärder som föreslås borde förtydligas så att det inte uppstår tolkningsutrymme i kommande byggprocess. "Ventilation" borde ändras till "friskluftsintag" om det är vad som avses. Fasader ska utformas på så sätt att risken för brandspridning begränsas. Det borde förtydligas om man avser ytterväggen som konstruktion eller fasaden som ytskikt. Bestämmelsen EI30 talar för ytterväggen som konstruktion men resonemang i text kan tolkas som att det är fasadens ytskikt som avses. Med tanke på tidigare diskussioner under arbetet med planen borde det förtydligas varför inte taket omfattas av en liknande bestämmelse.

### **Planbeskrivningen**

4. Vanligtvis brukar planbeskrivningen innehålla en kortare sammanfattning av riskanalysen. Riskanalysen utgår från olika scenarier beroende på utformning och användning. Planbeskrivningen borde summera det scenario som planen möjliggör.
5. Det borde även framgå hur skyddsmurens funktion säkerställs. Vanligtvis sker detta via avtal med väghållaren.

### **Plankartan**

6. Vissa planbestämmelser borde även förtydligas i plankartan, se synpunkten ovan.
7. I riskanalysen är det endast en av de föreslagna åtgärderna som är förknippad med ett visst avstånd till leden. I plankartan har samtliga bestämmelser begränsats till en viss yta. RSG tolkar riskanalysen som att

åtgärden kring exempelvis ventilation/friskluftsintag avser hela planområdet.

#### *Framkomlighet*

Planområdet är tillgängligt via befintligt vägnät.

#### *Brandvattenförsörjning*

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

#### *Bedömning*

RSG anser att synpunkter kring riskhänsyn enligt ovan behöver hanteras inför granskningsskedet.

#### **Kommentar:**

*Risikutredningen är reviderad i dialog med Räddningstjänsten. Planbeskrivningen och planbestämmelserna är justerade efter detta.*

*Trafikverket har meddelat att de inte skriver avtal om bevarande av redan uppförda skyddsmurar men att det inte finns någon anledning att tro att skyddsmuren inte ska vara kvar så länge som behovet av den kvarstår, vilket inte påverkas av ett genomförande av aktuell detaljplan.*

*Planbeskrivningen kompletteras med informationen om brandvattenkapacitet.*

## **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

### **13. Länsstyrelsen**

*Har följande synpunkter:*

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill utveckla ett område som tidigare upplevts som otryggt genom att planlägga för byggnader, och på så vis höja tryggheten både inom planområdet samt dess omgivning. Men hur detta ska göras i förhållande till riksintresse för kulturmiljö, hälsa och säkerhet och miljö kvalitetsnormer för vatten behöver studeras vidare.

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

Länsstyrelsen anser även att frågan om platsens lämplighet för bostäder bör lyftas, med hänsyn till närheten till transporter av farligt gods och höga nivåer av buller och luftföroreningar.

Flera utredningar, bland annat geoteknik, markmiljö, risk, buller, dagvatten och skyfall som behövs som underlag till planen behöver justeras och kompletteras till

granskningskedet. Detta gör att Länsstyrelsen har svårt att ta ställning till påverkan av förslaget i nuläget.

Kommunen behöver bedöma framkomligheten till området och säkerställa en alternativ framkomlig väg vid höga vattennivåer om ordinarie tillträdesväg blockeras.

Kommunen behöver bedöma vad påverkan på avrinningsvägar har för effekter på bebyggelsen inom och utanför planområdet samt eventuella åtgärder för att inte öka belastningen på befintlig lågpunkt utanför planområdet.

Plankartan behöver kompletteras med planbestämmelser för att hantera bullersituationen.

Det behöver lyftas in en tydligare beskrivning av recipient för dag- och skyfallsvatten samt en tydligare beskrivning av den planerade dagvattenhanteringen kopplat till dagvatten- och skyfallsutredningen i planbeskrivningen.

Planförslaget berör en lagskyddad fornlämning som medför att byggnation är tillståndspliktig. Ett sådant tillstånd kommer att vara förenat med villkor om arkeologisk undersökning.

*Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning:*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse, hälsa / säkerhet och miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

*Motiv för bedömningen:*

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

*Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§*

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

*Riksintresse för kulturmiljö:*

Planförslaget behöver bearbetas enligt nedan för att det inte ska innebära risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö.

Inför utformningen av planförslaget togs ett kulturmiljöunderlag fram redan 2016 med en beskrivning av riksintresset för kulturmiljö samt riktlinjer för utformning av planerad bebyggelse utifrån områdets kulturmiljövärden med avseende på skala, placering och utformning.

På den plats som planeras att bebyggas låg tidigare den gamla Kungsladugården som utgjordes av ekonomilängor placerade i en U-form. De brann till största delen ner 2004. Älvsborgs Kungsladugård bestod av en sedan 1600-talet oförändrad gårdsmiljö med byggnader huvudsakligen från 1700- och 1800-talen. Det kulturhistoriska underlaget redogör för de kulturhistoriska förutsättningarna och

de olika karaktärerna i Klippanområdet som utgör riksintresse för kulturmiljö samt är ett kommunalt bevarandeområde.

Det småskaliga kulturresevatet utgörs av Ostindiska kompaniets träbyggnader från 1700-talet och Kungsladugårdens manbyggnad och trädgård och präglas av byggnader i låg skala med stor omsorg om fasaddetaljerna.

I kulturmiljöunderlaget bedöms planområdet och den omgivande miljön vara känslig för förändringar och nytillskott och att nya byggnader ska inordnas i den småskaliga kulturmiljön enligt angivna riktlinjer.

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att det är en kulturhistoriskt känslig miljö som ställer höga krav på skala, gestaltning och utformning av tillkommande bebyggelse. Kopplingen och förståelsen av den bevarade manbyggnaden som tillhört ladugårdslängorna är en central kulturhistorisk utgångspunkt.

Till detaljplanen har också tagits fram en antikvarisk konsekvensbedömning av det framtagna planförslaget. I denna bedöms detaljplanen inte i tillräckligt hög utsträckning säkerställa att tillkommande bebyggelse relaterar och anpassas till sitt specifika kulturhistoriska sammanhang, det vill säga till Kungsladugården och kulturresevatets småskaliga miljö i denna del av kulturmiljön.

Byggnaderna i planförslaget benämns Längan, Nivåhuset, Tvärhuset och Studion. Längan ska uppföras med träfasad i röd kulör, likt slamfärg. I planförslaget har man utgått från att bevara viktiga siktlinjer med hänsyn till kulturmiljön och förståelsen av den historiska kopplingen mellan den bevarade manbyggnaden och de tidigare ekonomibygnaderna. I planbeskrivningen bedöms att planförslaget anpassats i volym vad gäller byggnaden närmast Oscarsleden. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning. Övriga byggnader i planförslaget bedömer Länsstyrelsen däremot relatera till omgivningens högsta byggnad när det gäller höjd. Länsstyrelsen bedömer att Nivåhuset och Tvärhusets höjder tydligare behöver anpassas till kulturmiljön och riksintresset.

En utformning av tillkommande byggnader i enlighet med angivna antikvariska riktlinjer kan medföra positiva konsekvenser för kulturmiljön. Nuvarande utformning medför att förståelsen och läsbarheten av den tidigare historiska kopplingen försvåras.

Planförslaget medger varierande höjder samt varierande fasadmaterial och gestaltning vilket medför att läsbarheten av en tidigare enhetligt utformad ekonomigård och kulturmiljöns historiska djup försvåras. Tvärhusets och Nivåhusets föreslagna höjder och husdjup avviker från de tidigare ladugårdslängorna, den befintliga manbyggnaden och till det närliggande kulturresevatet. Byggnaderna föreslås även en förskjuten placering i relation till varandra. Detta medför en försvagning av upplevelsen av den småskaliga miljön som präglar området.

Planbestämmelserna anger att fasad inte får utföras i skivmaterial vad gäller fasadklädsel för Tvärhuset och Nivåhuset, men reglerar inte kulör eller fasadmaterial i övrigt. Planbestämmelsernas nuvarande utformning medför att byggnadernas gestaltning riskerar att inte relatera till varandra eller den kringliggande äldre kulturmiljön.

*Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion:*

**Risker med farligt gods:** Länsstyrelsen anser att riskutredningen behöver revideras i det fortsatta planarbetet för att ha ingångvärden som motsvarar den föreslagna exploateringen.

Riskutredningen baseras på att antalet tillkommande lägenheter är 25 och för hotellbyggnad är utgångspunkten totalt 10 hotellrum. Aktuellt planförslag omfattar däremot ca 60 lägenheter och 1000 m<sup>2</sup> yta för hotell. Större personantal inom området förväntas ha en effekt på resultatet för beräknad samhällsrisk. Kommunen behöver utreda om beräkningarna fortsatt är gällande och om åtgärder som föreslås är tillräckliga sett till den högre risknivån.

Kriterierna för acceptabel samhällsrisk utgår ursprungligen från en beräknad sträcka på en kilometer längs med transportleden, med dubbelsidigt påverkansområde. I aktuell riskutredning är samhällsriskens beräknad för ett område längs med 60 meter av Oscarsleden, och acceptanskriterierna är omräknade för att gälla detta begränsade område. Länsstyrelsen anser att de osäkerheter som omräkningen av acceptanskriterium medför måste bedömas. Detta då det förändrade sättet att studera samhällsriskens på jämfört med valda kriteriers ursprungliga tillämpningsområde bedöms kunna ha stor påverkan på beräknad risknivå.

Beräknad risknivå inkluderar befintlig skyddsmur mellan Oscarsleden och planområdet. Det framgår inte i beräkningarna vad det har haft för påverkan på resultatet. Skyddsmuren bedöms huvudsakligen vara uppförd för att minska buller inom området, och inte som ett skydd mot olycka. Om muren är en förutsättning för att risknivåerna ska vara acceptabla behöver kommunen säkerställa att de funktioner som riskutredningen utgår från fastställs i planen.

Åtgärder på ny bebyggelse för skydd mot olycka är generellt säkerställda i plankarta. Kommunen behöver dock bedöma och motivera varför åtgärder endast är tillämpade på närmaste bebyggelse. Hela planområdet ligger nära Oscarsleden där åtgärder vanligtvis krävs. Vidare kan olyckor med gasformiga ämnen ha mycket långa konsekvensavstånd som kan drabba hela området. Kommunen behöver även bedöma om samtliga åtgärder som är rimliga har implementerats eller om ytterligare åtgärder kan behövas.

**Risk för översvämning vid höga vattennivåer i havet:** Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet. Däremot begränsas framkomligheten till planområdet. Kommunen behöver bedöma framkomligheten till området och säkerställa en alternativ framkomlig väg vid höga vattennivåer om ordinarie tillträdesväg blockeras. Framkomligheten till området behöver säkras innan exploatering påbörjas.

**Skyfall:** I skyfallsutredningen konstateras planen medföra en större andel hårdgjord yta inom området. Ökad hårdgjord yta medför att större vattenmängder ansamlas vid skyfall. Kommunen uppger att planområdet inte påverkas nämnvärt vid skyfall, dock behöver kommunen göra en bedömning av hur planen påverkar omkringliggande områden och säkerställa att situationen inte förvärras för dessa områden.

Genom planområdet passerar ytavrinningsvägar mot en lågpunkt norr om planområdet. Befintliga avrinningsvägar kommer att påverkas av planen. Kommunen behöver bedöma vad påverkan på avrinningsvägar har för effekter på bebyggelsen inom och utanför planområdet samt eventuella åtgärder för att inte öka belastningen på befintlig lågpunkt utanför planområdet.

**Geoteknik:** Planförslaget saknar en geoteknisk utredning och kommunen skriver att en sådan är under framtagande. En geoteknisk undersökning behöver ingå i underlaget inför granskning, då områden längs med Göta älv generellt betraktas som riskområden för skred. Kommunen behöver redovisa sin bedömning av markanvändningens lämplighet avseende markens stabilitet och risk för ras och skred. Detta för att säkerställa att tillkommande byggrätter inte ska innebära risk för människors hälsa och säkerhet. Om kommunen i sin bedömning ser att det föreligger risker för exempelvis ras eller skred krävs fördjupad utredning.

#### *Buller*

**Trafikbuller:** Höga ljudnivåer från trafik beräknas inom planområdet trots att det finns en bullerskärm mot Oskarsleden samt att man lägger en skärmande byggnad mot leden, Längan. Detaljplanen behöver tillåta att tekniska åtgärder vidtas för att uppnå att hälften av bostadsrummen i en bostad kan vara vänd mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad. Enligt bullerutredningen är detta möjligt att lösa. Men Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver redovisa hur bullerförordningen ska uppnås för att säkerställa förslaget genomförbarhet.

Bullerutredningen är gjord utifrån prognostiserade trafikmängder. Kommunen behöver redovisa hur dessa har räknats fram. Se vidare i Trafikverkets yttrande (TRV 2022/134418 daterat 2023-01-09).

I bullerutredningen står det att man i detaljplanen bör ange en lägsta nockhöjd för Längan om 10 meter, vilket bullerberäkningar har utgått från. Detta behöver säkerställas genom en planbestämmelse på plankartan.

Planbestämmelser har införts för att garantera att gällande riktvärden ska hållas för nya byggnader. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att planeringen sker på rätt sätt för att säkerställa att bullernormerna för trafikbuller kan följas enligt ovan. Det behöver även införas en bestämmelse att Längan byggs innan inflyttning kan ske av bostäderna innanför, då denna har betydelse för bullernivåerna för de andra byggnaderna.

**Industribuller:** Industribuller från vagnhallen i Majorna som beräknats i andra planer saknar beräkningspunkter vid aktuell detaljplan. Länsstyrelsen anser att buller från vagnhallen ska studeras och redovisas inför granskningen så det kan säkerställas att industribullret från spårvagnshallen klaras. Länsstyrelsen kan inte ta ställning fullt ut i bullerfrågan då detta inte finns med i samrådsskedet.

#### *Markföroreningar:*

Planområdet innefattas i Göteborgs stads kartering av förorenade områden. Tidigare har det brunnit på platsen så vid markundersökning bör även analys av eventuella brandsläckningskemikalier utföras.

Det framgår att markmiljöundersökning ska genomföras i samband med den geotekniska utredningen. Länsstyrelsen ser fram emot markmiljöutredningen inför granskningen.

Om föroreningar påträffas behöver sanering och åtgärder säkerställas i planhandlingarna med till exempel att startbesked för byggnation inte får ske innan marken är lämplig för aktuell markanvändning.

*Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten:*

Generellt: Det bör lyftas in en tydligare beskrivning av recipient för dag- och skyfallsvatten samt en tydligare beskrivning av den planerade dagvattenhanteringen kopplat till dagvatten- och skyfallsutredningen i planbeskrivningen.

Göta älv är ett särskilt skyddat fiskevatten och har med hänsyn till detta miljö kvalitetsnormer. Vilken påverkan planen kan få på detta behöver beskrivas till granskningsskedet.

*Dagvatten:*

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en MKN, enligt 5 kap miljöbalken (MB) överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska också visa på vilka grunder bedömningen har gjorts.

Kommunen har tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2021-12-06) för planförslaget. I utredningen presenteras förslag på dagvattenåtgärder samt beräkningar av föroreningsmängder i utgående dagvatten. Modellberäkningar visar att föroreningsmängderna i dagvattnet från planområdet ökar efter exploatering. Som förslag för hantering föreslås ett makadammagasin centralt inom detaljplanen på prickad mark.

Länsstyrelsen anser att en reviderad dagvattenutredning behöver tas fram till granskningsskedet som innehåller en utredning av eventuella föroreningar på platsen. Utredningen bör vara kopplad till tidigare markanvändning samt uppgifterna om att det tidigare brunnit på platsen. Risken för läckage via lokala dagvatten- och dräneringssystem och vidare ut till omgivande ytvattenrecipient är hög. Länsstyrelsen ska på underlaget kunna göra en fullständig bedömning av eventuell påverkan på recipienten från planområdet både i bygg- samt driftskedet.

Till granskningsskedet behöver det fastställas kapaciteten på befintlig dagvattenledning samt om det är möjligt att avleda dagvatten med självfall från ett eventuellt makadammagasin. Det bör i handlingarna framgå att det går att ansluta med självfall från makadammagasinet oavsett vart det anläggs inom angiven prickmark och att den beräknade storleken för fördröjning fortsatt kan säkerställas. Då påverkan på MKN är beroende av en reningslösning behöver annars en alternativ lösning tas fram.

Flera föroreningar ökar ut från planområdet efter exploatering även om de fortsatt ligger under de riktvärden som refereras till. Länsstyrelsen vill till granskningsskedet se en analys för de specifika ämnen som ökar kopplat till statusen på recipienten som bedömer om planen riskerar att försämra möjligheten

att uppnå MKN. Det är inte tillräckligt att beskriva beräkningsmodellerna som osäkra samt att referera till ökningen som marginell. Kommunen behöver också ta hänsyn till kumulativa effekter från andra verksamheter/planer i närområdet vilket gör att en marginell ökning för aktuell plan kan leda till stor påverkan på recipienten om samtliga verksamheter har samma resonemang.

#### *Råd enligt 2 kap. PBL*

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (utökat, efter 1 januari 2015)

#### *Förhållande till ÖP:*

Länsstyrelsen anser inte att förslaget strider mot varken den tidigare gällande översiktsplan (ÖP) för Göteborgs kommun från 2009 eller den nya översiktsplanen för Göteborgs kommun från 2022.

#### *Kulturmiljö:*

Gårdsmiljöns markbeläggning anges med planbestämmelsen n1 som reglerar att markbeläggningen ska bestå av marksten med genomsläppliga fogar. För att anknyta till den tidigare gårdsplanen bör marktäckningen vara av natursten.

#### *Arkeologi:*

Planförslaget berör en lagskyddad fornlämning som medför att byggnation är tillståndspliktigt. Ett sådant tillstånd kommer att vara förenat med villkor om arkeologisk undersökning. En arkeologisk förundersökning har utförts under november 2022. Denna förundersökning visar att det finns fynd och lämningar av byggnader som antas härröra från perioden 1600 - 1800-tal. Lämningarna har antikvariskt och vetenskapligt värde som motiverar att ytterligare arkeologiska undersökningar behövs för att marken ska kunna tas i anspråk för byggnation.

#### *Risker med farligt gods:*

Hotell utgör en känslig verksamhet, som enligt Länsstyrelsens rekommendationer ska placeras så långt ifrån riskkällan som möjligt. Kommunen bör motivera varför inte en mindre känslig verksamhet, såsom parkering, industri eller kontor inte har övervägts närmast Oscarsleden.

Enligt Göteborgs ÖP är inriktningen att all ny bebyggelse ska planeras med ett bebyggelsefritt avstånd om 30 meter till farligt godsled. I ÖP:n hänvisas bostäder (även hotell) till avstånd ca 100 meter från transportled med farligt gods. I planförslaget placeras hotell ca fem meter från Oscarsleden, och bostäder förläggs så nära som ca 20 meter från vägen. Planförslaget avviker således kraftigt från kommunens ÖP och från Länsstyrelsens riskpolicy. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att ytterligare bedöma om planen är robust och hållbar över tid och om lämpligare markanvändning är möjlig. Länsstyrelsen vill understryka att det bästa skyddet mot olyckor med farligt gods alltid är avstånd.

#### *Barnperspektiv:*

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Kommunerna har genom sitt planmonopol en särskilt viktig uppgift att fylla för att barnkonventionen ska införlivas i samhällsplaneringen. Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring om planförslaget blir en god boende miljö för barn, med avseende på saknad av

grönyta på den närmaste gården, otrygga cykel- och gångvägar till och från skolor samt höga bullernivåer.

#### *Vatten:*

I dagvatten- och skyfallsutredningen stycke 4.1 beskrivs den markstensbelagda prickade marken på Kungsgårdsplanen ha en storlek på 940 m<sup>2</sup>. Länsstyrelsens överslagsberäkning från plankartan når dock en betydligt lägre siffra. Om beräkningarna inte stämmer innebär det att tillgänglig mark för dagvattenhantering inte är så stor som angivits.

Länsstyrelsen ser gärna att kommunen motiverar den storlek som angivits eller ytterligare motiverar att det faktiskt kommer att finnas plats för att anlägga ett makadamdike av behövd storlek inom planen.

Prickmark har angivits på plankartan för att säkerställa att plats för dagvattenhantering är tillgänglig vilket är bra. Länsstyrelsen ser dock gärna att marken även förses med bestämmelse på plankartan, antingen genom yta eller som separat bestämmelse. Framför allt då det inom planområdet är begränsat med plats. Vi ser positivt på att en större anläggning för fördröjning byggs vilket leder till en minskad belastning på befintligt dagvattennät samt på recipienten.

Nuvarande bedömning avseende om befintligt dagvattensystem kan hantera dagvatten från planområdet bygger på antagandet att tillförseln från detaljplanen är förhållandevis litet. Resonemanget tar inte hänsyn till hur belastningen på befintligt nät är i dagsläget. Länsstyrelsen anser därför att resonemanget behöver utvecklas vidare för att det ska gå att säkerställa att dagvattennätet inte blir överbelastat vid påkopplingen av planen.

Vidare önskar vi en tydligare beskrivning av metoderna för att ta fram behov av rening kopplat till recipientens känslighet. Metoden bör beskrivas tydligt i dagvattenutredningen för att underlätta Länsstyrelsens bedömning.

Det behövs uppdateringar i dagvatten- och skyfallsutredningen i stycke 2.4.2 Fastställd miljö kvalitetsnorm med avseende på uppgifter från VISS.

#### *Trafikfrågor:*

Trafikverket har lämnat ett yttrande (TRV 2022/134418 daterat 2023-01-09, som bifogas i sin helhet. I yttrandet belyser Trafikverket bland annat att för vissa delar av byggnaderna är bullernivåer över riktvärden på flera sidor av byggnaderna vilket kan göra det svårt att hitta bullerskyddad sida. De ställer sig därför tveksamma till möjligheten att genomföra planförslaget utan att överskrida bullerförordningens riktvärden. De framför att kommunen måste tydligare visa hur bullerförordningen ska kunna klaras för bostadsbyggnader.

Vidare belyser Trafikverket att hur prognostiserade trafikmängder tagits fram bör redovisas. Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning (se vidare under Buller).

#### *Luftmiljö:*

Resultaten från de spridningsberäkningar av kvävedioxid som gjorts för detaljplanen visar att miljö kvalitetsnormen kommer att klaras år 2027 vid inflyttning. En befintlig bullerskärm mellan Oscarsleden och planområdet påverkar spridningsförhållandena positivt på så sätt att den stoppar upp emissionerna från vägtrafiken och hindrar dem från att "läcka in" i stora delar av

planområdet. Länsstyrelsen har därför inte något att erinra mot detaljplanen avseende miljö kvalitetsnormer för luft.

Länsstyrelsen noterar dock att målnivåer för miljö kvalitetsmålet Frisk luft inte nås. Målnivåer i miljö kvalitetsmålet är till skillnad från MKN satta efter känsliga grupper, barn, sjuka och äldre, och ska enligt riksdagsbeslutet 1999 bidra till att "Luften skall vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas". Det innebär att halterna av luftföroreningar inte ska överskrida fastställda lågrisknivåer för cancer, överkänslighet och allergi eller sjukdomar i luftvägarna. Framtida bebyggelsestruktur och dess samband med trafiksystemet har stor betydelse för MKN och miljö mål kvalitetsmålet Frisk luft. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till barnperspektivet och bör ingå i kommunens generella bedömning av platsens lämplighet för bostäder.

#### *Upplysningar:*

Länsstyrelsen noterar att det förekommer upplysningar på plankartan. En upplysning är inte juridiskt bindande och därför anser Länsstyrelsen att viktiga åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig ska i möjligaste mån säkerställas på plankartan eller på annat godtagbart sätt, till exempel, genom ett avtal.

Synpunkter enligt annan lagstiftning:

#### *Grundvatten*

Vid stabiliseringsåtgärder, som exempelvis pålning, eller vid anläggning av byggnader med djup grundläggning, till exempel källare eller underjordsgarage, kan bortledning av grundvatten vid anläggnings- och/eller driftsskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap MB. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

#### *Behovsbedömning:*

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljö påverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta.

Länsstyrelsen har tidigare meddelat att planförslaget inte innebär betydande miljö påverkan under förutsättning att de riktlinjer som anges i kulturmiljöunderlaget följs. I planförslaget har de antikvariska riktlinjerna vad gäller höjder för två av de planerade byggnaderna inte följts. Detta behöver utredas vidare.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

#### **Kommentar:**

##### *Riksintresse för kulturmiljö:*

*Planförslaget har bearbetats för att det inte ska innebära risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö.*

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen är uppdaterad och har nu resulterat i 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.

För att den negativa påverkan ska kunna minimeras ytterligare krävs att höjdska- lan för "Tvär- och Nivåhuset" sänks. En lägre höjdskala hade bättre bidragit till planområdets förutsättningar att återspegla det kulturhistoriska sammanhanget och gjort den riksintressanta berättelsen mer läsbar. Med avsett innehåll (flerbo- stadshus) kommer planförslaget att medföra negativa konsekvenser, bl a genom att det kräver högre och vidare byggnadskroppar än om "Tvärhuset" t ex hade utgjort stadsradhus med en skala lika "Längan". Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att en lägre skala skulle innebära färre bostäder och en större risk att bebyggelse helt uteblir, se även tidigare kommentarer om avvägningen som gjorts.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion:  
Utredningarna som rör hälsa och säkerhet, geoteknik, markmiljö, risker med farligt gods, buller, dagvatten- och skyfall är reviderade mellan samråd och granskning.

**Risker med farligt gods:** riskutredningen är reviderad enligt inkomna synpunkter. Skyddsmuren fungerar som ett skydd mot olycka och riskutredningen utgår från att skyddsmuren finns kvar. Se tidigare kommentar om avtal mellan Trafikverket och kommunen.

**Risk för översvämning vid höga vattennivåer i havet:** Vid höga vattennivåer i havet nås planområdet via alternativa tillfartsvägar under Oscarsleden.

**Skyfall:** Skyfallsutredningen är reviderad enligt synpunkterna.

**Geoteknik:** En geoteknisk utredning är framtagen och resultaten inarbetade i planhandlingarna.

**Buller:** Utredningen är reviderad och kompletterad med information om industribuller. Längans byggnadshöjd är säkerställd med planbestämmelse på plankartan samt villkor för startbesked för bostäder i byggnaderna bakom. Exploatören har fått ta del av bullerutredningen för att anpassa bebyggelseförslaget så att inte bostäder placeras i de mest utsatta lägena. Här placeras i stället gemensamma ytor som förråd och avfallshantering.

**Markföroreningar:** En utredning är framtagen. Plankartan har kompletterats med villkor för startbesked kopplat till att markföroreningarna ska åtgärdas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten:

Dagvatten- och skyfallsutredningen är uppdaterad enligt synpunkterna.

Råd enl 2 kap. PBL:

**Förhållande till ÖP:** Noteras.

**Kulturmiljö:** Planbestämmelsen är justerad enligt synpunkten.

**Arkeologi:** Planbeskrivningen är kompletterad med informationen.

**Risker med farligt gods:** Motivering till varför en mindre känslig användning så som parkering eller industri inte placeras närmast Oscarsleden är att föreslagna funktioner inte är efterfrågat i området och att föreslaget innehåll följer Översiktsplanen. Byggnadernas placering nära leden är anpassad till kulturmiljön.

**Barnperspektiv:** Bostäder placeras där riktvärden i bullerförordningen uppfylls. Planområdet får en sluten u-form som blir en trygg närmiljö och planområdet ligger med god tillgänglighet till skolor och förskolor. I samband med att planen tagits fram har en barnkonsekvensanalys genomförts med representanter från kommunen och exploatör.

**Vatten:** Dagvatten- och skyfallsutredningen är reviderad. En separat planbestämmelse om dagvattenhantering har införts.

**Trafikfrågor:** Se kommentar till Trafikverkets yttrande nedan.

**Luftmiljö:** Utifrån ett helhetsperspektiv innebär förtätning i staden att möjligheten att nå målet om frisk luft ökar i och med minskat bilberoende.

**Upplysningar:** Noteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning:

**Grundvatten:** Planbeskrivningen är kompletterad med informationen.

**Behovsbedömning:** Planförslaget är reviderat och följer i stort de riktlinjer som anges i kulturmiljöunderlaget.

#### 14. Trafikverket

Planområdet är beläget direkt nordväst om väg E45.01 *Oscarsleden* för vilken Trafikverket är väghållare. Vägen är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken kap 3 § 8 samt funktionellt prioriterad väg enligt samtliga kategorier.

På platsen har vägen en skyltad hastighet på 70 km/h och en uppmätt årsdygnstrafik (ÅDT) på 44 777 fordon per årsmedeldygn varav 3 722 är lastbilar (uppmätt januari 2019).

Oscarsleden är på platsen utpekad som rekommenderat stråk för farligt gods.

*Trafikverkets synpunkter*

##### Buller

Trafikverket noterar att bullernivåerna är mycket höga i planområdet. Inga tekniska åtgärder för att minska detta föreslås trots att det enligt bullerutredningen skulle kunna finnas effektiva åtgärder. För vissa delar av byggnaderna är bullernivåer över 65 dB på flera sidor av byggnaderna vilket kan göra det svårt att hitta bullerskyddad sida. Trafikverket ställer sig därför tveksamma till att det kommer vara möjligt att genomföra planförslaget utan att överskrida bullerförordningens riktvärden. Trafikverket anser att kommunen tydligare måste visa hur bullerförordningen ska kunna klaras för byggnaderna som kommer innehålla bostäder. Vid behov av tätning av den glipa som har lokaliserats i

Trafikverkets bullerplank eller andra fysiska åtgärder som kan påverka Trafikverket bör Trafikverket kontaktas snarast för att utreda genomförbarhet.

Utöver detta noterar Trafikverket att det i bullerberäkningarna inte hänvisas till Trafikverkets data över trafikmängder som är uppräknade enligt Trafikverkets basprognos. Detta kan vara acceptabelt men det bör redovisas hur prognostiserade trafikmängder år 2040 tagits fram.

**Risker kopplat till farligt gods**

Gjord riskutredning föreslår att funktionen av befintlig skyddsmur mellan Oscarsleden och planområdet bör säkerställas i bygglovsskedet. Denna åtgärd är inte kommenterad i planbeskrivning eller planbestämmelse i plankartan. Trafikverket anser att det bör förtydligas vilken funktion som bör säkerställas. Om det skulle ge upphov till förändringar av befintlig skyddsmur bör detta tas upp under planskedet och inte hänvisas till bygglovsskede.

**Övrigt**

Då parkerings- och mobilitetsutredning är under framtagande har Trafikverket inte haft möjlighet att granska påverkan på framkomlighet på Oscarsleden i detalj. Om de preliminära beräkningarna som mynnar i 24 parkeringsplatser för området stämmer så utgår Trafikverket från att påverkan på statligt vägnät blir relativt litet och hanterbart.

**Kommentar:**

*Planförslaget är efter genomfört samråd bearbetat och avstämningar har skett med Trafikverket angående åtgärder utanför planområdet och om dessa kan säkerställas med avtal.*

**Buller:** Bullerutredningen revideras enligt synpunkterna. Glipan mellan betongdelen och glasdelen är tätad under 2025.

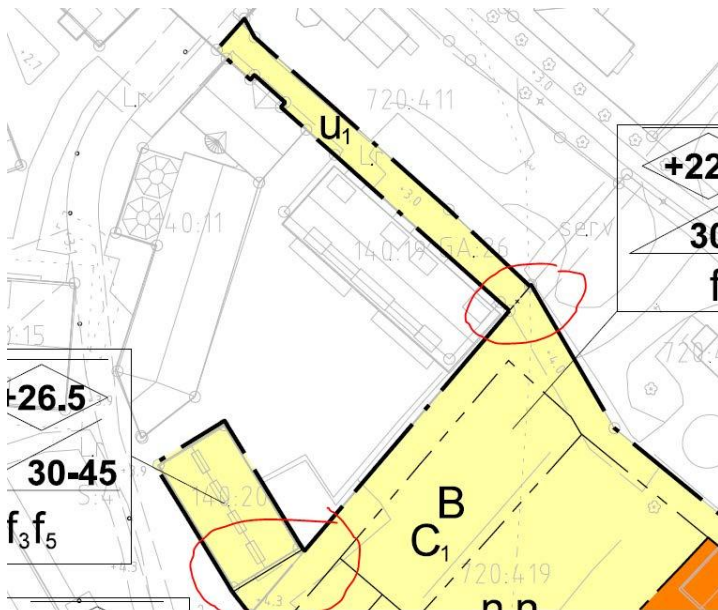
**Risker kopplat till farligt gods:** Riskutredningen har reviderats enligt synpunkterna.

**Övrigt:** Noteras.

## 15. Lantmäteriet

*Vad gäller plankartan har Lantmäteriet följande synpunkter:*

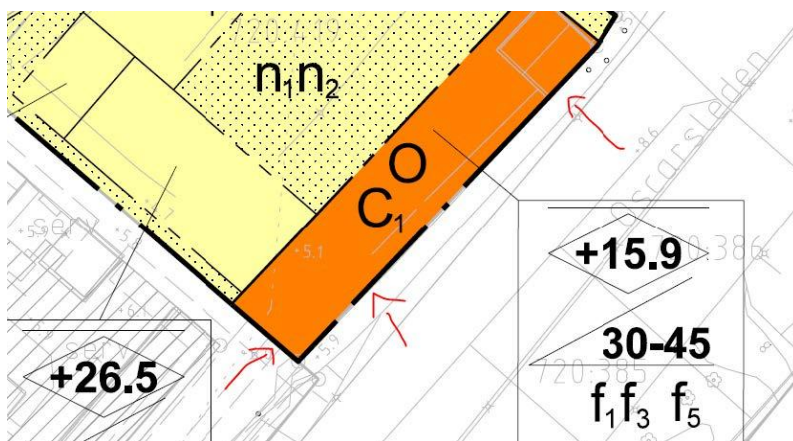
Gränser är lite otydliga i dessa lägen, se ringar nedan. Svårt att läsa ut att det är administrativ gräns. Plustecknen bör vara större. Nedre gräns ser heldragen ut, är det en egenskapsgräns?



Fastighetsbeteckningarna och även höjdangivelser är svåra att läsa.

Är det nödvändigt att sätta index på C1 när det enbart finns en C (centrumverksamhet). Jmf med B och O utan index.

Byggrätten för O C1 sträcker sig fram till fastighetsgräns/planområde. Detta innebär, om det skulle bli aktuellt med servitut för underhåll etc för byggnad, skulle behöva bildas inom angränsande fastigheter. Det blir då aktuellt om en sådan ansökan inkommer till lantmäterimyndigheten att pröva planstöd i frågan. I söder mot allmän plats - trafik saknas plantstöd för en sådan åtgärd. I väster skulle det bli inom Majorna s:4 inom kvartersmark.



Grundkartan saknar teckenförklaring (exempelvis plangräns).

Vad gäller planbeskrivningen har Lantmäteriet följande synpunkter:

Planen berör fler fastigheter än Majorna 720:419. Är det möjligt att döpa om planen?

Då fastigheten Majorna 140:20 erhåller en ökad påbyggnadsrätt kan det behövas fler parkeringar för denna fastighet vid själva bygglov. (Vilket parkerings- och mobilitetsutredningen kommer belysa). I dagsläget har fastigheten servitut för

parkerings (2 platser) inom Majorna 140:24 (3D fastighet ändamål garage). Utifrån detta kan fler servitut alternativt en gemensamhetsanläggning behöva bildas, exempelvis inom Majorna 140:24. Utifrån vad utredningen landar i bör denna fråga lyftas in fastighetsrättsliga frågor.

Marksamfällighet Majorna s:4 (ändamål kommunikationstomt): andelar som grundar sig på beslut år 2004 är baserad på parkeringsbehov (se bild nedan). Det kan bli aktuellt att ge Majorna 140:20 ändrade andelar och att även nya till 720:419. En översyn över andelar i marksamfälligheten kan bli aktuellt beroende på hur vägnätet ska lösas och hur Majorna 720:419 ska lösa sin parkering. De tankar/lösningar som exploatörerna har i frågan bör lyftas in i fastighetsrättsliga frågorna.

Deltagande i marksamfälligheten Majorna s:4 för fastigheterna inom planområde är också stark kopplat till möjligheten att ha del av gemensam gård som nämns i planbeskrivningen (s. 25–26 ”friytor och naturmiljö” och som återkommer s. 29 under gemensamhetsanläggningar). Utifrån texten låter det som en gemensamhetsanläggning kan bli aktuell för detta syfte. Vad gäller planstöd till denna åtgärd får detta därför prövas utifrån den angränsande planen 1480K-II-4603.

Ändra u-område till ledningsrätt. Se nedan. Som upplysning kan ni även skriva in att det inte finns någon allmän plats i denna plan under rubriken huvudmannaskap. Det står visserligen på sid 22, men det hindrar inte att det även står under huvudmannaskap.

### **Fastighetsindelning**

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, **u-områden**, mm, framgår av plankartan/grundkartan.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

#### **Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att fastighet/er kan bildas med ändamålet bostäder och/eller tillfällig vistelse samt centrumverksamhet.

Första raden efter fastigheten skriv ut Majorna 720:419 då det finns fler fastigheter i planen. Gemensam gård är tänkt inom fastigheten Majorna s:4 inte som nedan mellan Majorna 140:19 och Majorna s:4. Ändra ”anläggas” till ”bildas” (vad avser nya ledningsrätter).

## SAMRÅDSHANDLING

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Majorna ga:26. Andelstalen kan behöva ändras och utbredningen omprövas i samband med genomförandet av detaljplanen.

För gemensamt nyttjade av gård mellan Majorna 140:19 och Majorna S:4 bör en gemensamhetsanläggning anläggas. Ansökan om och bekostnad av bildning av gemensamhetsanläggning ansvarar exploatör/fastighetsägaren.

### Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter avseende fjärrvärme, el och VA bedöms inte beröras av genomförandet av detaljplanen och regleras med ledningsrättsområde i plankartan. Inga nya ledningsrätter förväntas behöva anläggas.

Sidan 30: är det samma standardmening som avsnittet på tidigare sida (s 29)?  
Ändra meningen för att stämma bättre med rubriken.

### Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Sidan 38: Det är två exploatörer som berörs.

Om det blir aktuellt med gemensamhetsanläggning inom s:4 kan det bli ekonomiska konsekvenser.

*Vad gäller illustrationsritningen har Lantmäteriet följande synpunkter:*

Det kan finnas tolkning att planen ger större stöd till gemensam gård då denna är inritad i illustrationsritningen. när det faktiskt är något som inte regleras i denna aktuella planutbredning när denna hamnar utanför aktuellt planområde.

Lämpligen borde denna yta vara med i planen eller inte vara med i illustrationen.

### **Kommentar:**

*Planhandlingarna är reviderade enligt samtliga synpunkter.*

### **Sakägare**

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

### **16. Brf Klippan Sockerbruket**

Anser att det är orimligt med endast fem tillkommande parkeringsplatser, då dagens parkeringssituation i området redan är ansträngd. Anser att parkeringssituationen inom projektet behöver ses över och tillräckligt många ytterligare parkeringsplatser tillika laddstolpar säkerställs.

Vidare uttrycks oro över den tilltänkta hotellängan, då styrelsen redan idag upplever att den befintliga verksamheten inte längre sköts med omsorg. Den dagliga tillsynen som tidigare sköttes av närliggande hotell finns inte längre.

Skräp och avfall står allt som oftast utanför lägenheterna och tas inte regelbundet till dedikerat soputrymme. Vid flera tillfällen har lägenheterna varit föremål för prostitution, och flera polisingripanden har skett det senaste året. Nuvarande uthyrare har dålig koll på vem/vilka som är boende.

Belysning och trygghetsbevakning av den ”sammankopplande” gång/cykelvägen längs med leden mellan spårvagnshållplats och Klippanområdet är mycket viktigt att projektet planerar väl då gångvägen i princip hamnar ”bakom” hotellängan och således kan kännas otrygg.

**Kommentar:**

*Inför granskningskedet har en mobilitets- och parkeringsutredning tagits fram för att utreda kapacitet i befintliga parkeringsanläggningar.*

*Yttrandet är i sin helhet vidarebefordrat till exploatören, Klippan Kulturfastigheter för information om synpunkter om laddstolpar och övriga åtgärder som inte är en del av planarbetet.*

## **17. Brf Klippan**

Anser att den omgärdade grasmattan (gården) inte ska bli till en offentlig park, och därmed locka andra än dem som bor i bostadshuset runt den. Detta föreslås avstyras genom avgränsningar.

Befarar att den gemensamma grasmattan kommer att trampas sönder, då de boende genar över den.

Befarar att den gemensamma grillplats som finns med i förslaget kommer att störa boende.

Befarar att odlingslotter kommer att dra åt sig råttor.

Anser att närheten mellan Tvärhuset och Danska huset kommer att skapa insyn genom hörnfönstren till dem som bor på den gaveln. Ifrågasätter närheten och föreslår att byggnaden placeras åt andra hållet, mot leden.

Föreslår att den grusade gårdsplan med fem parkeringsplatser i stället används som gemensam yta för de boende med exempelvis odlingslådor, sittplatser och en lekplats för barnen.

**Kommentar:**

*Planförslaget är justerat och inga åtgärder föreslås på gården inom samfälligheten s:4.*

*Bebyggelsen är något justerad i sitt fotavtryck så att det följer den tidigare Kungsladugården.*

*Exakt utformning av gårdsplanen regleras inte i detaljplanen.*

## **18. Higab AB, ägare till fastigheten 720:420 (Mangårdsbyggnaden)**

Majorna GA:26 anger ändamål väg och består av väggropp inom område a och b enligt karta, aktbilaga KA1. Område b:s utbredning sträcker sig till ca 1/3 av långsidan av byggnaden på Majorna 720:420 och utrymmet för anläggningen

upplåts inom Majorna 720:419. Rådande förutsättningar för GA:26 behöver även fortsättningsvis vara gällande.

Higab förstår och delar de uppfattningar och förslag till åtgärder som framgår av den antikvariska konsekvensbeskrivningen, framför allt kring utformningen vid ekonomigården och möjligheten att kunna läsa av den kulturhistoriska kopplingen på ett tydligare sätt.

**Kommentar:**

*Noteras.*

**19. Brf Silon,**

Yttrande 1

Välkomnar att området blir bebyggt igen. Anser att Kungsladugården borde byggas upp igen och därmed möjliggöra olika verksamheter med anknytning till området.

Föreningen välkomnar att området bebyggs med bostäder och verksamheter, men anser att bebyggelsen kan disponeras på ett annat sätt. Att bebyggelsen i stort utformas som ett U anses bra då det medför en "öppenhet" och inte ger ett massivt intryck.

Byggnaderna "Nivåhuset" som är närmsta granne till BRF silon 4 vån + vind anses för hög. "Studion" 5 vån + vind anses också för hög. De två byggnaderna anses ta bort alldeles för mycket av utsikten för föreningens lägenheter i de nedersta våningarna i sydvästra hörnet. Den smala korridor mot söder mellan "Nivåhuset" och "Studion" som blir kvar anses ej vara tillräcklig.

Föreslår att byggrätterna omdisponeras så att olägenheterna nämnda ovan minskar. Anser att trafikbullret inte innebär någon restriktion för vare sig "Längans" höjd eller innehåll. Höjden på "Längan" bygger på den felaktiga förutsättningen i bullerutredningen att kommunen inte kan påverka Trafikverkets bullerskärm, och därför endast en tvåvåningsbyggnad kan uppföras. Hänvisar till andra projekt inom staden, där Trafikverket tillsammans med exploatör uppför bullerskyddsskärm.

Förordar att enbart verksamheter tillåts i "Längan", förutsatt att ensidiga bostäder kan uppföras om en ny bullerskärm uppförs. Att tillåta "tillfälligt boende" anses motverka planens intention att minska otryggheten, då risk finns att boende med olika sociala problem erbjuds boende.

Yttrande 2

Komplettering till tidigare yttrande, har kontrollerat med Trafikverket att bullerskärm i Karlastaden bekostas av Serneke i utbyggnad av Karlastaden.

**Kommentar:**

*Planförslaget är reviderat och är nu en sammanhängande u-form vilket säkerställs med planbestämmelser. Fotavtrycket på "nivåhuset" är justerat något för att bättre följa fotavtrycket på den tidigare Kungsladugården. Nockhöjden på delar av bebyggelsen är sänkta mellan samråd och granskning.*

*Upplåtelseform eller val av hyresgäster regleras inte i detaljplan.*

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **20. Boende, Klippan**

Anser att antalet parkeringsplatser redan i dagsläget är för få, och ifrågasätter starkt hur planen kan föreslå så få parkeringsplatser samtidigt som så många boende tillkommer.

Efterlyser en lekplats i området, då det redan märks som en brist.

Motsätter sig ombyggnaden av ”Studion” som idag har två våningar till planförslagets 4–5 våningar och 26,5 meters höjd. Ombyggnaden leder till att hälften av alla boende i Klippan 1H, som i dagsläget har sin utsikt åt det hållet, förlorar sin utsikt samtidigt som insyn ökar. Dessutom befaras att Klippan 1H beskuggas, något som är dåligt exempelvis för uppvärmning av fastigheten.

Anser också att den nuvarande utformningen av ”Studion” smälter ihop fint med ”Museet” och att en utbyggnad gör att den delen av området tappar sin charm och kulturidentitet.

#### **Kommentar:**

*En mobilitets- och parkeringsutredning är upprättad som underlag till detaljplanen för att bedöma lämpligt antal parkeringar för bil och cykel.*

*Planområdet omfattas endast av kvartersmark som är i privat ägo där fastighetsägaren själv bestämmer funktion och innehåll på de ytor som inte bebyggs, varför en allmän lekplats inte är möjlig att tillskapa inom detaljplanen.*

*Detaljplanen ligger inom område som i översiktsplanen är utpekad som lämpligt att förtäta med blandad stadsbebyggelse med ett varierat innehåll, bland annat bostäder. I detta centrala läge av staden är behovet av bostäder stort varför ny bebyggelse tillåts bli något högre än befintlig bebyggelse och detta kommer innebära viss påverkan gällande sol- och skugga för angränsande bebyggelse. För att få ett genomförande av projektet bedöms ny bebyggelses höjder vara väl avvägd.*

*Att ny bebyggelse kallad ”Studion” blir 26,5 meter hög är en misstolkning då detaljplanen reglerar nockhöjd över nollplanet. I själva verket blir ny bebyggelse inom ”Studion” cirka 22,5 meter hög om byggrätten utnyttjas fullt ut då nuvarande marknivå är ca +4 meter inom byggrätten.*

### **21. Boende, Klippan**

Motsätter sig helt förslaget för ”Studion” då hens lägenhet vetter enbart åt det hållet (öster). Den föreslagna högre byggnaden kommer att blockera all utsikt mot grönområdena i området, täcka allt solljus, och dessutom innebära kraftig insyn. Den byggnad som ligger där idag är två våningar hög och stör redan idag med exempelvis ljus. Anser att höjden på byggnaden inte passar in i den befintliga kulturmiljön. ”Studion” bör hålla samma nivå som 1D (gamla tegelbyggnaden där World Class nu huserar) samt byggnaden på Klippan 1M-1L.

Anser att detaljplaneförslaget innehåller för få tillkommande parkeringar, då det redan i dagsläget är en brist.

Anser att planförslaget bör kompletteras med en lekplats, då detta saknas i området redan idag. Behovet av en lekplats kommer att öka med antalet boende.

**Kommentar:**

*Se tidigare kommentarer.*

**22. Boende, Klippan**

Befarar att gräsmattan framför Danska huset blir för liten för att härbärgera så många människor och så många aktiviteter. Med genomgående entréer i Studion och Tvärhuset kommer det att bli spring över gräsmattan, när de boende ska gena hem. För boende på markplan innebär detta en stor förändring.

Anser att platsen blir väldigt öppen, jämfört med i dag när en häck avgränsar ytan.

Anser att Tvärhuset byggs för nära gaveln på Danska huset, med tanke på den stora innergård som planeras för de nybyggda husen. Ifrågasätter att det enbart planeras för bilar där. Varför inte förlägga grillplats och en liten lekplats där, så att två separata utemiljöer tillskapas: en för Danska huset och Studion, och en för övriga.

Är positiv till att det byggs hus på tomten, men anser att det måste bli trivsamt för alla, även de som redan bor här.

**Kommentar:**

*Se tidigare kommentarer.*

**23. Boende, Klippan**

Anser att antalet tillkommande parkeringsplatser är för lågt räknat, då det redan i dagsläget råder stor platsbrist och är svårt att hitta parkering, även för de med boendeparkering. Anser att det är för lågt räknat med 0,5 bilar per lägenhet, jämfört med att det är räknat med 0,75 bilar per lägenhet i hens fastighet vilket inte räcker.

Lösningen på detta skulle kunna vara att det byggs garage under ytan alternativt att de boende får parkera på fler platser, exempelvis vid Sockerbruket.

Anser att byggnadshöjden 26 meter kommer att bli för hög, och skugga ut de befintliga husen samtidigt som insynen ökar. Det är förståeligt att detta kan ske i stadsmiljö, men 26 meter är högre än de byggnader som ligger sydväst och öster om de föreslagna byggnaderna. Det vore bra om de nya byggnaderna fick samma höjd som de kringliggande bostadshusen.

**Kommentar:**

*Se tidigare kommentarer.*

**24. Boende, Klippan**

Hänvisar till dokumentet "Antikvarisk konsekvensbedömning" som lägger vikt vid att rätt typ av nybyggnation kan ge positiva konsekvenser för kulturmiljön, men upplevs i stort som väldigt kritiskt inställd till förslagen som lagts fram. När man jämför med "Kulturmiljöunderlag inför detaljplan inom fastigheten Majorna 720:419 inom stadsdelen Majorna, Göteborg" kan förberedelserna inför

byggnation verka ofullständiga eller rakt av strida mot de handlingar som finns på goteborg.se.

Lägger man sedan till den redan utmanade/planerat förvärrade parkeringssituationen i området och den stora begränsningen av ljusinsläpp till befintliga byggnader bortanför den enda som nämns i planbeskrivningen så är det svårt att se hur varken kulturmiljön eller grannars vardag bibehålls eller stärks.

Har sammanställt ett antal frågor enligt nedan:

Gällande dokumentet "Antikvarisk konsekvensbeskrivning Detaljplan för bostäder mm i Klippan, Majorna 720:419 inom stadsdelen Majorna":

Hur har punkten "Höjdskalet på "Tvärhuset" och "Nivåhuset" bör sänkas avsevärt så att den förhåller sig till sin kulturhistoriska kontext där manbyggnaden råder över gårdsanläggningen. En höjdskala lika "Längan" är eftersträvänsvärt, dvs endast en våning högre än de äldre ladugårdsladugårdslängorna" behandlats/avhjälpes?

Hur har punkten "Höjdskalet på tillkommande bebyggelse inom ekonomigården bör även sänkas för att undvika indirekt påverkan på den ålderdomliga och ostörda kulturmiljön utmed Klippanvägen - med Ostindiska kompaniets byggnader och det småskaliga brukssamhället." behandlats/avhjälpes?

Gällande dokumentet "Kulturmiljöunderlag inför detaljplan inom fastigheten Majorna 720:419 inom stadsdelen Majorna, Göteborg":

Hur har "Ny bebyggelse bör ges en enkel och traditionell utformning som arkitektoniskt anspråkslösa ekonomibygnader. De ursprungliga ladugårdslängorna bör utgöra förlaga och äldre ritningar bör användas som utgångspunkt och inspiration." efterföljts och hur är två sjuvåningshus, ett femvåningshus och ett trevåningshus; med totalt ca.60 bostäder och tolv hotellägenheter att jämföras med anspråkslösa ekonomibygnader i ladugårdsstuk?

Gällande dokumentet "Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret, Detaljplan för bostäder mm. i Klippan, Majorna 720:419 Dnr 0510/13":

Varför accepteras det följande: "Det är dock brist på lekplatser i området. I området är det även dåligt med friyta. Friytan i området är bara 6 % jämfört med stadens mål om en friyta på 15%." i "Sociala förutsättningar"?

Hur skall den upplevda tryggheten i området höjas, enligt "Området har tidigare uppfattas som otryggt och genomförande av detaljplanen innebär en trygghetsskapande aktivitet som har positiv påverkan på bland annat de boende i omgivningen." då det redan finns bostäder, hotell och samlingsplatsen för missbrukare försvunnit, som övervägandet nämner?

Hur mycket mindre relaterar sig de planerade byggnaderna nu till resterande miljö då det tidigare ansetts behöva minskats?. Se följande: "För att knyta an och ta hänsyn till områdets kulturhistoriska värden men även nyare omgivande bebyggelse har planförslaget anpassats i placering och volym." och jämför "...detta eftersom ett utförande enligt detaljplanen medger att tillkommande bebyggelse ges en volym, skala, gestaltning och materialsammansättning som

snarare relaterar sig till den storskaliga industrimiljön (Carnegiebruket) och den moderna bostadsmiljön. Detta får konsekvensen att det tidigare funktionella sambandet mellan mangård och ekonomigård fortsatt kommer att vara försvagat”.

Hur har följande två beslut fattats?

” För att knyta an till omgivande bebyggelse och skapa ett lugnt helhetsintryck i området regleras taken till att vara av plåt eller av rött tegel då dessa är de dominerade takmaterial i området.” samt ”Volymerna på de nya husen, förutom de närmast leden, följer volymerna på de andra modernare husen i närområdet vilket gör att de nya husen passar in.”

Kulturmiljöunderlaget har dragit slutsatsen att bygget liknar resterande miljö för mycket.

”De nya byggnaderna har därför placerats i liknande placering som den gamla ladugården vilket gör att det skapas en gårdsplan. Genom placering i detta läge bibehålls även siktlinjerna i området.” Detta tar inte hänsyn till de övriga siktlinjerna som nämns på sidan 23 i ”Kulturmiljöunderlag inför detaljplan inom fastigheten Majorna 720:419 inom stadsdelen Majorna, Göteborg”.

”Trafiknämnden bedöms inte få några utgifter i samband med genomförandet av detaljplanen.” Detta verkar inte stämma, då det på flertalet bullerrelaterade punkter nämns att planket bör tätas. Det nämns även att planket kan höjas.

Om parkering är att se som service borde parkeringssituationen tas upp i avsnittet ” Sociala konsekvenser och barnperspektiv” i stället för att avhandlas med meningen ”Det finns både markparkering och parkering i parkeringsgarage i närområdet.” under avsnittet ” Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet”. Enligt dokumentet ”Illustration” verkar det till och med finnas planer på att minska antalet markparkeringar. Ifall en utredning gjorts bör den visa på att boende i området finner den redan i nuläget på gränsen till otillräcklig.

**Kommentar:**

*Se tidigare kommentarer.*

**25. Boende, Klippan**

Anser att det blir väldigt trångt med allt det som är planerat på gräsmattan utanför deras hus. Anser att ”Tvärhuset” kommer alldeles för nära gaveln på Klippan 1M. Ifrågasätter varför alla aktiviteter planeras vara utanför Klippan 1M, när de nya byggnaderna har en egen innergård.

Uttrycker oro inför parkeringsbristen, påtalar att det redan idag är brist på parkeringsmöjligheter under hela dygnet.

**Kommentar:**

*Se tidigare kommentarer.*

**26. Boende, Klippan**

Befarar att gräsmattan framför Danska huset blir för liten för att härbärgera så många människor och så många aktiviteter. Med genomgående entréer i Studion och Tvärhuset kommer det att bli spring över gräsmattan, när de boende ska gena hem. För boende på markplan innebär detta en stor förändring.

Anser att platsen blir väldigt öppen, jämfört med i dag när en häck avgränsar ytan.

Anser att Tvärhuset byggs för nära gaveln på Danska huset, med tanke på den stora innergård som planeras för de nybyggda husen. Ifrågasätter att det enbart planeras för bilar där. Varför inte förlägga grillplats och en liten lekplats där, så att två separata utemiljöer tillskapas: en för Danska huset och Studion, och en för övriga?

Är positiv till att det byggs hus på tomten, men anser att det måste bli trivsamt för alla, även de som redan bor här.

**Kommentar:**

*Se tidigare kommentarer. Högsta tillåtna nockhöjd för "Tvärhuset" har sänkts från högst +22,2 meter (över nollplanet) till högst +19 meter (över nollplanet) vilket innebär att ny bebyggelse blir högst 15 meter i praktiken då nuvarande marknivå är ca +4 meter inom byggrätten. Byggrätten för "Tvärhuset" föreslås förskjutas cirka 5 meter vilket innebär att avståndet till befintlig bebyggelse blir längre än vad som var föreslaget i samrådsskedet av detaljplanen.*

## **27. Boende på Klippan**

Anser att avståndet mellan östra delen av den nya byggnaden TVÄRHUSET och det befintliga huset med Klippan 1L är för snävt, då byggnaderna planeras att gå omlott. Det förmodas bli trångt och problem med insyn. Vidare anses den nya "innergården", tidigare ladugårdsbacken, vara dåligt utnyttjad medan ett övermått av aktiviteter enligt planen förläggs till ytan mellan befintliga huset Klippan 1L och 1M och nya STUDION.

Undrar om tillfartstrafiken till LÄNGAN, NIVÅHUSET och TVÄRHUSET, kommer att gå via vägen som leder till Kungsladugården? Det är den lilla gatstumpen inte dimensionerad för.

**Kommentar:**

*Se tidigare kommentarer.*

*Ja, tillfartstrafiken till Längan, Nivåhuset och Tvärhuset kommer ske via vägen som leder till Kungsladugården. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen GA:26*

## **28. Boende, Klippan**

Anser att höga hus både vid sidan av och framför Klippan 1L innebär att befintliga hus skuggas av tillkommande byggnader. Huskroppar över 3 våningar skulle menligt försämra tillgång till sol och ljus. Dessutom försämras värdet på befintliga bostäder vid försäljning.

Anser att de planerade byggnaderna inte är anpassade till området, och efterliknar ej den gamla ladugården. Skall likhet finnas bör inte huskroppar byggas höga.

Avseende den fria ytan mellan huskropparna som ska delas med ytterligare två huskroppar anses att planen menligt kommer inverka på hur uteplatser i det befintliga huset kommer att kunna utnyttjas, med tanke på dels insyn då det inte finns någon distansering mellan fria ytan och våra uteplatser, dels utformning med grillplats med os och lukter.

Anser det vara bekymmersamt att naturlig avdelning mellan väg och gångstråk saknas. Redan i dag är biltrafik förbi Klippan 1L till mangårdsbyggnaden en högst osäker miljö för gångtrafikanter. Vi har inte sett någon plan om detta?

Vad avser P-platser så är det redan idag MYCKET bristfälligt. Klippans kulturfastigheter hyr ut p-platser utan att ha någon som helst kontroll på att platserna räcker till antalet bilar. Detta utgör redan idag besvär för boende som inte får plats att parkera. Hur ser planen ut för detta?

Klippans kulturfastigheter förser även hotellets gäster med p-platser plus företagen och det är en strid redan nu att få tillgång till en plats som man betalar för, något som Klippans kulturfastigheter inte vill svara på trots flera påminnelser.

**Kommentar:**

*Se tidigare kommentarer.*

**29. Boende, Klippan**

Anser att det förslag som nu är framtaget är bra på många sätt, men kommer att påverka hela området. Framför allt kommer kulturmiljöns kulturhistoriska värde försvinna och ersättas av ett rent bostadsområde, som bygger bort det lilla som finns kvar av kulturvärde.

Påpekar att vid förra byggperioden togs det hänsyn till höjden på framför allt studion och Danska huset (bostadshuset) mitt emot det. Hänvisar till den antikvariska konsekvensbeskrivningen och att "Ny bebyggelse måste i höjd och skala tydligt förhålla sig till det småskaliga området i öst i allmänhet och den före detta Manbyggnaden i synnerhet". Har svårt att se hur utredningen kan tycka att Studions föreslagna höjd på 26.5 meter bara har en måttlig konsekvens för byggnaden intill Gamla Mälteriet.

Håller med utredningen om att Ekonomigården är alldeles för hög. Ser det som ett område för sig, och att det inte påverkar det övriga området lika mycket som Studion gör om den kommer att byggas högre än vad den är idag. Området kring Studion kommer att tappa det kulturvärde som finns kvar. Idag det många som besöker/promenerar i området. Det är öppet, luftigt och de besökande har tillgång till byggnaderna och området. Detta riskerar att försvinna om det byggs ett höghus på 26.5 meter. Ytan mellan de gamla husen och Studion kommer att bli mörkare och kulturområdet försvinner när man bygget in/bort kulturbyggnaderna. Ser positivt på att Studion blir bostäder, men inte högre än det är idag.

Anser att det är otroligt tråkigt och sorgligt att ingen hänsyn tas till de boende mitt emot Studion, som förutom utsikten förlorar även solljuset. Har i dagsläget sommartsolljus fram till 11:30. Om den nuvarande planen kommer att genomföras så försvinner all direkt sol bakom ett höghusområde.

**Kommentar:**

*Se tidigare kommentarer.*

**30. Boende, Klippan**

Vill som boende på bottenvåningen i Danska Huset särskilt understryka att hen oroas av skissen över gräsplanen framför hens bostad. Avstånden är små, och hens

bostad har en glasvägg från golv till tak som vetter direkt ut mot platsen. En fika- eller grillplats någon enstaka meter från köksbordet skulle kännas väldigt inkräktande.

Ser i övrigt ser fram emot ett fint bygge och nya grannar.

**Kommentar:**

*Se tidigare kommentarer.*

## Övriga

### 31. Boende på Pilbågsgatan

Äntligen tycks man vilja göra något på en plats som har saknat en vettig användning.

**Kommentar:**

*Noteras.*

### 32. Boende på Allmänna vägen

Anser att Klippan har ett oförtjänt gott rykte. Föreslår två förbättringsåtgärder.

En är att förgröna. Som det ser ut nu består Klippan mycket av grusdamm. Stora ytor med ingenting som kunde göras om till gräsmattor med träd och därmed mer parklikt.

En annan åtgärd är att bredda promenaden längs vattnet i Klippan, som idag är väldigt trång. Antingen genom att spränga i berget, eller bygga ut mot vattnet.

**Kommentar:**

*Yttrandet berör ytor som ligger utanför planområdet och noteras.*

### 33. Brf Nya Mälteriet

Anser att det går emot den antikvariska konsekvensbeskrivningen som syftar till att inte ny bebyggelse ska göra våld på kulturarvet. Det vore verkligen enormt tråkigt och oåterkalleligt om de byggde bort det kulturarv som präglar hela den kvarvarande miljön.

Som utredningen visar håller vi med om att Tvärhuset och nivåhuset blir alldeles för högt. Vi tycker även att placeringen och utbredningen blir för stor. Till skillnad från utredningen anser vi även att Studions förslag på 26,5 meter högt kommer att påverka kulturarvets miljö och direkt skymma Gamla Mälteriets byggnad.

Förslag till åtgärd: för att bevara kulturmiljöns kulturhistoriska värde bör Studions höjd motsvara den närliggande byggnaden, dvs Gamla Mälteriet, alternativt samma höjd som idag.

Ekonomigården och Studions bygghöjd kommer att avskärma Manbyggnaden och Stobeés trädgård från övriga Klippans kulturbyggnader.

Hela planritningen kommer i sin nuvarande utformning och då framför allt i höjd påverka hela ursprungsutseendet av kulturarvet.

### **Kommentar:**

*Se tidigare kommentarer.*

## **Ändringar**

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

### Plankartan

- Plangränsen justeras så att endast berörda fastigheter ingår. Detaljplanen delas upp i två delområden.
- Fotavtrycket justeras så det bättre följer den tidigare bebyggelsen inom fastigheten Majorna 720:419. Det innebär samtidigt att avståndet mellan befintlig bebyggelse och *Tvärhuset* utökas med cirka 5 meter.
- Fler u-områden säkerställer tillgång till allmänna ledningar som korsar planområdet.
- Bestämmelse om yta för omhändertagande av dagvatten införs.
- Centrumverksamhet begränsas till bottenvåningen genom ny bestämmelse.
- Bestämmelse om minsta byggnadshöjd införs på den så kallade Längan.
- Bestämmelser om högsta nockhöjd revideras enligt det nya bebyggelseförslaget.
- Bestämmelser om bebyggelsens utformning utökas och förtydligas för att bättre anpassas till den känsliga kulturmiljön.
- Bestämmelse för att möjliggöra utrymningstrappor över prickmark införs.
- Bestämmelser för buller och riskåtgärder förtydligas.
- Bestämmelse om villkor för startbesked för bostäder införs.

### Planbeskrivning

- Planbeskrivningen uppdateras utifrån det omarbetade bebyggelseförslaget. Beskrivning av bebyggelseförslaget och dess påverkan, bildmaterial, skisser, planer etc. i planbeskrivningen uppdateras enligt det nya förslaget.
- Planbeskrivningen uppdateras enligt reviderad dagvatten- och skyfallsutredning samt motiv till avsteg från TTÖP.
- Planbeskrivningen uppdateras enligt den reviderade antikvariska konsekvensanalysen.
- Planbeskrivningen uppdateras enligt den reviderade riskutredningen.
- Planbeskrivningen uppdateras enligt den reviderade parkerings- och mobilitetsutredningen.

- Planbeskrivningen uppdateras enligt den reviderade bullerutredningen.
- Planbeskrivningen uppdateras enligt den kompletterande geotekniska utredningen.
- Planbeskrivningen uppdateras enligt kompletterande miljöteknisk markundersökning.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende behov av förstärkningsåtgärder utanför planområdet.

Maria Lejon

Agneta Runevad

Hillevie Kittel

Planchef

Konsultsamordnare

Planarkitekt

Liljewall Arkitekter