



Antikvarisk konsekvensbeskrivning

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

Antiquum AB 2022-11-16



Innehållsförteckning

Inledning	3	Kulturhistoriska värden	23
Bakgrund	3	Tematisering av värdegrunden	23
Planområdet	3	TEMA 1: Gamla Älvsborg och Kungsladugården	24
Syfte och avgränsning	4	TEMA 2: Gamla färdleder till platsen	26
Metod och bedömningsgrunder	7	TEMA 3: Sjöfarten och dess utveckling	26
Definitioner och benämningar	8	TEMA 4: Industrin utveckling	27
Länsanvisning	8	TEMA 5: De historiska lagrens avläsbarhet	28
 Sammanfattning och samlad bedömning	 9	 Antikvarisk konsekvensbeskrivning	 29
Introduktion till området	9	Ny detaljplan	29
Detaljplanens innebörd	9	Placering och utbredning	29
Konsekvenser	9	Höjdskala	32
Samlad bedömning	11	Markens anordnande	38
Förslag till åtgärder	13	 Förslag till åtgärder	 39
 Förutsättningar	 14	Inarbetade åtgärder	39
Kort om kulturhistoriskt sammanhang	14	Förslag till ytterligare åtgärder	39
Kort nulägesbeskrivning	16		
Tidigare ställningstaganden	19		
 Detaljplaneförslaget	 20		



Antiquum AB

Drottninggatan 25
411 14 Göteborg
www.antiquum.se
2022-11-16

Inledning

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret i Göteborg arbetar med att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Majorna 720:419 i Klippan. Fram till år 2004 stod här Älvsborgs Kungsladugårds ladugårdslängor, vilka ursprungligen hörde samman med Älvsborgs fästning. Ladugårdslängorna brann ner 2004. En kvarvarande del som klarade sig i branden revs år 2020 till följd av ett kraftigt eftersatt skick. Av Kungsladugården kvarstår idag en manbyggnad från 1860-talet och rester av en trädgård. Kungsladugården ingår i ett kulturresevat enligt gällande stadsplan.

Konsekvensbeskrivningen är upprättad 2022-11-16 av Johanna Roos, bebyggelseantikvarie vid Antiquum AB, bistådd av Vicoria Ask. Från Stadsbyggnadskontoret har plan- och byggantikvarie Madelene Seberbrink deltagit, liksom Agneta Runevad (konsultsamordnare) och Josefin Brodén (plankonsult).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder och en byggnad för tillfällig vistelse (hotell) samt öka den upplevda tryggheten på platsen. Vidare är syftet att tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljövärdena i området. Det nuvarande planförslaget innebär att fastighet Majorna 720:419 lyfts ur kulturresevatet och att planområdet bebyggs med tre bostadsbyggnader och en byggnad för tillfällig vistelse. Tre av byggnadskropparna är placerade i ungefär samma läge som de fd ladugårdslängorna och omfamnar en gårdsplan. En av byggrätterna är placerad där det idag finns en befintlig byggnad, vilken antingen kan rivas eller byggas på. Ny byggnad mot Oscarsleden har en relativt låg höjdskala. Övriga byggrätter medger en högre höjdskala. Tillkommande bebyggelse medger ca 60 lägenheter och 1000 bruttoarea tillfällig vistelse (i nuläget avsett för hotell).

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen är upprättad efter det att förslaget till detaljplan gått på samråd. Det innebär att de förslag till åtgärder som föreliggande rapport innehåller inte har inarbetats. Under arbetet med konsekvensbeskrivningen har dock arbetsmöten hållits med stadsbyggnadskontoret och efter dessa möten har mindre justeringar av plankartan gjorts inför samrådet.



Planområdet, se röd streckad linje, ligger i Klippan intill Oscarsleden. Den idag obebyggda parkeringsplatsen ingick ursprungligen i Älvsborgs Kungsladugård. Källa: Lantmäteriet.

Planområdet

Planområdet är beläget i Klippan vid Oscarsleden, nära bl a Sockerbruket och Stobées trädgård i Göteborg och omfattar fastigheterna Majorna 720:419 (den tomt där Älvsborgs Kungsladugårds ladugårdslängor tidigare stod), 140:20 (Studion) och S:4 (bostadsgård). Platsen där Älvsborgs Kungsladugårds ladugårdslängor tidigare stod är idag obebyggd och utgörs idag av en parkeringsyta. Den befintliga byggnaden inom fastigheten 140:20 utgörs av en sentida byggnad uppförd under 2000-talet, men i motsvarande läge som en äldre byggnad.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och den östra delen av Klippan (inkl Majorna 720:419) skyddas som kulturresevat i gällande stadsplan



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

Gällande kulturresevat från 1964 är dock inte en motsvarighet till den typ av kulturresevat som sedan år 1999 återfinns i Miljöbalkens 7 kapitel, se vidare under rubriken "Planförhållande" på sid 18. Helhetsmiljön är vidare officiellt utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefullt i stadens bevarandeprogram och besitter stora allmänna kulturhistoriska värden. Delar av planområdet ligger inom fornlämningsområde Göteborg 185:1.

Syfte och avgränsning

Syftet med den antikvariska konsekvensbeskrivningen är att belysa hur ett genomförande enligt detaljplanen (samrådshandling) påverkar platsens kulturmiljöegenskaper och lämna förslag till lämpliga åtgärder för att minska negativ påverkan. Konsekvensbeskrivningen har avgränsats till att endast hantera kulturmiljön ovan mark. Arkeologiska lämningar har inte behandlats. Vidare beskrivs endast konsekvenserna av det nu liggande samrådsförslaget. Det har inte ingått



Sedan ladugårdslängorna brunnit ner består planområdet i huvudsak av en obebyggd parkeringsyta. På snebilden syns en mindre kvarvarande del av en av ladugårdslängorna som klarade sig i branden. Denna revs 2020 till följd av eftersatt tekniskt skick. Fotot visar också tillkommande bostadsbebyggelse på fd parkeringsyta i miljöns västra del. Källa: SBK.

i uppdraget att konsekvensbeskriva några alternativa förslag. Ett gestaltungsförslag för tillkommande bebyggelse har tagits fram av MinnyMind Arkitekter, det har ej ingått att konsekvensbeskriva detta.

Underlag för bedömning:

- Utkast till planbeskrivning, daterad 2022-08-24.
- Planbeskrivning, samrådshandling, daterad september 2022.
- Koncept till plankarta, augusti 2022.
- Plankarta, samrådshandling, daterad 2022-09-23.
- Kulturmiljöunderlag inför detaljplan inom fastigheten Majorna 720:419 inom stadsdelen Majorna, Göteborg. Upprättad av Antiquum AB 2016.
- Riksintressen utanför centrala Göteborg. Slutrapport antikvariskt planeringsunderlag, upprättat 2020-11-24 av Stadsbyggnadskontoret.
- Kompletterande platsbesök 2022.



Fotografier från 1939 som visar Kungsladugårdens ladugårdslängor, vilka var placerade i U-form och omslöt en ladugårdsplan. Ladugårdslängorna var uppförda i en och en halv våning med fasader klädda med rödfärgsmålad lockpanel och sadeltak belagda med rött lertegel. I takfall mot gården bröts takfoten av sk loftportskupor. Källa: GSM.



Panorama som visar planområdet betraktat från det nordöstra hörnet. Till höger i bild syns Kungsladugårdens manbyggnad med tillhörande trädgård. I fonden syns en blandning av industribyggnader tillhörande Carnegiebruket liksom modern bostadsbebyggelse. Merparten av planområdet utgörs av en obebyggd yta där Kungsladugårdens ladugårdslängor tidigare stod. Gårdsplanen fyller en viktig funktion för att visa relationen mellan den tidigare ekonomigården med ladugårdslängorna och mangårdsbyggnaden som finns kvar än idag.

Metod och bedömningsgrunder

Bedömningsgrund/Kulturhistoriska värden

Platsens kulturhistoriska värden utgör bedömningsgrund i den antikvariska konsekvensbeskrivningen. Merparten av planområdet är obebyggt och utgörs av en parkeringsplats samt en modern byggnadskropp. De berörda fastigheterna ligger dock i hjärtat av en känslig och komplex kulturmiljö som omfattas av såväl kulturresevat som riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten Majorna 720:419 utgör en rest av fd Älvsborgs Kungsladugård, vilken är utpekad i såväl riksintressebeskrivningen som i kulturresevatet och stadens bevarandeprogram.

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

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

I preciseringen av kulturhistoriska värden och egenskaper beskrivs även värden som ligger utanför själva planområdet. Detta eftersom planområdet gränsar direkt till känsliga kulturmiljöer som kan komma att påverkas indirekt av planförslaget.

Vidare har värdena preciserats så att det framgår vilka egenskaper och karaktärsdrag som är av avgörande eller central betydelse för det kulturhistoriska värdet respektive vilka egenskaper/karaktärsdrag som snarare har en förstärkande/understödjande betydelse för värdet. Detta eftersom graden av påverkan av planförslagens effekter för kulturmiljön är beroende av vilken betydelse som den berörda egenskapen/karaktärsdraget har för det kulturhistoriska värdet.

Kompletterande platsbesök inom utredningsområdet har utförts under hösten 2022 med syfte att undersöka hur de i kulturmiljöunderlaget beskrivna kulturmiljökviteterna kommer till uttryck och upplevs på plats idag.

Bedömningsmetod

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

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

Effekt:

Graden av fysiska/visuella ingrepp bedöms i skalan:

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

Konsekvens

Konsekvenser bedöms i skalan:

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

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

Definitioner och benämningar

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



Ortofoto över planområdet. Källa: Lantmäteriet.

Läsanvisning

Rapporten är indelad i sju kapitel. Det första kapitlet utgör inledning och därefter följer en sammanfattning av rapporten med samlad bedömning av detaljplanens konsekvenser. I kapitlet "Förutsättningar" presenteras den aktuella miljön med en kort historik och nulägesbeskrivning liksom en genomgång av tidigare ställningstaganden. Här har endast ett sammandrag gjorts från tidigare rapporter, för en fördjupad beskrivning av planområdet hänvisas till Antiquums kulturmiljöunderlag från 2016. Därefter följer ett kapitel med en beskrivning av planförslaget. Under rubriken "Kulturhistoriska värden" beskrivs platsens kulturhistoriska värden utifrån fem teman, vilka utgör bedömningsgrund i konsekvensbeskrivningen. Därefter följer själva konsekvensbeskrivningen. Sist i rapporten finns ett kapitel med förslag till åtgärder för att minimera negativ påverkan på kulturmiljön.

Sammanfattning och samlad bedömning

Introduktion till området

Planområdet, som idag i huvudsak utgörs av en obebyggd grusplan, omfattar den tomt där Älvsborgs Kungsladugårds ladugårdslängor tidigare stod (Majorna 720:419). Ladugårdslängorna ödelades i en brand i början av 2000-talet. Älvsborgs Kungsladugårds ursprungliga funktion var att förse Älvsborgs slott med livsmedel. Kungsladugården kom senare att övergå till att fungera som löneförmån åt landshövdingen. Till gården hörde en mangård med manhus och trädgård, en ekonomigård med ladugårdslängor samt stora ägor. Ladugårdslängorna, vilka före branden 2004 hade haft samma placering sedan 1600-talet, var av varierande ålder (1700-tal till tidigt 1900-tal) och hade rödfärgsmålade och brädklädda fasader samt sadeltak belagt med lertegel. Efter branden framstår planområdet som en baksida utan tydlig koppling till sitt ursprungliga sammanhang. Än idag kan man dock förstå den struktur som format platsen - att den fått sin form av den trelängade ladugården.

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

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

Detaljplanens innebörd

Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra uppförandet av tre bostadsbyggnader och en byggnad för tillfällig vistelse samt öka den upplevda tryggheten på platsen, liksom att uppnå en anpassning till kulturmiljövärdena i området. Tre av byggnadskropparna är placerade inom den fd ladugårdens fotavtryck och omfamnar en gårdsplan. En av byggrätterna är placerad där det idag finns en befintlig byggnad, vilken antingen medges rivas eller byggas på. I gällande stadsplan är området utpekad som kulturresevat. Den nya detaljplanen innebär att fastigheten Majorna 720:19 lyfts ur kulturresevatet.

Konsekvenser av detaljplaneförslaget

Enligt planbeskrivningen ska bebyggelsen uppföras med hänsyn till kulturmiljövärdena i området och placeras på likartat sätt som den gamla Kungsladugården. Placeringen och siktlinjerna är det som har varit styrande i utformningen av ny bebyggelse, framför allt för att samspelet som fanns mellan den gamla ladugården och manbyggnaden fortfarande ska vara avläsbart.

Den övergripande antikvariska bedömningen är att rätt typ av nybyggnation inom fastigheten kan medföra positiva konsekvenser för kulturmiljön genom att sambandet mellan den fd mangården och ekonomigården återupprättas. Dock bedöms detaljplanen medge ett utförande som innebär att flera egenskaper som är av central betydelse för riksintresset och de allmänna kulturhistoriska värdena påverkas på ett sådant sätt att möjligheten att förstå och uppleva kulturmiljön försvagas och i vissa fall försvåras avsevärt. De kulturhistoriska värdena har tematiserats i fem utvärderingsbara värdeteman. Konsekvensbeskrivningen har visat att samtliga utpekade värdeteman, med undantag för värdetema 2 (gamla färdleder till platsen), riskerar att påverkas negativt vid ett fullt genomförande av detaljplanen. Störst påverkan sker på värdetema 1 (Gamla Älvsborgs Kungsladugård), där också tyngdpunkten inom planområdet ligger. Även värdetema 5 (De historiska lagrens avläsbarhet) påverkas i stor grad och indirekt påverkan sker även på tema 3 och 4 (Ostindiska kompaniet och Carneigebruket). Påverkan är visuell då planområdet idag är obebyggt, med undantag för en modern kontorsbyggnad



Visionsbild upprättad av MinnyMind arkitekter (betraktat från manhuset). Illustrationen visar ett exempel på gestaltning som medges av detaljplanen. "Längan" med sina rödfärgsmålade träfasader korresponderar med Kungsladugården medan "Tvärhusets" och "Nivåhusets" tegelfasader får dem att snarare framstå som en del av industrimiljön och den moderna bostadsmiljön. Källa: SBK.

(2000-tal). Planområdet ligger dock i hjärtat av en känslig och komplex kulturmiljö som omfattas av såväl kulturresevat som riksintresse för kulturmiljövården.

Det är i huvudsak tillkommande bebyggelse inom ekonomigården som medför stora konsekvenser för miljöns kulturhistoriska värden och karaktär. Den föreslagna höjdskalet är den åtgärd som medför störst negativ påverkan. Både "Tvärhuset" och "Nivåhuset" medges uppföras med en höjdskalet som inte förhåller sig till det småskaliga området i öst i allmänhet och Kungsladugårdens manbyggnad i synnerhet. Flerbostadshus om 3-4 våningar med inredda vindar bedöms påverka flera värdebärande egenskaper som är väsentliga för såväl riksintressegrunden som platsens kulturhistoriska värden med konsekvensen att möjligheten att utläsa Kungsladugårdens äldre struktur försvåras på ett grundläggande sätt. Detaljplanen har i viss mån plockat upp drag och detaljer från kulturmiljön och den fd ladugården så som takform och takvinkel, takkupor utformade som loftportskupor och att "Längan" ska utföras med träfasader i röd kulör. Det säkerställs dock inte att byggnaderna genom sin formgivning ska ta särskild hänsyn till ekonomigårdens

äldre karaktär. Ett utförande enligt detaljplanen riskerar därför att inte relatera sig till den specifika kulturhistoriska kontexten. Även den föreslagna placeringen och utbredningen av tillkommande bebyggelse inom ekonomigården har bedömts medföra negativ påverkan. Detaljplanen reglerar att tillkommande byggnader placeras på ett liknande vis som den ursprungliga ladugården - placerade i en U-form som omfamnar en ladugårdsplan. Ladugårdsplanen är viktig för att visa relationen mellan den tidigare ladugården och mangårdsbyggnaden och byggrätternas övergripande placering bedöms kunna innebära en positiv utveckling som kan stärka sambandet mellan de avstyckade tomterna. Planförslaget medger dock en struktur som endast i viss mån förhåller sig till den struktur som präglat fastigheten sedan 1600-talet (dvs planförslaget innebär inte ett återskapade).

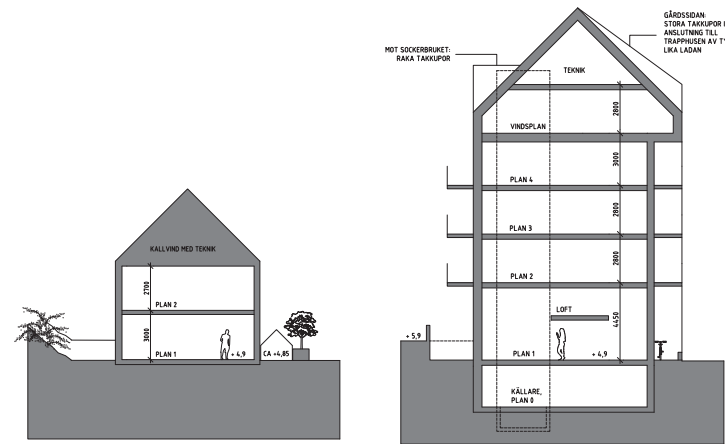
Sammantaget bedöms detaljplanen medföra följande konsekvenser:

- En mycket stor negativ konsekvens då den medger volymer och en höjdskalet som relaterar sig till det storskaliga industrimiljön och det moderna bostadsområdet snarare än till Kungsladugården och kulturresevatet. Detta undergräver manbyggnadens dominerande ställning inom gårdsanläggningen och försvårar möjligheten att förstå relationen mellan mangård och ekonomigård samtidigt som det innebär en tydlig förskjutning av planområdets karaktär (som historiskt alltid ingått i den småskaliga miljön i östra Klippan).
- En mycket stor negativ konsekvens då den medger en gestaltning och materialbehandling av tillkommande byggnader som inte relaterar sig till Kungsladugården och kulturresevatet (präglade av i huvudsak träfasader och tegeltäckta sadeltak). Den tydliga uppdelningen i skilda karaktärer mellan å ena sidan industriområdet i väst och kulturresevatet mot öst med Kungsladugården, Ostindiska kompaniets 1700-talsmiljö och Carnegiebrukets mönstersamhälle - som är av avgörande betydelse för möjligheten att avläsa de olika historiska lagren och miljöns stora historiska djup - försvagas därmed.
- En mycket stor negativ konsekvens då den medger att byggnader inom ekonomigården uppförs med olika höjd, volym, fasadmaterial och gestaltning vilket försvårar möjligheten att förstå miljön som en tidigare enhetligt utformad ekonomigård.

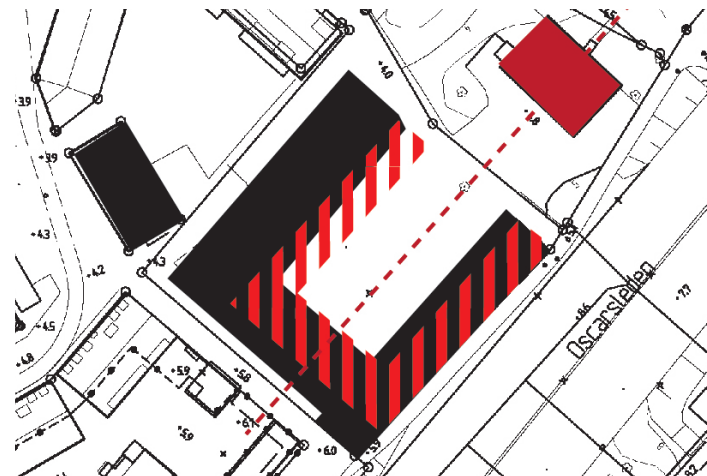
- En stor negativ konsekvens då den medger en struktur på ekonomigården där byggrätterna ligger förskjutna i förhållande till de äldre ladugårdslängornas fotavtryck, vilket försvagar gårdsanläggningens ursprungliga symmetri och innebär att ytterligare en del av den fd trädgårdsanläggningen tas i anspråk.
- En stor negativ konsekvens då den inte säkerställer en utformning av ladugårdsplanen och den yttre miljön som är anpassad till kulturmiljön med avseende på markbeläggning, trappor, räcken mm.
- En stor negativ konsekvens då den medger en höjdskala som ger en indirekt visuell påverkan på kulturmiljön utmed Klippanvägen och dess tvärgata, präglad av Ostindiska kompaniets ålderdomliga bebyggelse och Carnegiebrukets mönstersamhälle. Tillkommande bebyggelses höjdskala kommer sannolikt att påverka betydelsefulla vyer, som idag präglas av en i princip ostörd historisk miljö med rofylld stämning som ger intryck av ålderdomlig småstad. Påverkan innebär att det historiska upplevelserummet störs och att möjligheten att uppleva kulturmiljön därmed försvagas.

Samlad bedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen inte i tillräcklig utsträckning säkerställa 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. Ovanstående hade t ex kunnat uppnås genom att samtliga tre byggrätter inom ekonomigården gavs en enhetlig skala och gestaltning i likhet med byggrätten "Längan".



Sektion av "Längan", till vänster, och "Nivåhuset", till höger, som visar föreslagen höjdskala. "Längan" kan uppföras i två och en halv våning med inredd vind, dvs en våning högre än den äldre ladugårdslängan. "Nivåhuset" kan uppföras i fyra våningar samt inredd vind, dvs en väsentligt högre höjdskala än den äldre ladugårdslängan och manbyggnaden. Källa: SBK



De äldre ladugårdslängornas fotavtryck skrafferad i rött ovan den planstruktur som medges i samrådsförslag daterat oktober 2022. Röd streckad linje anger äldre huvudaxel genom gårdsanläggningen, vilken i och med den föreslagna placeringen förskjuts något.

Sammanfattning av detaljplanens konsekvenser för kulturmiljön

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

Grad av konsekvens

-  Ingen konsekvens.
-  Marginell konsekvens.
-  Måttlig konsekvens.
-  Stor konsekvens.
-  Mycket stor konsekvens.

Matrisen visar att detaljplanen medför konsekvenser för flera av de värdeteman och värdebärande egenskaper som är av betydelse för riksintressegrunden och platsens allmänna kulturhistoriska värden. Störst påverkan sker på värdetema 1, där också tyngdpunkten ligger inom planområdet. Även värdetema 5 påverkas i hög grad. Värdetema 2, gamla färdleder till platsen, bedöms inte påverkas av detaljplaneförslaget. Vidare visar matrisen att det i huvudsak är tillkommande bebyggelse inom ekonomigården (Majorna 720:419) som medför negativ påverkan.

Den förslagna höjds kalan är den åtgärd som får störst negativ påverkan - en påverkan som berör samtliga värdeteman förutom tema 2. Även den utformning som detaljplanen medger liksom placering/utbredning bedöms kunna medföra negativa konsekvenser. Den sammanvägda konsekvensen av Studion bedöms dock som måttlig.

Jämförelse med nollalternativet

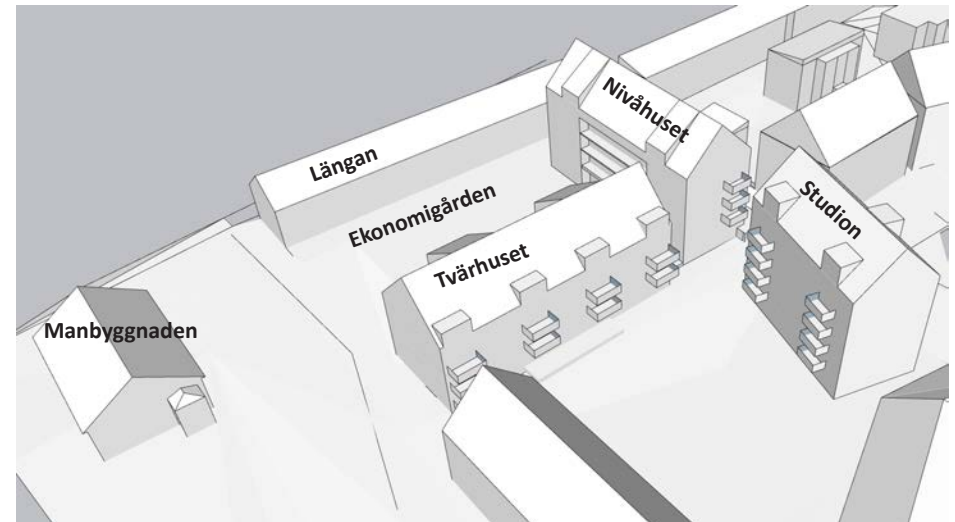
Jämfört med nollalternativet (dvs gällande stadsplan), som i praktiken innebär att endast en byggnad liknande Kungsladugårdens ladugårdslängor med en höjd av tre meter kan uppföras i de äldre längornas fotavtryck, bedöms detaljplaneförslaget medge ett utförande som innebär en mycket stor negativ konsekvens för den samlade kulturmiljön, med avseende på såväl riksintresset som de allmänna kulturhistoriska värdena. Ett utförande enligt nollalternativet hade inneburit att möjligheten att förstå och uppleva Kungsladugårdens tidigare funktion som en del av en jordbruksenhet, där den aktuella tomten utgjorde ekonomigård tillhörande en större huvudgård, skulle återställas.

Att fastigheten Majorna 720:419 lyfts ur kulturresevatet bedöms innebära en mycket stor konsekvens till följd av risken för att ekonomigården och mangården (Majorna 720:420) växer ifrån varandra och att möjligheten att förstå dem som en tidigare enhet försvåras på ett grundläggande vis.

Förslag till åtgärder

Inför samrådet har vissa justeringar av detaljplaneförslaget gjorts i samråd med Antiquum för anpassning till kulturmiljön. Justeringarna har bl a inneburit att "Längans" byggrätt har begränsats genom prickmark så att denna medges uppföras endast i ungefär den äldre ladugårdslängans utbredning, införande av bestämmelse om att fasaderna inte får utföras av skivmaterial, reglering av byggnadernas takform till sadeltak samt begränsning av takkupors utbredning på taken. Ytterligare åtgärder bör dock arbetas in i detaljplanen för att mildra den negativa miljöpåverkan avseende de allmänna kulturhistoriska värdena samt den negativa påverkan på riksintresset. Med rätt typ av nybyggnad kan effekterna av utvecklingen av den aktuella tomten få positiva konsekvenser för kulturmiljön, bl a om sambandet mellan de avstyckade tomterna Majorna 720:419 och Majorna 720:420 återupprättas.

Flera av de förslag till åtgärder som formulerats ligger i linje med de riktlinjer för tillkommande bebyggelse som lämnades i det kulturmiljöunderlag som upprättades 2016, men som inte inarbetats i detaljplanen. Den föreslagna höjdskalet för "Tvärhuset" och "Nivåhuset" i detaljplanen är den åtgärd som medför störst negativ påverkan på planområdets och den anslutande kulturmiljöns



Volymstudie upprättad av MinnyMind arkitekter. Höjdskalet på Nivåhuset och Tvärhuset gör att dessa relaterar sig till industrimiljön snarare än till Älvsborgs kungsladugård. Källa: SBK.

kulturhistoriska värden. Här bör höjdskalet sänkas avsevärt så att den förhåller sig till sin kulturhistoriska kontext, förslagsvis genom att ges samma höjdskala som "Längan". Manbyggnaden ska fortsatt råda över gårdsanläggningen. För att inte de kulturhistoriska och upplevelsemässiga värdena ska påverkas negativt bör även utformningen av ny bebyggelse regleras i högre grad. För bebyggelsen inom ekonomigården bör det övergripande syftet med detaljplanen vara att de ges en gestaltning, formgivning, materialsammansättning och kulör som ansluter till Kungsladugården och ekonomigårdens äldre utformning. Vidare bör ny bebyggelse inom ekonomigården i högre grad rätta sig efter det äldre fotavtrycket och underliggande struktur skapad av de tre tidigare ladugårdslängorna, deras förhållande till manbyggnaden och den tidigare gårdsanläggningen. För att knyta ihop planområdet med den östra delen av Klippan är också utformningen av den yttre miljön av strategisk betydelse. Den yttre miljön bör präglas av stor omsorg om detaljerna och gedigna material. Därför bör markbeläggningen på ladugårdssplanen regleras till att endast kunna beläggas med natursten och bestämmelser om markens anordnande gällande t ex trappor, räcken, ramper, staket mm bör införas för att säkerställa att dessa inslag utformas av gedigna naturmaterial och ges en traditionell utformning.

Förutsättningar

Kort om kulturhistoriskt sammanhang

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

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

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

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

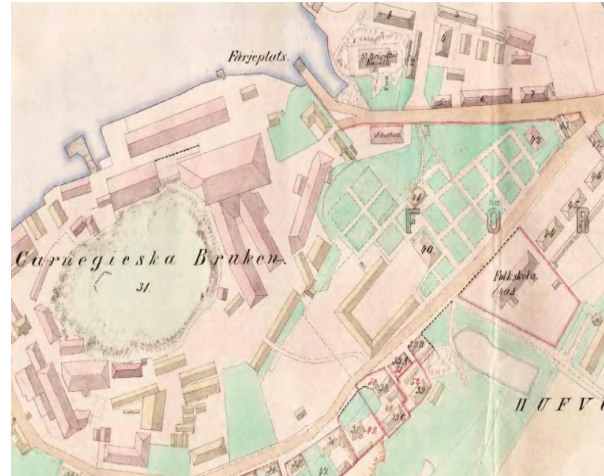
Vid 1700-talets mitt tog områdets industrialisering sin början i samband med att det anlades ett sillsalteri och ett glasbruk väster om Klippans hamnområde. När Ostindiska kompaniet avvecklades 1813 startade AR Lorent ett socker- och porterbruk på platsen. År 1836 tog David Carnegie över och utvecklade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

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

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



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



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



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



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



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



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

Kort nulägesbeskrivning

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

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

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

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

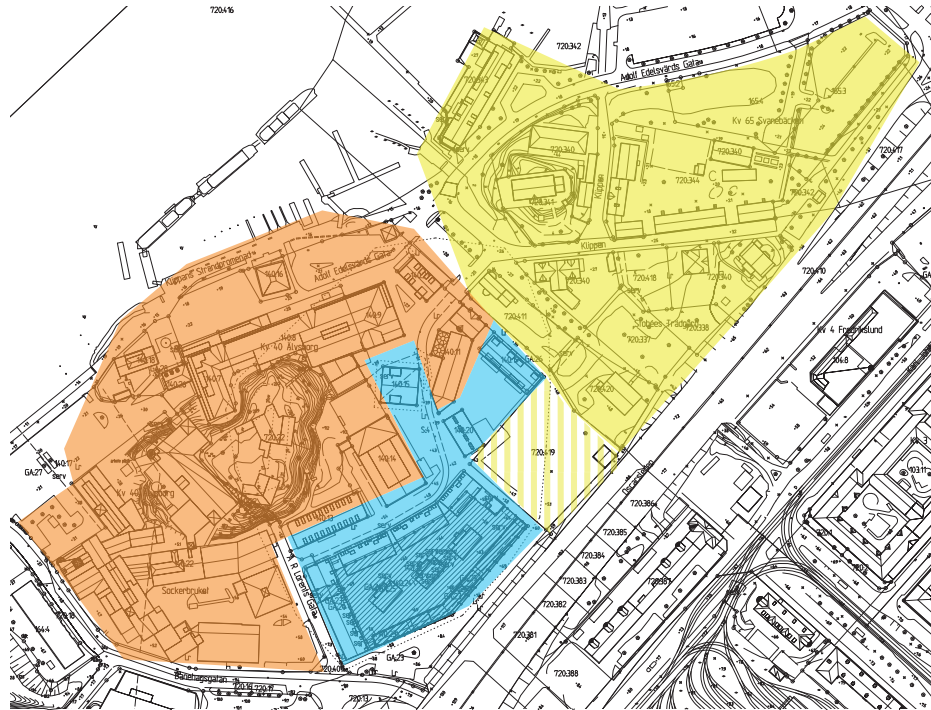


Planområdet betraktat från syd mot norr med manbyggnaden i fonden. Fastigheten är idag obebyggd och tomten utgörs av en grusplan.



Manbyggnaden sedd från den fd trädgårdsanläggningen.

Sammanfattning av karaktärstyper



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

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

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

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



Kungsladugårdens manbyggnad.



Vy mot manbyggnad från Klippanvägen.



Tegelbyggnader som ingår i Carnegiebrukets storskaliga industrimiljö.



Modern bostadsbebyggelse och byggnader för kontor.

Tidigare ställningstaganden

Planförhållande

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

Bevarandeprogrammet

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

Riksintresse för kulturmiljövården

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

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

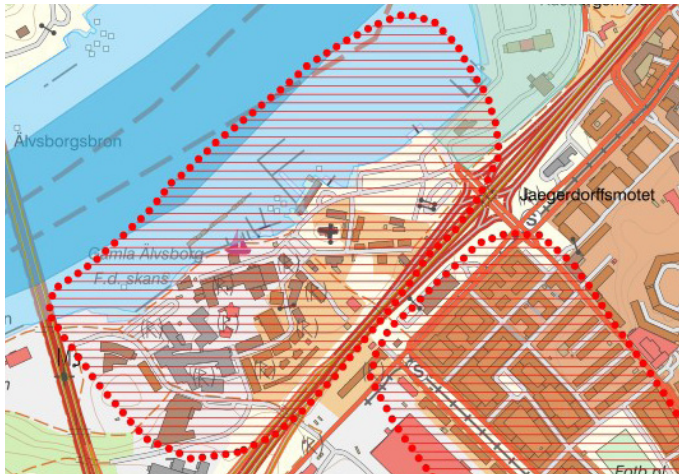
- Kronodomänen med ruinen efter Gamla Älvsborgs slott och sydost därom Älvsborgs Kungsladugårds huvudgård med byggnader, trädgård samt tillhörande marker.
- Gamla färdleder till platsen, bevarade i nutida gatusträckningar. Slottsskogsgatan som utgör den medeltida förbindelsen med inlandet och Allmänna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

Fornlämningar

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

Tidigare utredningar

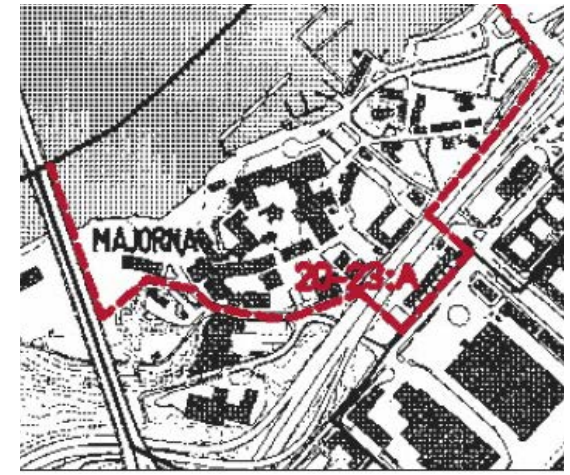
Det aktuella planområdets kulturhistoriska värden och riktlinjer inför förändring har sedan tidigare beskrivits och preciserats i ett kulturmiljöunderlag upprättat av Antiquum AB 2016. År 2020 har stadsbyggnadskontoret även upprättat en fördjupad riksintressebeskrivning för Klippan. Båda dessa utredningar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



Riksentressets geografiska avgränsning. Källa: Länsstyrelsen.



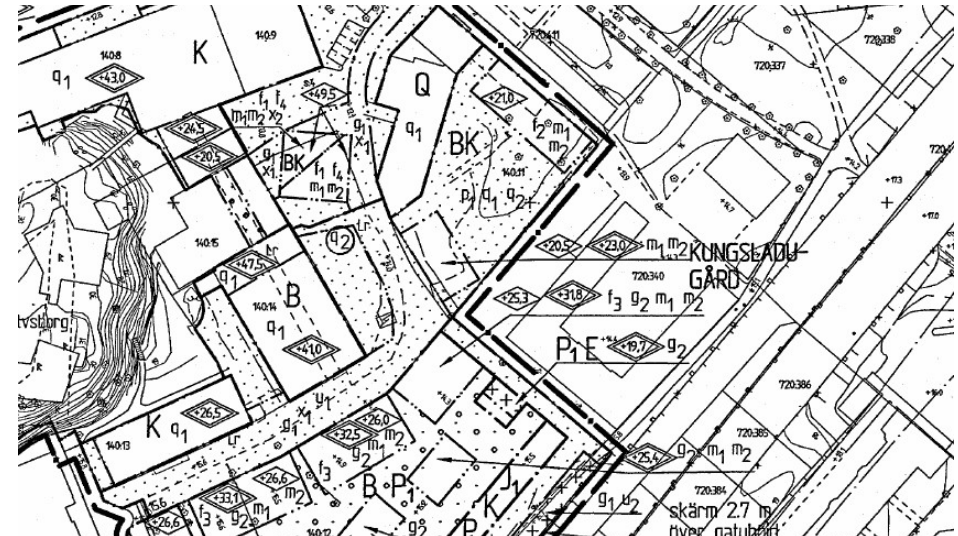
Fornlämningsområde Göteborg 185:1. Källa: FMIS.



Kulturmiljöns avgränsning i bevarandeprogrammet.
Källa: GSM.



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



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

Detaljplaneförslaget

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra för bostäder och tillfällig vistelse och öka den upplevda tryggheten på platsen samt att tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljövärdena i området. Det senare ska enligt planhandlingen huvudsakligen ske genom placering och gestaltning av nya byggnader. Tillkommande bebyggelse medger ca 60 lägenheter och 1000 bruttoarea tillfällig vistelse (i nuläget avsett för hotell). Utformningsbestämmelser har förts in på plankartan. Syftet med dessa är att säkerställa anpassning till kulturmiljön. Nedan beskrivs detaljplaneförslagets huvudsakliga innehåll.

Tillkommande bebyggelse

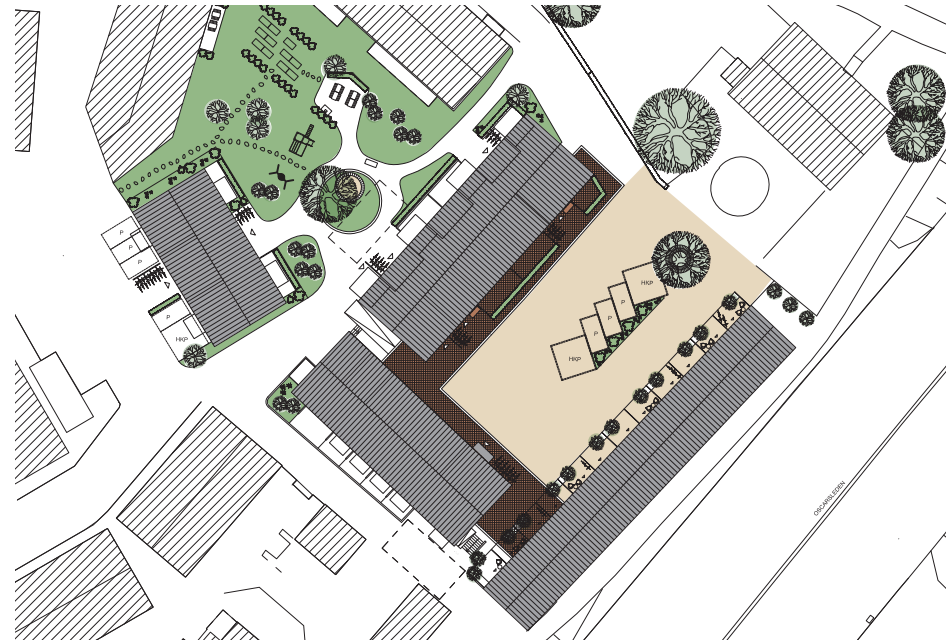
Detaljplanen medger uppförande av tre bostadsbyggnader (försedda med användningsbestämmelse B) samt en byggnad för tillfällig vistelse (försedd med användningsbestämmelse O) avsedd för hotell med långtidsvistelser men som kan uppföras som annan tillfällig vistelse. För samtliga byggnader gäller även användningsbestämmelse C₁ som ger möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning. De fyra olika byggrätterna benämns "Längan", "Nivåhuset", "Tvärhuset" och "Studion".

Placering

För att anpassa ny bebyggelse till miljöns karaktär har placeringen av ny bebyggelse inom fastigheten Majorna 720:419 (ekonomigården) reglerats till att endast kunna placeras på likartat sätt som den fd Kungsladugårdens ladugårdslängor. Detta uppnås genom tre huskroppar placerade i U-form som omfamnar en gårdspan. En av byggrätterna, "Studion", är placerad utanför ekonomigården där det idag finns en befintlig byggnad från 2000-talet, vilken kan rivas eller byggas på.

Höjd

Höjdskalet på de nya byggnaderna regleras genom högsta nockhöjd över angivet nollplan. Volymernas höjdskala är reglerad så att byggnaden närmast Oscarsleden har en relativt låg skala medan övriga byggnader trappas upp mot omgivningens högsta hus.



Illustrationskarta ur planbeskrivning. Källa: SBK.

- För byggnadskroppen "Längan", närmast leden, anges en högsta nockhöjd om 15,9 meter och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i maximalt två våningar samt inredd vind.
- För "Tvärhuset" anges en högsta nockhöjd om 22,2 meter och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i maximalt tre våningar samt inredd vind.
- För "Nivåhuset" anges en högsta nockhöjd om 26,5 meter och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i maximalt fyra våningar samt inredd vind.
- För "Studion" anges en högsta nockhöjd om 26,5 meter och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i maximalt fem våningar samt inredd vind.

Utformningsbestämmelser

För samtliga byggrätter har utformningsbestämmelser införts. Dessa innebär bl a att den sk "Längan" ska uppföras med träfasader i röd kulör och att taken på samliga byggnader ska med plåt eller rött tegel. Takkupor får uppföras på alla byggnader och får uppta högst 1/3 av takets längd. På "Nivåhuset" ska takkupor vidare utformas som loftportskupor, vilket fanns på den ursprungliga ladugården. Balkonger får uppföras på alla nya byggnader, med undantag för del av Nivåhuset i anslutning till grannhuset i sydväst med hänsyn till insyn. Följande utformningsbestämmelser har förts in på plankartan:

f_1 : För byggnadskroppen "Längan" gäller bestämmelse f_1 som anger att fasad ska utformas i trä målad i röd kulör likt slamfärg.

f_2 : För byggnadskroppen "Nivåhuset" gäller bestämmelsen f_2 som anger att takkupor får uppföras. Takkupor mot nordost ska utformas likt ursprungliga loftgångskupor på Kungsladugård.

f_3 : För byggnadskropparna "Längan", "Tvärhuset" och "Studion" gäller bestämmelse f_3 som anger att takkupor får uppföras.

f_4 : För del av "Nivåhuset" mot norr gäller bestämmelse f_4 som anger att balkong inte får placeras på fasad som vetter mot sydväst.

f_5 : För samtliga tillkommande byggnader gäller bestämmelse f_5 som anger tak ska vara av plåt alternativt rött tegel.

För samtliga byggrätter gäller att fasader inte får utföras i skivmaterial. Likaså finns bestämmelser om takform och takvinkel som för samtliga tillkommande byggnader innebär att de ska utformas som sadeltak och ha en takvinkel om 30-45 grader.

Skydd mot störningar

Till följd av det utsatta läget mot leden har byggnadskroppen Längan försetts med bestämmelser om skydd mot störningar (m_1 , m_2 och m_3). Dessa anger att utrymningsvägar ska finnas mot Oscarsleden, att ventilation ska placeras vänd bort från Oscarsleden och att yttervägg samt fönsterpartier ska utföras i minst brandklass EI30.

Mark, trafik och parkering

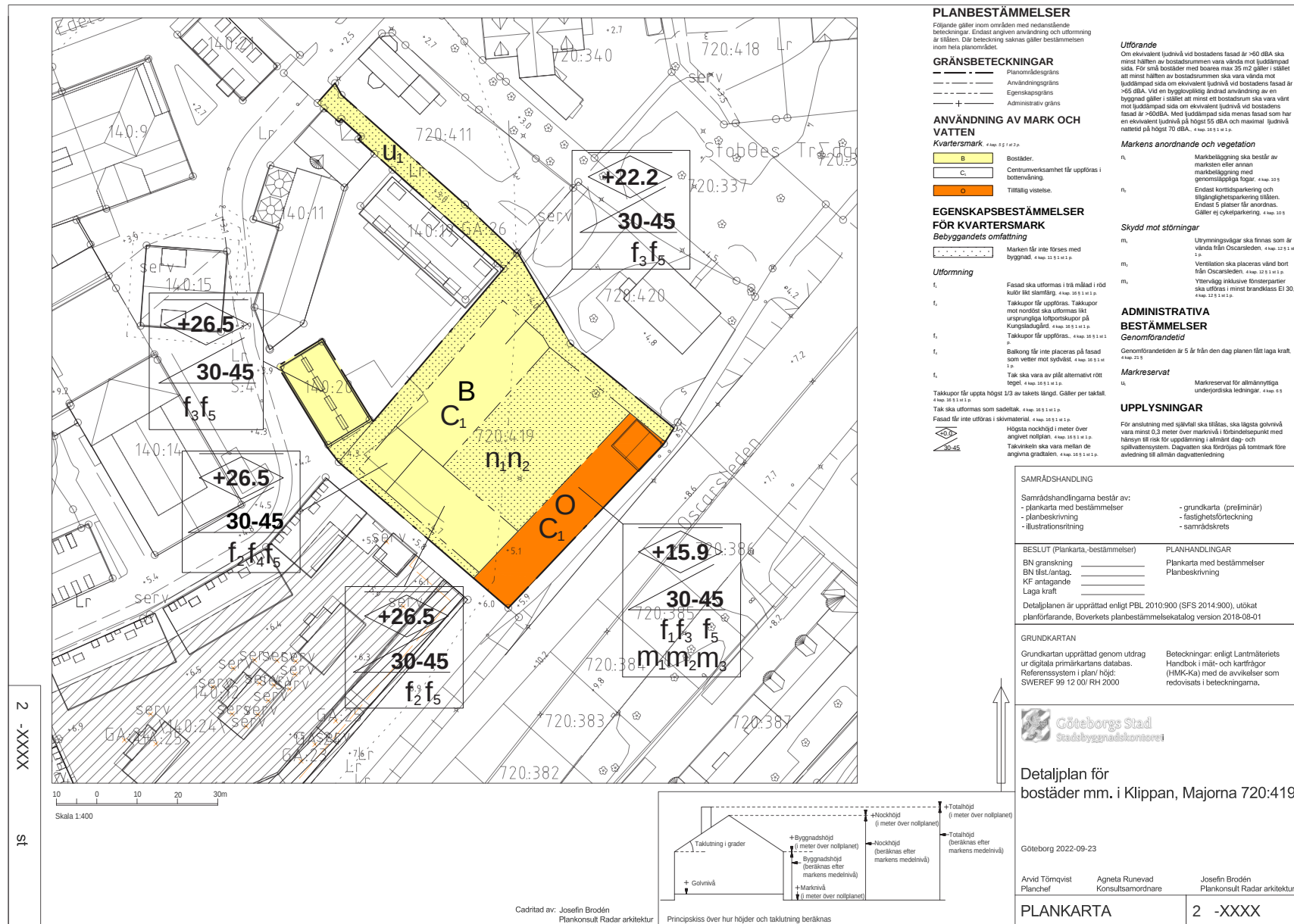
Större delen av gårdsplanen mellan de tre tillkommande byggnaderna är försedd med prickmark på detaljplanekartan, vilket innebär att marken inte får föres med byggnad eller komplementbyggnad. För gårdsplanen gäller även bestämmelse n_1 som anger att marken ska utformas med markbeläggning av marksten eller annan markbeläggning med genomsläppliga fogar. Bestämmelse n_2 innebär att endast fem parkeringsplatser får anläggas för tillgänglighet och korttid. Cykelparkering kan anordnas inom kvartersmark, antingen på gård eller inom nya byggnader.

Placering av de nya byggnaderna innebär att gården mot grannfastigheten i norr sluts. Detta ger möjlighet att anlägga en gemensam gård. Detta regleras dock inte i plankartan. Marken inom planområdet nordväst om Tvärhuset är försedd med prickmark vilket innebär att marken inte får föres med byggnad eller komplementbyggnad.

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

Avvägningar

Enligt planbeskrivningen har avvägningar gjorts mellan enskilda och allmänna intressen. Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan. Riksintresset som helhet bedöms inte påverkas påtagligt negativt. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.



Plankarta, samrådshandling daterad 2022-09-23. Källa: SBK.

Kulturhistoriska värden

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

Tematisering av värdegrunden

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

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



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

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

Värdegrundens tyngdpunkt i planområdet

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

TEMA 1: Gamla Älvsborg och Kungsladugården

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

Egenskaper och karaktärsdrag av betydelse

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

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

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

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

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

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

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

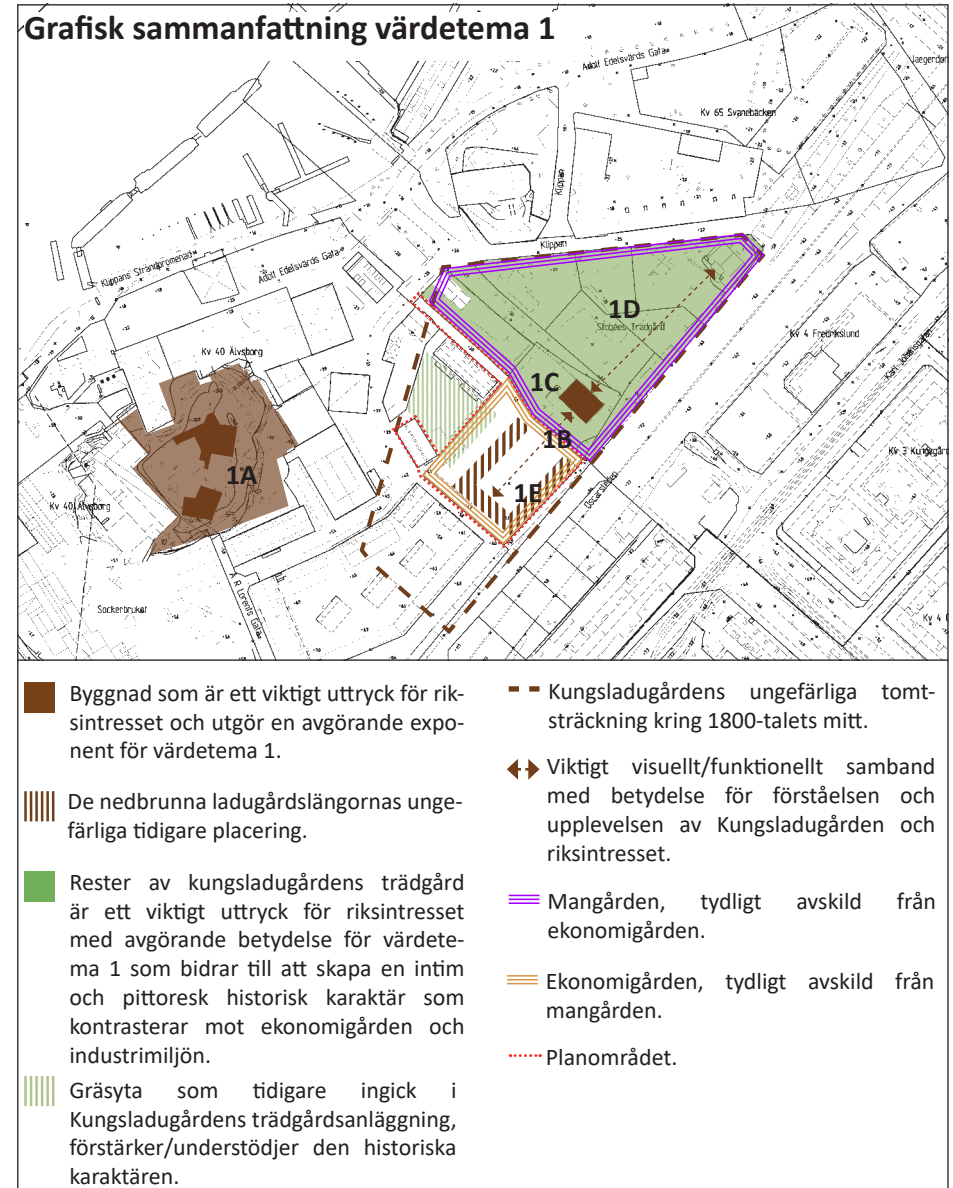


1. Den äldre mangårdsbyggnaden med fasader av trä och inslag av profilerade listverk samt den bevarade trädgården kontrasterar tydligt mot den storskaliga industrimiljön och det moderna bostads-/hotellområdet. Till detta bidrar även resterna av mangårdens trädgård.

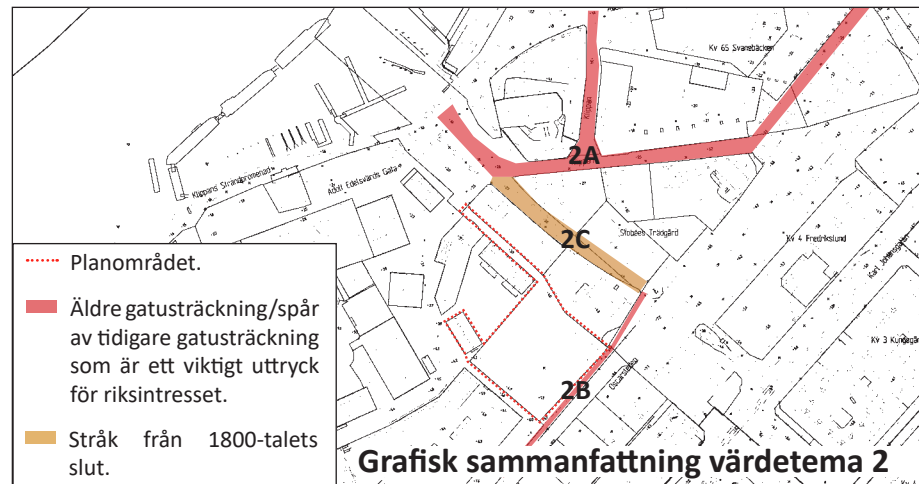
2. Från den fd trädgården mot öst, utgör mangårdsbyggnaden än idag ett dominerande inslag som dirigerar den gamla gårdsanläggningen. Moderna höghus sticker upp i fjärran men på avstånd som ej inneburit en väsentlig påverkan.

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

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



TEMA 2: Gamla färdleder till platsen



I direkt anslutning till planområdet finns exponenter för riksintressetemat ”*Gamla färdleder till platsen*”. Värdetemat representerar också stora allmänna kulturhistoriska värden.

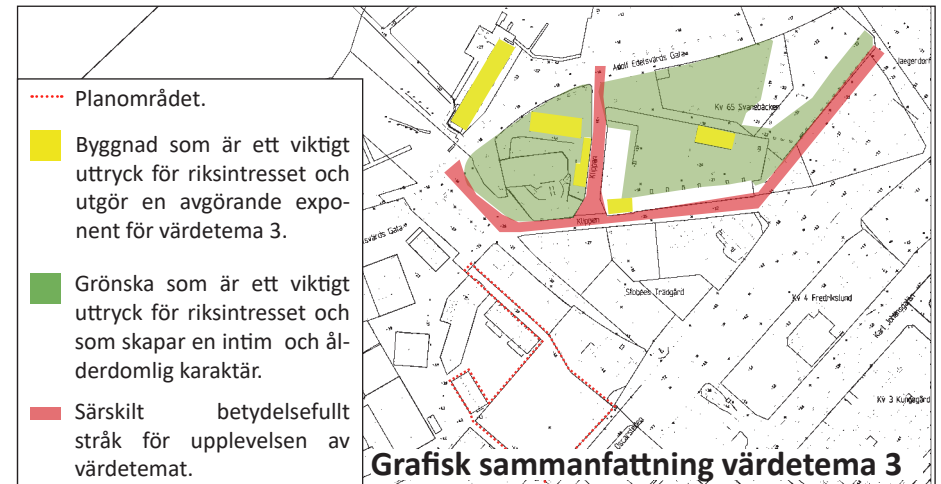
Egenskaper och karaktärsdrag av betydelse

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

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

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

TEMA 3: Sjöfarten och dess utveckling



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

Egenskaper och karaktärsdrag av betydelse

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

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

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

TEMA 4: Industrin utveckling

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

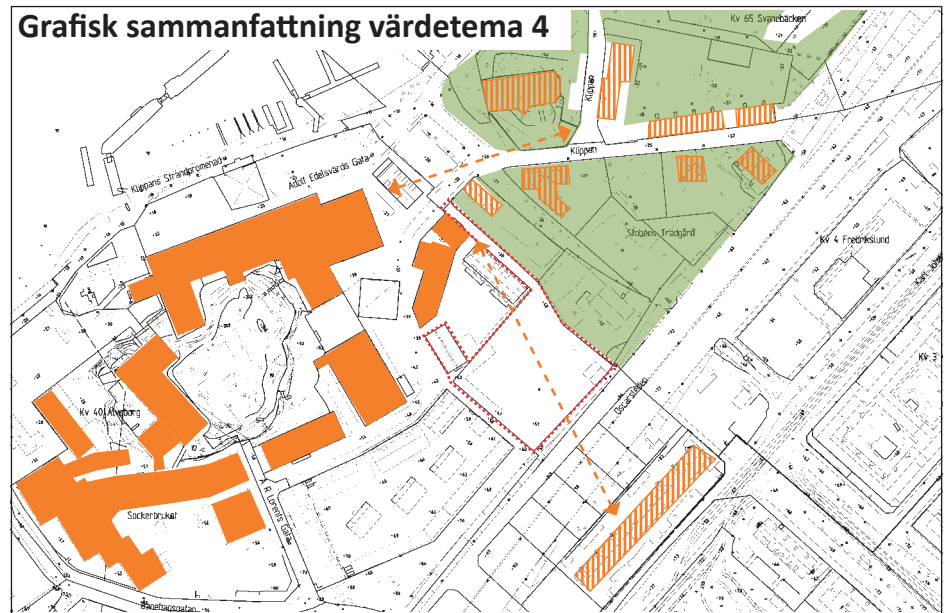
Egenskaper och karaktärsdrag av betydelse

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

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

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

Grafisk sammanfattning värdetema 4



Storskaliga fabriksbyggnader av tegel från huvudsakligen 1800-talet som är ett viktigt uttryck för riksintresset och utgör en avgörande exponent för värdetema 3.

Grönska som är ett viktigt uttryck för riksintresset och som ger brukssamhället en intim och ålderdomlig karaktär.

Småskalig bebyggelse från 1800-talet med koppling till brukssamhället som är ett viktigt uttryck för riksintresset och utgör en avgörande exponent för värdetema 3. Utgör även en väsentlig del av den östra sidans småskaliga karaktär.

Planområdet.

Viktigt visuellt/funktionellt samband

TEMA 5: De historiska lagrens avläsbarhet

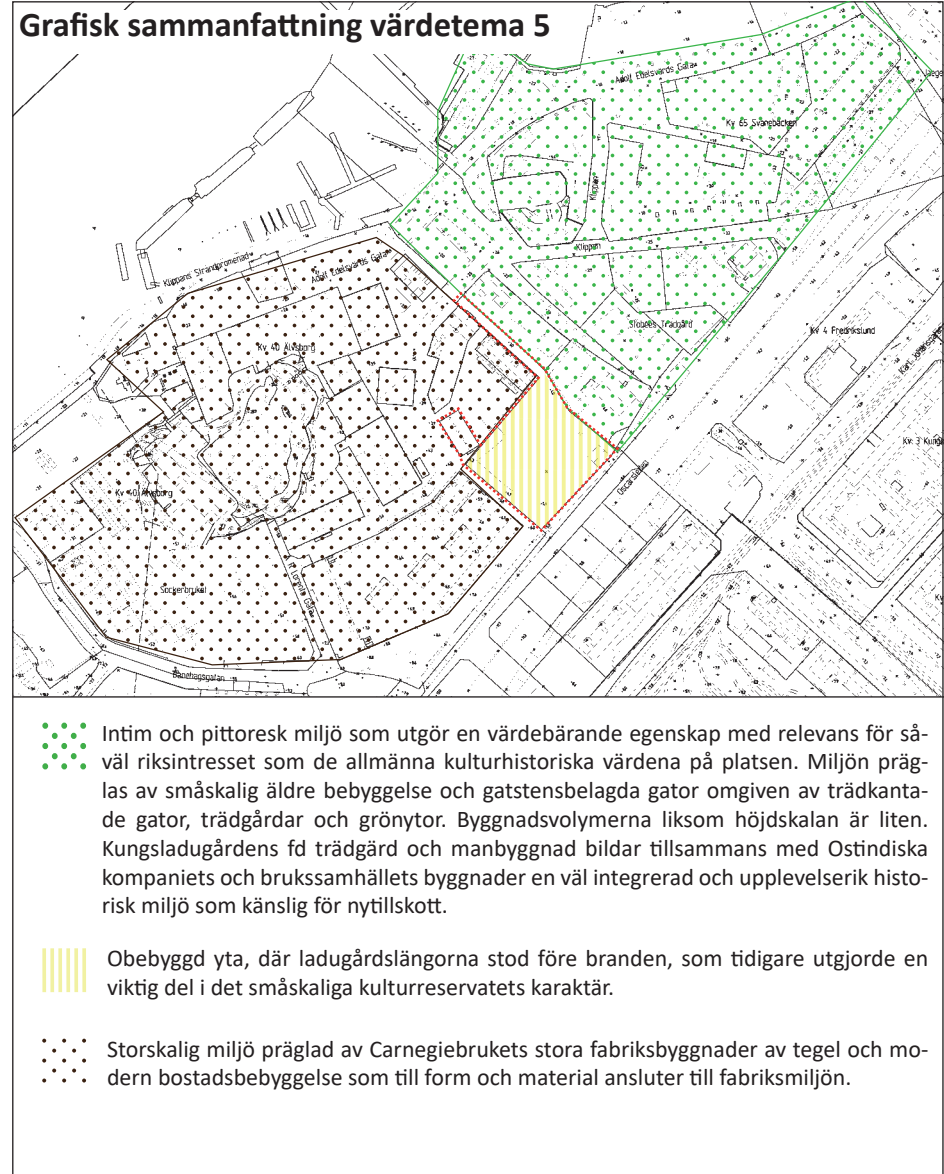
Klippans sammansättning av olika byggnadskategorier av varierande ålder och funktion är betydelsefull för att spegla en samhällshistorisk utveckling som spänner över sju sekel - från 1300-talet med Älvsborgs slott fram till idag. Det är av stor vikt att de olika historiska lagren bevaras och att kulturmiljöns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

Egenskaper och karaktärsdrag av betydelse

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

5B. Egenartat byggnadsskick och materialval. Uppdelningen med den östra delens låga och ålderdomliga trä- och stenhusbebyggelse som kontrasterar mot industrianläggningarnas kraftfulla tegelmassiv är av avgörande betydelse för upplevelsen av områdets kulturhistoriska komplexitet.

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



Antikvarisk konsekvensbeskrivning

Nedan beskrivs detaljplanens konsekvenser för de definierade kulturhistoriska värdena. Under varje rubrik beskrivs först detaljplaneförslaget, därefter åtgärd och effekt samt slutligen vilka konsekvenser för kulturmiljön detta medför.

Ny detaljplan

Detaljplanen innebär att gällande stadsplan II-3112 från 1964 och gällande detaljplanplan II-4603 upphör att gälla.

Åtgärder och effekter

- En stor effekt genom att fastigheten Majorna 720:419, ekonomigården, inte längre kommer att ingå i kulturresevatet.

Konsekvenser

Om detaljplanen inte genomförs kvarstår reglering av fastigheten Majorna 720:419 som kulturresevat enligt gällande stadsplan som innebär att byggnader med tre meters byggnadshöjd kan uppföras i de äldre ladugårdslängornas fotavtryck. Angiven användning och reglering av egenskap i gällande stadsplan innebär i praktiken att endast en byggnad liknande Kungsladugårdens ladugårdslängor kan uppföras. Detta hade inneburit en positiv konsekvens för värdetema 1 (Gamla Älvsborg och Kungsladugården) genom att möjligheten att förstå och uppleva Kungsladugårdens tidigare funktion som en del av en jordbruksenhet där den aktuella tomten utgjorde fägård/ekonomigård (Tema 1B, Kungsladugårdens ursprungliga uppdelade gårdsstruktur) skulle återställas/förstärkas.

Att fastigheten lyfts ur kulturresevatet bedöms innebära en risk för en mycket stor konsekvens i huvudsak gällande värdetema 1 (Gamla Älvsborg och Kungsladugården). Möjligheten att kunna utläsa det historiska sambandet mellan mangården och den fd ekonomigården har pekats ut som en väsentlig egenskap. Den nya detaljplanen innebär att tomten kan bebyggas med nya byggnader med väsentligt högre höjdskala och större volymer än de tidigare ladugårdslängorna samt med en gestaltning och materialbehandling som avviker från densamma (se nedan i den vidare konsekvensbeskrivningen). Därmed uppstår en risk att de två

tomterna Majorna 720:419 och 720:420 (manbyggnaden) växer ifrån varandra och att möjligheten att förstå dem som en tidigare enhet därmed försvåras på ett grundläggande vis.

Att detaljplan II-4603 (för Studion) med regleringen bostäder och kontor ersätts av en ny detaljplan bedöms inte medföra någon negativ påverkan. Detta då den aktuella byggnaden är modern.

Placering och utbredning

Inom ekonomigården medger detaljplanen ny bebyggelse placerad i U-form som omfamnar en gårdsplan. Byggnaden "Studion" är placerad utanför ekonomigården där det idag finns en befintlig byggnad. Nedan beskrivs effekt och konsekvens separat för först ekonomigården och därefter "Studion".

Åtgärder och effekter inom ekonomigården

Vad gäller ekonomigården bedöms planförslaget medföra följande effekter:

- En positiv effekt genom att gårdsplanen regleras med prickmark för att skapa en gårdsbildning lika den äldre ladugårdsplanen och så att den tidigare U-formen från ladugårdslängorna antyds.
- En måttlig effekt genom att planförslaget medger en uppbruten bebyggelsestruktur (se planillustration med tre separata byggnadskroppar).
- En stor effekt genom att planförslaget medger en bebyggelsestruktur som är förskjuten i förhållande till det äldre fotavtrycket av ladugårdslängorna.
- En stor effekt genom att byggrätterna medger byggnader med väsentligt större volymer och husdjup än de äldre ladugårdslängorna.

Konsekvenser inom ekonomigården

Den struktur som präglat fastigheten sedan 1600-talet har bedömts vara av stor betydelse för förståelsen av Älvsborgs Kungsladugårds äldre utformning. I det kulturmiljöunderlag som Antiquum upprättade 2016 pekades på vikten av att ny bebyggelse rättar sig efter underliggande struktur skapad av de tre tidigare

ladugårdslängorna och deras förhållande till manbyggnaden. Att den idag obebbyggda fd ekonomigården medges bebyggas med byggnader placerade i en U-form som omfamnar en ladugårdsplan bedöms kunna innebära en positiv utveckling som kan stärka sambandet mellan de avstyckade tomterna. Att ladugårdsplanen regleras med prickmark så att denna inte kan bebyggas innebär att gårdsplanens öppna karaktär bibehålls. Planförslaget medger dock en struktur som endast i viss mån förhåller sig till den äldre (dvs innebär inte ett återskapade).

Den placering och utbredning av nya byggnader som detaljplanen medger bedöms innebära en stor konsekvens för värdetema 1 (Gamla Älvsborg och Kungsladugården), och då i synnerhet egenskapen 1E *"de nedbrunna ladugårdslängornas fotavtryck"*. Detta eftersom detaljplanen medger ett utförande som innebär att möjligheten att utläsa Kungsladugårdens ursprungliga gårdsstruktur och förhållandet mellan mangård och ekonomigård försvagas. Försvagningen sker dels genom att byggrätterna ligger förskjutna i förhållande till det äldre fotavtrycket, dels genom att detaljplanen medger att *"Nivåhuset"* och *"Tvärhuset"* uppförs med avsevärt större volymer än sina föregångare. Under arbetet med koncept till detaljplan har byggrätternas utbredning justerats i samråd med Antiquum för att värna kulturmiljön. I konceptet medgavs Längan ges ett väsentligt större husdjup än sin föregångare. I samrådshandlingen är istället *"Längan"* placerad i samma läge och med ungefär samma utbredning som sin föregångare (något större djup än sin föregångare). Både *"Tvärhuset"* och *"Nivåhuset"* medges dock placeras förskjutna i förhållande till det äldre fotavtrycket. Förskjutningen innebär att gårdsanläggningens ursprungliga symmetri försvagas genom att den tidigare huvudaxeln genom gården (se röd streckad linje på illustrationerna på nästa sida) förskjuts och att mangårdens planmässiga förhållande till gårdsbebyggelsen därmed förändras. Därmed påverkas värdebärande egenskaper som är väsentliga för riksintressegrunden och platsens allmänna kulturhistoriska värden.

Att detaljplanen medger att två byggnader uppförs med väsentligt större volymer än de fd ladugårdslängorna bedöms vidare medföra en stor konsekvens för värdeegenskap 1C (Manbyggnaden) eftersom de stora volymerna (tillsammans med

den föreslagna höjdskalen) undergräver manbyggnadens dominerande ställning inom gårdsanläggningen. Möjligheten att förstå och uppleva manbyggnaden som huvudbyggnad försvagas därmed.

Att detaljplanen medger en struktur där byggrätterna ligger förskjutna i förhållande till det äldre fotavtrycket bedöms vidare innebära en måttlig konsekvens för värdetema 1D *"Resterna av trädgårdsanläggningen"*. Detta eftersom detaljplanen medger uppförande av en byggnad på en gräsyta norr om grusplanen som tidigare var en del av Kungsladugårdens trädgårdsanläggning. Detaljplaneförslaget innebär att de kvarvarande resterna av trädgården naggas ytterligare i kanten. Konsekvensen bedöms som måttlig då gräsytan endast har en understödjande roll för läsbarheten av den äldre Kungsladugården. Åtgärden innebär därmed att möjligheten att förstå den ursprungliga gårdsanläggningen endast delvis försvagas.

Att planförslaget medger en uppbruten bebyggelsestruktur med tre separata byggnadskroppar (till skillnad från det äldre utförandet med tre sammanbyggda längor) bedöms medföra en konsekvens för värdetema 1. Trots att den uppstyckade strukturen bryter mot den äldre bedöms konsekvensen som måttlig för värdetema 1 då ekonomigårdens tidigare U-form fortsatt antyds.

Åtgärder och effekter, "Studion"

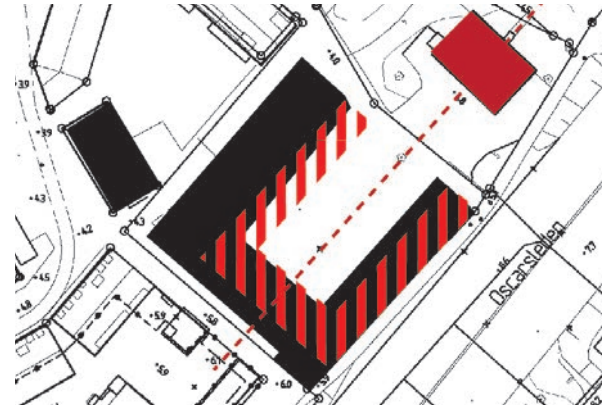
- En måttlig effekt genom att befintlig byggnad medges rivas/byggas på.
- En liten effekt genom att detaljplanen medger uppförande av en ny byggnad i samma fotavtryck som den befintliga.

Konsekvenser, "Studion"

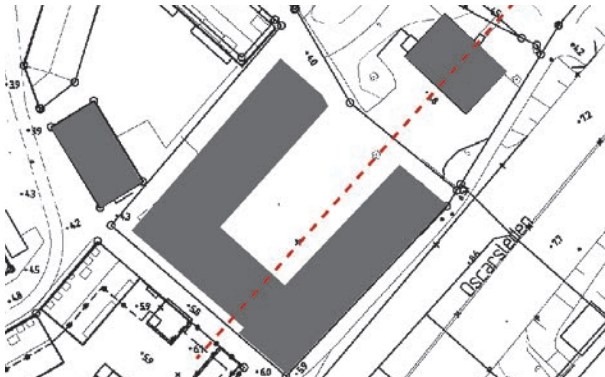
Att den befintliga byggnaden medges ersättas med en ny byggnad bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för platsens kulturhistoriska värden då byggnaden i sig själv saknar kulturhistoriskt värde. Ny byggnad kan endast placeras inom samma fotavtryck som befintlig byggnad.



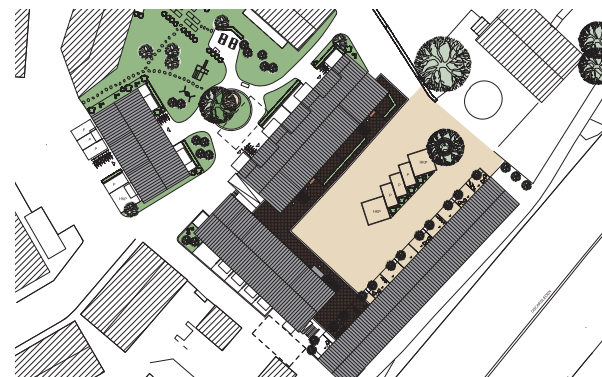
Planstruktur enligt gällande stadsplan från 1964. Streckad röd linje anger äldre huvudaxel genom gårdsanläggningen.



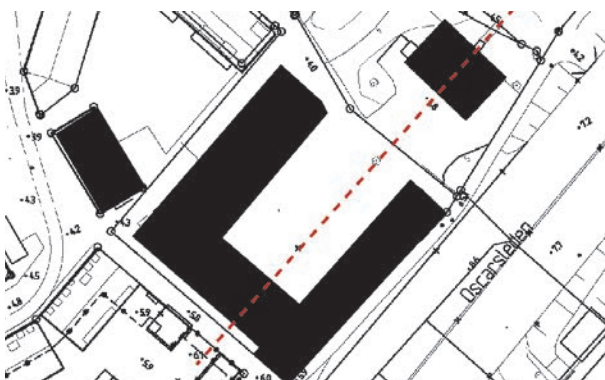
De äldre ladugårdslängornas fotavtryck skrafferade ovan på planstruktur som medges i samrådsförslag daterat oktober 2022.



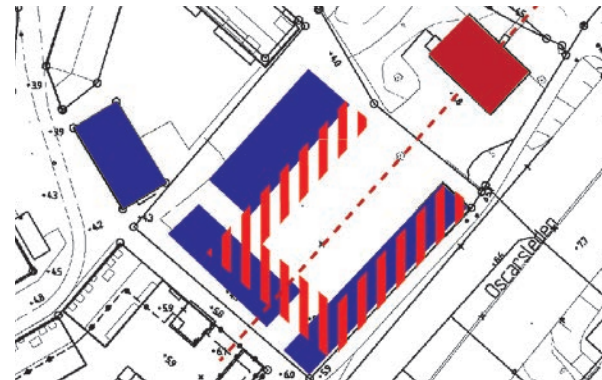
Planstruktur som medgavs i koncept till detaljplan, augusti 2022. Förslaget medgav en struktur med större byggnadsvolymer och ett större fotavtryck än den äldre planstrukturen. Planstrukturen innebär bl a att den fd huvudaxeln försköts kraftigt. Förslaget justerades med ytterligare prickmark närmast "Längan" för att ta större hänsyn till kulturmiljön.



Illustrationskarta ur planbeskrivning med uppbruten bebyggelsestruktur. Bebyggelsen på ekonomigården är utförd som tre separata byggnadskroppar som omfamnar en gårdsplan. Källa: SBK.



Planstruktur som medges i samrådsförslag daterat oktober 2022. "Längans" utbredning har begränsats så att byggrätten i princip håller sig inom den fd södra längans fotavtryck (något djupare). Streckad röd linje anger äldre huvudaxel genom gårdsanläggningen, vilken i och med den föreslagna placeringen förskjuts något.



Planstruktur enligt gestaltungs-förslag från MinnyMind arkitekter med skraffering av ladugårdens ursprungliga struktur. Streckad röd linje anger äldre huvudaxel genom gårdsanläggningen, vilken i och med den föreslagna placeringen förskjuts.

Höjdskala

Byggnadernas höjdskala är reglerad så att byggnaden närmast Oscarsleden har en relativt låg skala och övriga byggnader trappas upp mot omgivningens högsta hus. "Längan" är i planförslaget försedd med en högsta nockhöjd om 15,9 meter över nollplanet och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i maximalt två våningar. "Tvärhuset", den norra längan, medges ha en högsta nockhöjd om 22,2 meter och uppföras i maximalt tre våningar. "Nivåhuset", den västra längan, är försedd med en högsta nockhöjd om 26,5 meter och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i maximalt fyra våningar. För "Studion", nordväst om ekonomigården, anges en högsta nockhöjd om 26,5 meter och enligt planhandlingen får denna byggnad uppföras i maximalt fem våningar. För samtliga byggnadskroppar medges inredning av bostad på vind.

Åtgärd och effekter

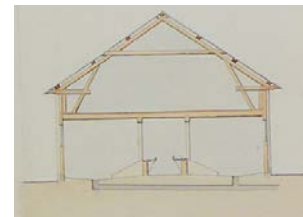
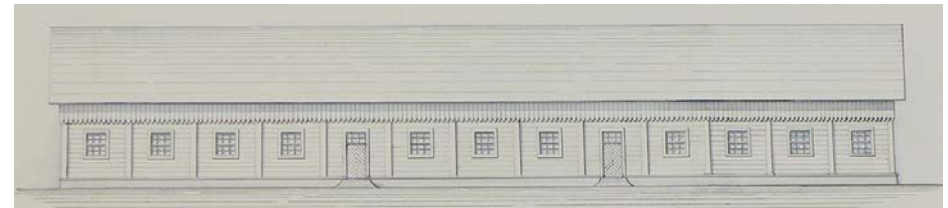
Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget ge följande effekter:

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

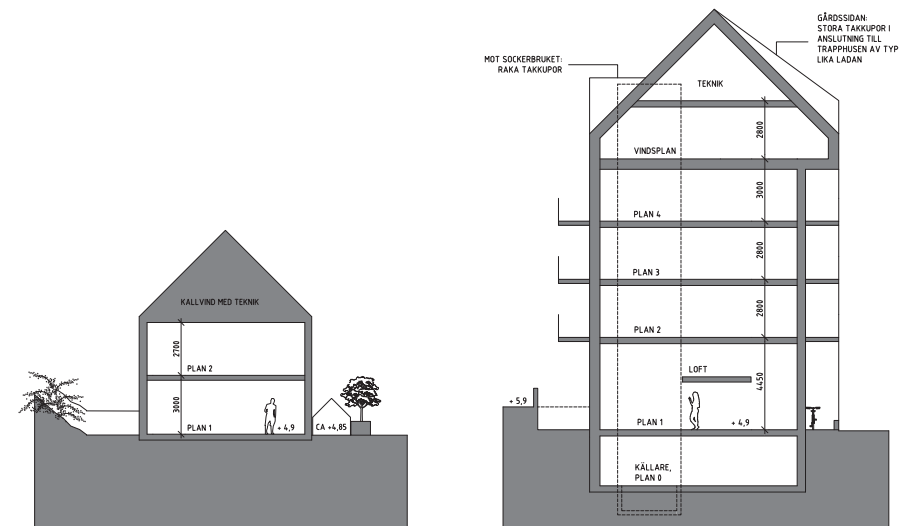
Konsekvenser

I det kulturmiljöunderlag som togs fram 2016 inför planarbetet pekades särskilt på vikten av att ny bebyggelse inom ekonomigården i höjd och skala förhåller sig till det småskaliga kulturreservatet i öst i allmänhet och den fd manbyggnaden i synnerhet. Detta skulle innebära ett största våningsantal om 1,5 våningar.

Att "Tvärhuset" och "Nivåhuset" medges uppföras med en avsevärt högre höjdskala än de äldre ladugårdslängorna, manbyggnaden och kulturreservatet innebär en mycket stor konsekvens för flera av de identifierade värdeteman, både direkt och indirekt.



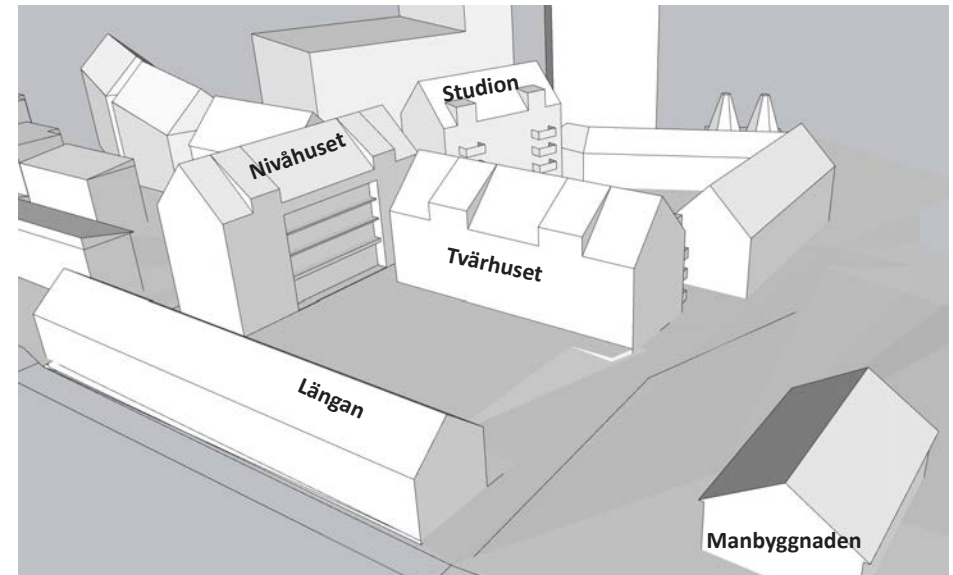
PJ Rapps originalritning till ny ladugårdslänga år 1869 (avseende den mittersta längan). Samtliga ladugårdslängor var uppförda i en och en halv våning. Källa: Regionarkivet



Sektion av "Längan", till vänster, och "Nivåhuset", till höger, som visar föreslagen höjdskala. "Längan" kan uppföras till två och en halv våning med inredd vind. Detta innebär att byggnaden medges uppföras en våning högre än den äldre ladugårdslängan. "Nivåhuset" kan uppföras till fyra våningar samt inredd vind. Detta innebär en väsentligt högre höjdskala än den äldre ladugårdslängan, manbyggnaden och kulturreservatet. Källa: SBK

Den föreslagna höjdskalan innebär en stor påverkan på värdetema 1 (Gamla Älvsborg och Kungsladugården) genom att den kommer att verka dominerande över den äldre manbyggnaden och snarare relatera sig till den storskaliga industrimiljön mot väst än till Kungsladugården. Att manbyggnadens dignitet som huvudbyggnad försvagas försvårar möjligheten att förstå relationen mellan mangården och ekonomigården, dvs Kungsladugårdens ursprungliga uppdelade gårdsstruktur (egenskap 1B). Likaså riskerar tillkommande byggnaders höjdskala medföra en visuell påverkan betraktat från den fd trädgården mot öst där de blir synliga i vyn mot manbyggnaden och därmed försvagar dess dominerande ställning. Att manbyggnaden utgör anläggningens huvudbyggnad som dirigerar den övriga gårdsmiljön har pekats ut som en egenskap av central betydelse. Därmed påverkar den föreslagna höjdskalan värdebärande egenskaper som är väsentliga för såväl riksintressegrunden som platsens allmänna kulturhistoriska värden, med konsekvensen att möjligheten att utläsa Kungsladugårdens äldre struktur försvåras på ett grundläggande sätt.

Den väsentligt högre höjdskalan på "Tvärhuset" och "Nivåhuset" bedöms vidare innebära en mycket stor konsekvens för värdetema 5 (De historiska lagrens avläsbarhet) genom tillförandet av högre byggnader som påverkar den påtagliga uppdelningen i karaktär mellan den östra och västra delen av Klippan. Den aktuella fastigheten Majorna 720:419 har tidigare utgjort en viktig del i det småskaliga kulturreservatets karaktär. De skilda karaktärerna mellan å ena sidan det storskaliga industriområdet i väst och det småskaliga kulturreservatet mot öst med Kungsladugården, Ostindiska kompaniets 1700-talsmiljö och Carnegiebrukets mönstersamhälle är av avgörande betydelse för möjligheten att avläsa miljöns många olika historiska lager och bevarandet av dess stora historiska djup. Skalskillnaden (egenskap 5A) mellan de två delarna har bedömts vara en viktig värdebärande egenskap med relevans för såväl riksintresset som de allmänna kulturhistoriska värdena. Genom tillförandet av nya byggnader med en väsentligt högre höjdskala sker en tydlig förskjutning som kommer att innebära att fastigheten Majorna 720:419 kommer att skalmässigt relatera sig till den storskaliga industrimiljön och den moderna bostadsmiljön. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms därmed påverka egenskaper av avgörande betydelse och innebär att möjligheten att förstå och uppleva kulturmiljöns historiska djup försvåras.



Volymstudie upprättad av MinnyMind arkitekter. Höjdskalan på Nivåhuset och Tvärhuset gör att dessa relaterar sig till industrimiljön snarare än till Älvsborgs kungsladugård. Källa: SBK.

Höjdskalan bedöms även indirekt medföra en mycket stor konsekvens för värdetema 3 och 4 (Sjöfarten och industrin), med avseende på Ostindiska kompaniets ålderdomliga karaktär (egenskap 3B) och Carnegiebrukets småskaliga mönstersamhälle (egenskap 4B). Kulturmiljön utmed Klippanvägen och dess tvärgata med rofylld stämning som ger intryck av äldre idyllisk småstad med ålderdomlig och omsorgsfullt utformad bebyggelse med låg höjdskala, omfattande grönska och gatstensbelagda gator mm är idag i princip helt ostörd. Miljön riskerar att påverkas visuellt genom att nya byggnaderna blir synliga i vyerna utmed Klippanvägen och därmed stör det historiska upplevelserummet.

Att "Längan" medges kunna uppföras med något högre höjdskala än den äldre ladugårdslängan och den befintliga manbyggnaden bedöms medföra en måttlig konsekvens för värdetema 1. Den något högre höjdskalan bedöms endast i begränsad utsträckning påverka manbyggnadens funktion som huvudbyggnad.

”Tvärhusets” höjdskala bedöms även medföra en marginell konsekvens för det rumsliga funktionella sammanhanget mellan Carnegiebrukets industrimiljö och mönstersamhället (tema 4C). Detta genom att verka som en visuell barriär mellan industriområdet och arbetarbostäderna på Karl Johansgatan. Konsekvensen bedöms som marginell då det fysiska sammanhanget sedan tidigare skurits av vid anläggandet av Oscarsleden.

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

Utformning av byggnader, ekonomigården

I beskrivningen nedan hanteras utformningen av tillkommande bebyggelse inom ”ekonomigården”, dvs fastigheten Majorna 720:419. ”Studion” hanteras separat.

På plankartan har fem utformningsbestämmelser införts (f_1 - f_5), vilka anger följande:

f_1 : Fasad ska utformas i trä målad i röd kulör lika slamfärg. (Bestämmelsen gäller endast ”Längan”).

f_2 : Takkupor får uppföras. Takkupor mot nordost ska utformas likt ursprungliga loftportskupor på Kungsladugård. (Bestämmelsen gäller endast ”Nivåhuset”).

f_3 : Takkupor får uppföras. (Bestämmelsen gäller ”Längan” och ”Tvärhuset”).

f_4 : Balkong inte får placeras på fasad som vetter mot sydväst. (Bestämmelsen gäller del av ”Nivåhuset” mot norr).

f_5 : Tak ska vara av plåt alternativt rött tegel. (Gäller samtliga byggnader).

Dessutom gäller vissa generella bestämmelser. Inga fasader får uppföras i skivmaterial. Tak ska utformas som sadeltak och takvinkeln är reglerad till 30-45 grader för samtliga byggnader. Takkupor får uppta högst 1/3 av takets längd, per takfall.

Till följd av det utsatta läget mot leden har ”Längan” försetts med bestämmelser om skydd mot störningar (m_1 , m_2 och m_3) som anger att utrymningsvägar ska vara vända från Oscarsleden, att ventilation ska placeras vänd bort från Oscarsleden och att yttervägg samt fönsterpartier ska utföras i minst brandklass EI30.

Åtgärd och effekter

Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget ge följande effekter:

- En positiv effekt då ”Längans” fasader reglerats så att de knyter an till områdets historiska karaktär med rödfärgsmålade träfasader samt att samtliga tak ska utföras som sadeltak.
- En stor effekt då detaljplanen inte säkerställer att ny bebyggelse inom ekonomigården utformas så att den relaterar sig till sitt ursprungliga kulturhistoriska sammanhang och att byggnaderna får en sammanhållen karaktär/gestaltning.
- En stor effekt genom att detaljplanen medger plåt som taktäckningsmaterial, men då kulör/material på plåt som taktäckningsmaterial inte regleras.
- En måttlig effekt då takkupor medges för ”Längan” och ”Tvärhuset” men då utformningsbestämmelserna inte reglerar utformning, dvs takkupornas anpassning till Kungsladugårdens övergripande karaktär.
- En måttlig effekt då balkonger medges men då utformningsbestämmelserna inte reglerar storlek och utformning, dvs balkongers anpassning till kulturmiljön.
- Risk för en stor konsekvens då detaljplanen för ”Längan” anger att det ska finnas utrymningsvägar som är vända från Oscarsleden vilket innebär en risk för att dessa utformas som utvändiga utrymningstrappor mot gården.

Konsekvenser

Ekonomigården har historiskt sett alltid hört samman med Kungsladugården. I den kulturmiljöutredning som togs fram inför planarbetet år 2016 pekades på vikten av att ny bebyggelse på platsen relaterar sig till, och läses samman med, den fd gårdsanläggningen med manbyggnad och trädgård samt med den småskaliga miljön mot öst. För byggnaderna gavs riktlinjen att dessa bör ges en enkel och traditionell utformning som arkitektoniskt anspråkslösa ekonomibygnader, med inspiration från de äldre ladugårdslängorna.

Fasader

Att "Längans" fasader har reglerats till att endast kunna utföras av trä målad i röd kulör bedöms innebära en positiv konsekvens för värdetema 1, eftersom ett utförande enligt detaljplaneförslaget innebär att man knyter an till områdets historiska karaktär och på så vis stärker förståelsen av miljön som en tidigare ekonomigård med ladugårdslängor med rödfärgsmålade träfasader. Trots detta görs bedömningen att detaljplanen inte i tillräcklig utsträckning säkerställer byggnadens anpassning till sitt äldre kulturhistoriska sammanhang. Med t ex stora balkonger, skärmtak och takkupor (vilket medges av detaljplanen) skulle byggnaden få en karaktär av flerbostadshus snarare än ladugårdslänga. Enligt bestämmelse m₁ ska Längan även förses med utrymningsvägar mot Ladugårdsplanen, vilket riskerar att få negativ påverkan beroende på hur dessa utformas. Om utrymning t ex sker genom fönsterutrymning skulle detta inte medföra någon negativ påverkan. Om utrymning däremot löses genom utvändiga utrymningstrappor skulle påverkan på Ladugårdsplanens karaktär bli stor. Sammantaget bedöms planen innebära en måttlig konsekvens för värdetema 1 (Kungsladugården) då den medger ett utförande som gör att möjligheten att uppleva det historiska sambandet mellan mangård och ekonomigård inte säkerställs. Konsekvensen bedöms som måttlig snarare än stor då fasadmaterial regleras till träfasader i röd kulör, vilket relaterar till den äldre miljön.

För "Tvärhuset" och "Nivåhuset" saknas utformningsbestämmelser för fasaderna utöver att dessa inte får utföras av skivmaterial. Detta innebär att detaljplanen medger att fasaderna kan utföras av t ex trä, tegel, puts, plåt, glas eller en kombination av olika material. I plankarta och planbeskrivning saknas också ett uttalat övergripande syfte att byggnaderna ska gestaltas så att de relaterar sig till sitt ursprungliga kulturhistoriska sammanhang som just ekonomibygnader.

Samtantaget bedöms detta innebära en risk för en mycket stor konsekvens för i första hand förståelsen för Kungsladugården (värdetema 1) och i andra hand även för kulturresevatets kulturhistoriska karaktär (värdetema 5). Detta eftersom detaljplanen inte säkerställer att "Tvärhuset" och "Nivåhuset" ges en utformning som kan läsas samman med Kungsladugården och kulturresevatet i öst. Ett utförande med t ex tegel-, puts- eller glasfasader skulle göra att möjligheten att förstå och uppleva kopplingen mellan ekonomigården och mangården avsevärt skulle försvåras. Likaså medger detaljplanen ett utförande som innebär att den tydliga uppdelningen med den östra sidans låga och ålderdomliga trä- och stenhusbebyggelse som kontrasterar mot industrianläggningarnas kraftfulla tegelmassiv (värdetema 5) förskjuts genom att bebyggelsen inom ekonomigården snarare kommer att relatera sig till den västra sidans karaktär. I de visionsbilder som tagits fram redovisas fasaderna med huvudsakligen rött tegel (med inslag av trä) - en utformning som (tillsammans med den väsentligt högre höjdsplanen) tydligt relaterar sig till industrimiljön. Om byggnaderna vidare utformas med t ex stora balkonger, loftgångar, skärmtak och takkupor (vilket medges av detaljplanen) skulle de få en utpräglad karaktär av flerbostadshus som relaterar sig till den moderna bostadsbebyggelsen. Därmed finns en risk för att ett genomförande enligt detaljplaneförslaget skulle påverka egenskaper av central betydelse och innebära att möjligheten att läsa samman byggnaden med den östra delen av Klippan omöjliggörs.

Likaså medger detaljplanen att de tre byggnadskropparna kan utformas med tre skilda karaktärer (t ex "Längan" med brädpanel, "Tvärhuset" med tegelfasad och "Nivåhuset" med putsade fasader). Ett sådant utförande riskerar att ge ett spretigt uttryck som inte tar hänsyn till ekonomigårdens tidigare enhetliga karaktär.

Det ska också påpekas att detaljplanen inte säkerställer "Tvärhusets" och "Nivåhusets" anpassning till industrimiljön, t ex genom att reglera att fasaderna ska utföras av tegel. Därmed finns även en risk för en stor konsekvens för värdetema 4 (Industrin utveckling) med avseende på Carnegieska brukens storskaliga industriområde med välbevarade kontor, magasin, industribyggnader från huvudsakligen 1800-talet i rustik tegelarkitektur. Avsaknad av utformningsbestämmelser innebär således att ett utförande enligt planförslaget riskerar att ny bebyggelse inte relaterar sig till någon av de kringliggande äldre kulturmiljöerna.



Visionsbild upprättad av MinnyMind arkitekter. Illustrationen visar ett exempel på gestaltning som medges av detaljplanen. Till vänster syns "Längan" och i fonden "Nivåhuset". "Längan" med sina rödfärgsmålade träfasader korresponderar med Kungsladugården medan "Tvärhusets" och "Nivåhusets" tegelfasader får dem att snarare framstå som en del av industrimiljön och den moderna bostadsmiljön. Källa: SBK.

Tak och taktäckningsmaterial

I det första koncept till plankarta som Antiquum tog del av saknades bestämmelser kring takform, vilket bedömdes medföra en risk för stor konsekvens eftersom t ex ett pulpettak med 45 graders lutning (som då medgavs av planen), skulle ge ett utförande som avsevärt skulle avvika från områdets karaktär. Att taken i samrådshandlingen reglerats till att endast kunna utföras som sadeltak med en traditionell lutning om 30-45 grader bedöms som positivt då det ger en takform som överensstämmer med den större helhetsmiljön. Däremot bedöms planbestämmelsen som medger att taken kan beläggas med rött tegel eller plåt innebära en risk för en stor konsekvens för Kungsladugårdens och kulturresevatets karaktär (Tema 1 och 5). Detta då plåt medges men då det inte regleras typ av plåt eller kulör på plåt. Den östra sidan av Klippan domineras av sadeltak belagda med rött lertegel medan den äldre industribebyggelsen mot väst av plåt i röd kulör respektive rött tegel. Ett utförande med t ex taktäckning av aluzink skulle avvika kraftigt från såväl den östra som den västra sidans karaktär. Detaljplanen medger därmed ett utförande som inte relaterar sig till någon av de kringliggande äldre kulturmiljöerna. På visionsbilderna som tagits fram är taken utförda med aluzink, vilket gör att de snarare relaterar sig till den moderna bostadsbebyggelsen i området. Kulturresevatets egenartade byggnadsskick och materialval har pekats ut som en värdebärande egenskap (tema 5B). Att taktäckningsmaterialet inte reglerats så att det ansluter till den äldre bebyggelsen bedöms innebära en risk för en stor konsekvens då det kan innebära ett utförande som försvagar möjligheten att läsa samman byggnaderna med den östra delen av Klippan.

Detaljplanen medger inredning av vind i samtliga byggnader. Att detaljplanen anger en begränsning i hur många takkupor som får uppföras är positivt då det minimerar risken för att takkupor dominerar taklandskapet. Vad gäller "Längan", där syftet är att denna ska ges en utformning som knyter an till den äldre historien, bedöms dock bestämmelsen om att takkupor endast får uppta 1/3 av taket riskera att innebära en negativ konsekvens. Ett takfall med flera stora takkupor skulle innebära att byggnaden fick en tydlig prägel av flerbostadshus/hotell och därmed skulle det eftersträfvade syftet att byggnaden ska få en karaktär av

ekonomibyggnad inte uppnås. Det är vidare endast för "Nivåhuset" som detaljplanen reglerar takkupornas utformning. De ursprungliga ladugårdslängorna hade en enhetlig utformning med sk loftportskupor som var glest placerade i takfall mot gården. Att utformningsbestämmelsen för takkupor inte omfattar samtliga byggnadskroppar bedöms innebära en risk för en negativ konsekvens då takkupors anpassning till kulturmiljön inte säkerställs.

Utformning av byggnader, Studion

Studion är försedd med två utformningsbestämmelser (f_3 och f_5) som anger att takkupor får uppföras och att taket ska utföras av plåt alternativt rött tegel. Tak ska utföras som sadeltak och takvinkeln är reglerad till 30-45 grader. Fasadmaterial regleras inte, förutom att de inte får utföras av skivmaterial.

Åtgärd och effekt

Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget ge följande effekter:

- En måttlig effekt genom att detaljplanen inte säkerställer byggnadens anpassning till miljöns kulturhistoriska karaktär.

Konsekvens

Avsaknad av utformningsbestämmelse för fasadmaterial samt bestämmelse om taktäckningsmaterial bedöms innebära en risk för en stor konsekvens för värde-tema 4 (Industrin utveckling) med avseende på Carnegieska brukens storskaliga industriområde med välbevarade kontor, magasin, industribyggnader från huvudsakligen 1800-talet i rustik tegelarkitektur. Detta eftersom det inte säkerställs att byggnaden material- och gestaltningsmässigt kommer att relatera sig till sin kulturhistoriska kontext präglad av byggnader med fasader av huvudsakligen rött tegel med tak belagda med röd plåt eller rött tegel.

Markens anordnande

Ladugårdsplanen är prickmarkerad och får inte föres med byggnad eller komplementbyggnad. För den prickmarkerade ytan gäller även bestämmelse n_1 och n_2 som anger att marken ska utformas med markbeläggning av marksten eller annan markbeläggning med genomsläppliga fogar samt att endast fem parkeringsplatser får anläggas för tillgänglighet och korttid. Placering av de nya byggnaderna innebär vidare att gården mot grannfastigheten i norr sluts. Marken norr om Tvärhuset är försedd med prickmark vilket innebär att den inte får föres med byggnad eller komplementbyggnad.

Åtgärd och effekter

Planförslaget bedöms medföra följande effekter:

- En stor effekt då detaljplanen inte säkerställer att marken på Ladugårdsplanen utformas med hänsyn till kulturmiljön vad gäller markbeläggning.
- En stor effekt då det saknas bestämmelser om markens anordnande vad gäller trappor, räcken mm i utemiljön.
- En positiv effekt genom att detaljplanen begränsat antalet parkeringsplatser på Ladugårdsplanen.
- En måttlig effekt genom att detaljplanen inte säkerställer att mark norr om Tvärhuset utförs som en del av grönområdet mot norr (dvs resterna av den fd trädgårdsanläggningen).

Konsekvenser

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

Bestämmelse n_1 syftar till att bibehålla känslan av en ladugårdsplan genom att förhindra att marken t ex asfalteras. Att bestämmelsen endast anger att

markbeläggningen ska utföras av marksten eller annan markbeläggning med genomsläppliga fogar bedöms dock medföra risk för en stor konsekvens för Kungsladugårdens och kulturresevatets kulturhistoriska karaktär (värdetema 1 och 5). Detta genom att detaljplanen inte säkerställer anpassning till kulturmiljön då den t ex medger att marken beläggs med betongsten eller annan konststen, vilket material- och utseendemässigt inte skulle överensstämja med den äldre kulturmiljön. Att detaljplanen inte säkerställer en till den aktuella kulturmiljön anpassad markbeläggning riskerar att medföra att förståelsen för och upplevelsen av att tomten historiskt utgjort en ladugårdsplan försvagas på ett betydande vis.

Att detaljplanen saknar reglering av markens anordnande gällande trappor, räcken mm bedöms innebära en risk för en stor konsekvens. Förenklingar av utemiljön med t ex gjutna trappor/ramper eller räcken av galvaniserat stål skulle innebära att möjligheten att läsa samman miljön med den östra delen av Klippan skulle försvåras.

Att detaljplanen endast medger ett fåtal parkeringsplatser för tillgänglighet och korttid bedöms innebära en positiv konsekvens då det innebär att samspelet mellan ladugårdsplanen och mangården värnas.

Att detaljplanen inte reglerar att markyta norr om "Tvärhuset" (tidigare en del av Kungsladugårdens trädgårdsanläggning) utförs som en gräsyta bedöms medföra en måttlig konsekvens för värdetema 1D "Resterna av trädgårdsanläggningen". De gröna inslagen har en viktig funktion för att knyta ihop tomten med helhetsmiljön. Den äldre trädgårdsanläggningens kvarvarande delar har sedan tidigare nagats i kanten, varför de få kvarvarande delar som finns kvar är viktiga att säkerställa. Konsekvensen bedöms som måttlig då gräsytan endast har en understödande roll för läsbarheten av den äldre Kungsladugården.

Förslag till åtgärder

Åtgärder för att mildra negativ påverkan på kulturmiljön bör arbetas in i detaljplanen. Den antikvariska konsekvensbeskrivningen är upprättad efter det att förslaget till detaljplan gått på samråd. Det innebär att de förslag till åtgärder som föreliggande rapport innehåller inte har inarbetats. Under arbetet med konsekvensbeskrivningen har dock arbetsmöten hållits med SBK och efter dessa möten har vissa mindre justeringar av plankartan gjorts innan samrådet.

Inarbetade åtgärder

Inför samrådet har vissa justeringar av detaljplaneförslaget gjorts i samråd med Antiquum för anpassning till kulturmiljön, innebärande att:

- Längans byggrätt har begränsats genom ytterligare prickmark så att denna medges uppföras endast i ungefär den äldre ladugårdslängans utbredning.
- Bestämmelse om att fasaderna inte får utföras av skivmaterial har införts.
- Byggnadernas takform har reglerats till att endast kunna utföras som sadeltak.
- Takkupornas utbredning på taken har begränsats.

Förslag till ytterligare åtgärder

Med rätt typ av nybyggnad kan effekterna av utvecklingen av tomten få positiva konsekvenser för kulturmiljön, bl a om sambandet mellan de avstyckade tomterna Majorna 720:419 och Majorna 720:420 återupprättas. Vid utformning av nytt skott inom planområdet är det viktigt att inte upplevelsen av platsen förändras och att det nya anpassas till det gamla. Volym, skala, material och färgsättning måste anpassas till den befintliga kulturhistoriska miljön. I aktuellt område är det viktigt att förhålla sig noga till såväl den befintliga miljön som den tidigare bebyggelsestrukturen. Av särskilt stor betydelse är höjdskalet.

Flera av de förslag till åtgärder som anges nedan ligger i linje med de riktlinjer för tillkommande bebyggelse som lämnades i det kulturmiljöunderlag som upprättades 2016, men som inte inarbetats i detaljplanen. De nedan beskrivna riktlinjerna syftar till att minska detaljplanens negativa påverkan på kulturmiljön.

Struktur

Detaljplanen medger att bebyggelsen placeras förskjutet i förhållande till det äldre fotavtrycket, vilket har bedömts medföra negativ påverkan. Den struktur som präglar tomten sedan 1600-talet är känslig för förändringar som innebär att den äldre strukturen byggs bort eller ändras så att det inte längre är möjligt att läsa av platsens historia.

- Ny bebyggelse bör i högre grad rätta sig efter det äldre fotavtrycket och underliggande struktur skapad av de tre tidigare ladugårdslängorna, deras förhållande till manbyggnaden och den tidigare gårdsanläggningen. Detta gäller i synnerhet "Tvärhuset" då den föreslagna placeringen bl a innebär att de kvarvarande resterna av trädgårdsanläggningen ytterligare naggas i kanten.

Höjdskala

Den föreslagna höjdskalet för "Tvärhuset" och "Nivåhuset" i detaljplanen är den åtgärd som medför störst negativ påverkan på planområdets och den anslutande kulturmiljöns kulturhistoriska värden. Det är centralt att 1800-talets uppdelning med småskalig bebyggelse i öst och storskaligare bebyggelse i väst bevaras - och att bebyggelse inom planområdet ges en höjdskala som ansluter till Kungsladugården och kulturresevatet och inte till industrimiljön.

- 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 eftersträevansvärt, dvs endast en våning högre än de äldre ladugårdslängorna.
- 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.

Utformning

För att inte de kulturhistoriska och upplevelsemässiga värdena ska påverkas negativt måste utformningen av ny bebyggelse regleras i högre grad. För bebyggelsen inom ekonomigården bör det övergripande syftet med detaljplanen vara att de ges en gestaltning som ansluter till Kungsladugården och därmed ges en övergripande traditionell utformning som ekonomibyggnader, med utrymme för modern gestaltning. För den sk Studion bör det övergripande syftet med detaljplanen istället vara att den ges en utformning som inordnar sig i den äldre industrimiljön.

- Anpassning till den kulturhistoriska kontexten bör säkerställas genom en planbestämmelse som t ex anger att byggnaderna inom ekonomigården genom sin formgivning, materialval och kulör ska ta särskild hänsyn till det kulturhistoriska sammanhanget och ekonomigårdens äldre utformning. Samtliga tre byggnader bör vidare regleras så att fasader endast kan utföras av rödfärgsmålade trä. Detta för att säkerställa den tidigare enhetligheten som gör det möjligt att läsa miljön som en anläggning.
- För den sk Studion bör en utformningsbestämmelse införas som anger att fasader ska utföras av rött tegel och att byggnaden ges en gestaltning anpassad till industrimiljön.

Den yttre miljön

För att knyta ihop planområdet med den östra delen av Klippan är utformningen av den yttre miljön av strategisk betydelse. Den yttre miljön bör präglas av stor omsorg om detaljerna och gedigna material.

- Markbeläggningen på ladugårdsplanen bör regleras till att endast kunna utföras med natursten så som t ex smågatsten av granit, kullersten, grus eller likvärdigt.
- En bestämmelse om markens anordnande gällande t ex trappor, räcken, ramper, staket mm bör införas för att säkerställa att dessa inslag utformas av gedigna naturmaterial och ges en traditionell utformning.