



**BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN**

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- LOKALGATA Lokal trafik
- GC-VAG Gång- och cykeltrafik
- PARK Parkområde
- FORN Fornlämningsområde

**2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder
- E Teknisk anläggning, transformatorstation
- K, J, R Kontor, Småindustri, Kultur
- P Parkering
- Q Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden
- [Q] Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden under mark

**3. ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN**

- W Öppet vattenområde

**4. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

- + 0.0 Föreskriven höjd i meter över stadens nollpunkt

**5. UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>1</sub> = 0000 Högsta tillåtna bruttoarea

**6. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnad får inte uppföras
- + + Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- y<sub>1</sub> Marken ska vara tillgänglig för underhåll av allmän vägtrafikbro

**7. MARKENS ANORDNANDE**

- parkering Parkering får anordnas
- ej parkering Parkering är inte tillåtet
- + 0.0 Lägsta föreskrivna markhöjd i meter över stadens nollpunkt

**8. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**

- +00 Högsta byggnadshöjd i meter över stadens nollpunkt
- +00 Högsta totalhöjd i meter över stadens nollpunkt. Utöver detta tillåts hisschakt.
- I-IV Högsta antal våningar
- f Byggnad ska utformas med särskild hänsyn till kringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Nya byggnader skall uppföras med en utformning som anknyter till karaktären av industri och verksamheter i området. Se planbeskrivning sid 12.

- v<sub>1</sub> Hiss får uppföras utöver högsta antal våningar

**Skyddsbestämmelser**

- q<sub>1</sub> Särskilt värdefull bebyggelse som inte får rivas eller förvanskas

**Byggnadsteknik**

- b<sub>1</sub> Fasader ska vara av obrännbart material. Fönsterarea bör minimeras.
- b<sub>2</sub> Lufintag ska ske från nordost/ost och vara avstängningsbar. Utrymningsmöjlighet ska finnas i riktning öster/nordost.

- b<sub>3</sub> Marken får belastas med motsvarande högst 5 kPa, utifrån grundkartans befintliga höjder
- b<sub>4</sub> Marken får belastas med motsvarande högst 10 kPa, utifrån grundkartans befintliga höjder

**9. RISKSKYDD**

Lägsta nivå på färdigt golv och öppningar i byggnader ska ligga minst 12.8m över stadens nollpunkt om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna höjd. Källare ska utföras med vattentät konstruktion under denna nivå.

**10. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.  
Fastighetsplan 1480K-III-6202 upphävs i sin helhet.  
Strandskydd upphävs inom hela planområdet

**UPPLYSNINGAR**

Bergtunnlar finns under mark. Inför sprängningsarbete ska kontakt tas med ledningshavarna.  
Bergsslätter ska rensas på vegetation och löst bergmaterial enligt bergteknisk utredning, se planbeskrivning sid 4-5.  
Del av planområdet utgör fast fornlämning. Ingrepp i fornlämning kräver länsstyrelsens tillstånd enligt Kulturminneslagen.  
För att anslutning med självfall skall tillåtas måste lägsta höjd på färdigt golv vara 0,3m över marknivå i förbindelsepunkt.

**ANTAGANDEHANDLING**

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Handlingarna består av:      | - illustrationsritning  |
| - plankarta med bestämmelser | - grundkarta            |
| - planbeskrivning            | - fastighetsförteckning |
| - genomförandebeskrivning    | - samrådskrets          |
| - samrådsredogörelse         | - utställningsutlåtande |

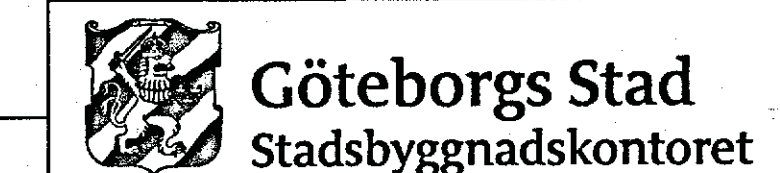
**BESLUT (Plankarta, bestämmelser)**

- |                 |                  |                              |
|-----------------|------------------|------------------------------|
| BN utställning  | 2011-04-05 § 113 | - plankarta med bestämmelser |
| BN godk./antag. | 2012-10-02 § 356 | - planbeskrivning            |
| KF-antagande    | -                | - genomförandebeskrivning    |
| Laga kraft      | 2012-11-05 /4    |                              |

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 1987:10, normalt planförfarande

**GRUNDKARTAN**

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ GH 88  
Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mätningkungörelsen - Kartografi (HM-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.



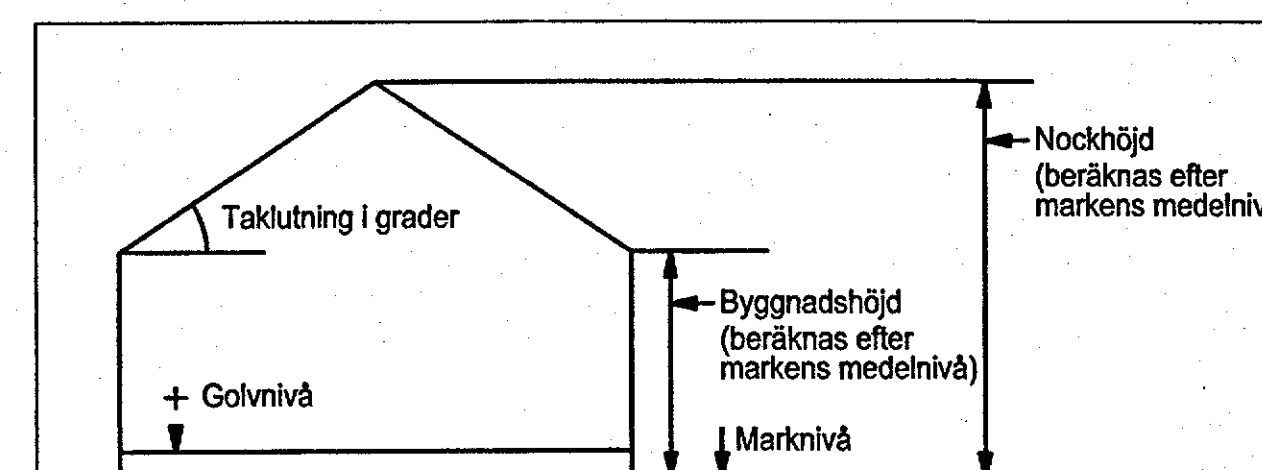
**Detaljplan för kontor m.m. i Klippan inom stadsdelen Majorna i Göteborg**  
Göteborg 2011-04-05 rev 2012-10-02

*Karoline Rosgardt*  
Karoline Rosgardt  
Planchef

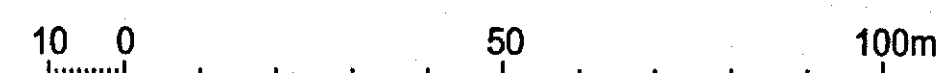
*Karolina Örneblad*  
Karolina Örneblad  
Planarkitekt

**PLANKARTA**

**Filaa 5120**



Principskiss över hur höjder och taktutning beräknas.

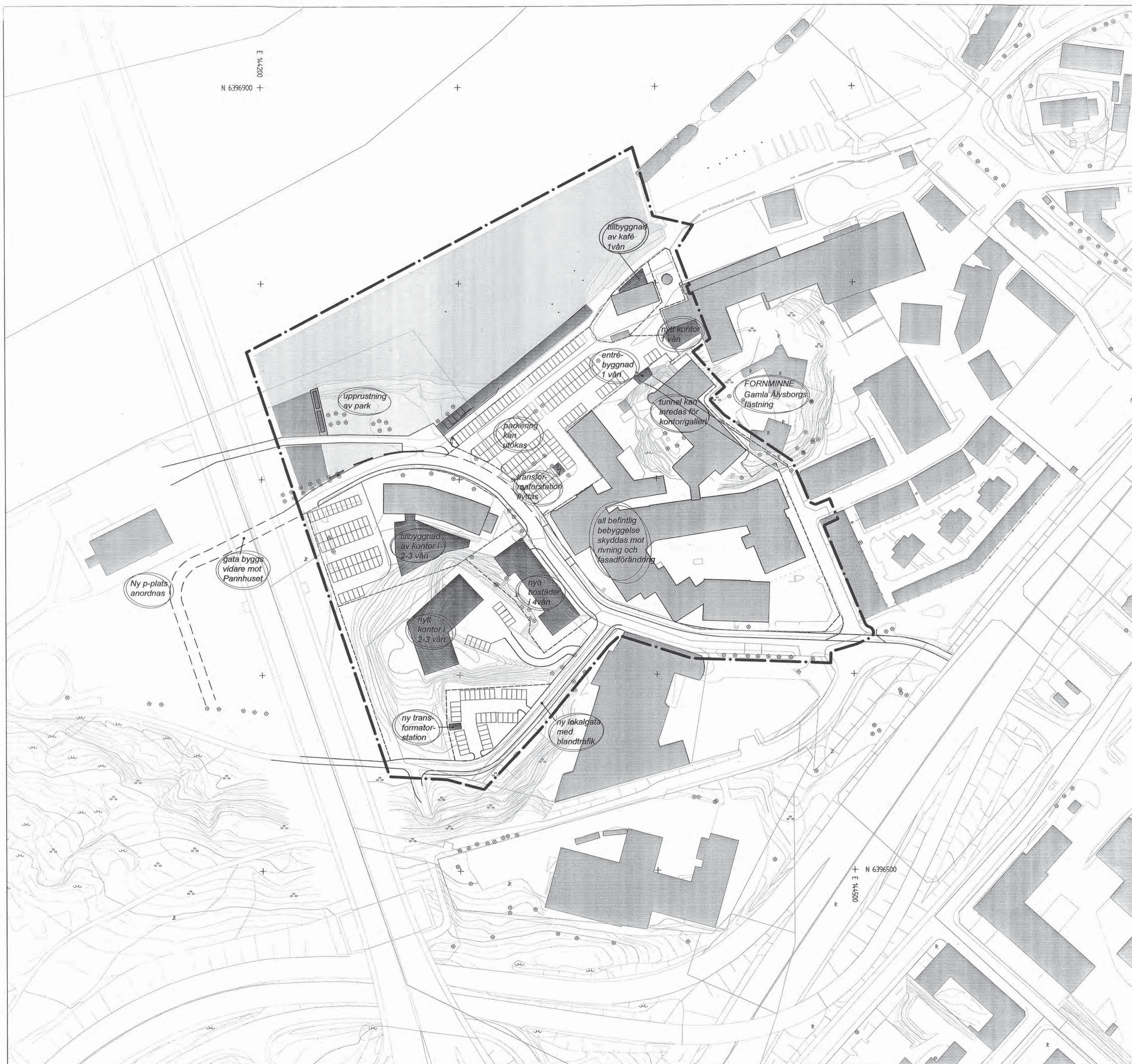


Skala 1 :1000 (A1)  
Skala 1 :2000 (A3)

Filaa 5120

3 st



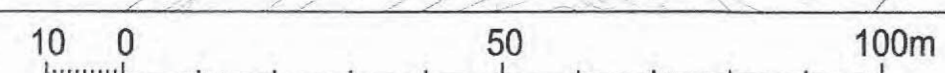


ÖVERSIKTSKARTA


BETECKNINGAR

- · — · — Linje som ligger 3 m utanför planområdets gränns
- Fastighetsgränns
- - - - - Föreslagen fastighetsgränns
- Befintlig byggnad
- Föreslagen byggnad

Filaa 5120 3st



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

 **Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

**Detaljplan för kontor m.m. i Klippan inom stadsdelen Majorna i Göteborg**

Göteborg 2011-04-05 rev 2012-10-02

*Karoline Rosgardt*  
Karoline Rosgardt  
Planchef

*Karolina Örneblad*  
Karolina Örneblad  
Planarkitekt

ILLUSTRATIONSRTNING Filaa 5120





## Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 2/10/2012  
§ 356 1AC  
Laga kraft den 5/11/2012. 1KL

### Planhandling

Datum: 2011-04-05 rev: 2012-10-02  
Diarienummer: 0913/06 (FIIa 5120)

Karolina Örneblad  
Telefon: 031-368 19 88  
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

### Detaljplan för kontor m.m. vid Klippan inom stadsdelen Majorna i Göteborg

---

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att tillåta en utveckling med nya kontor och bostäder samt att ge planstöd åt befintliga verksamheter och i västra delen av Klippan. Klippan som helhet har goda möjligheter att vidareutvecklas till en levande del av den täta blandstaden, vilket är en i översiktsplanen uttryckt strategi för området. Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära en positiv utveckling av området och en möjlighet att stärka områdets attraktivitet. Uppdraget är en uppföljning av det godkända programmet för Västra Klippan.

Planförslaget innebär möjlighet att uppföra 4000 m<sup>2</sup> våningsyta kontor och ca 30 lägenheter i flerbostadshus. Planen möjliggör också fastighetsdelning och mindre tillbyggnader för Konstcaféet och Kajläget, planstöd åt befintliga verksamheter i Sockerbruket, samt att strandzonen säkerställs för allmän rekreation. Parkering sker genom samnyttjande av befintlig allmän parkeringsplats samt en ny gemensam parkeringsplats för verksamheter runt kullen.

### Handlingar

#### *Planhandlingar:*

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

*Övriga handlingar:*

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

*Utredningar:*

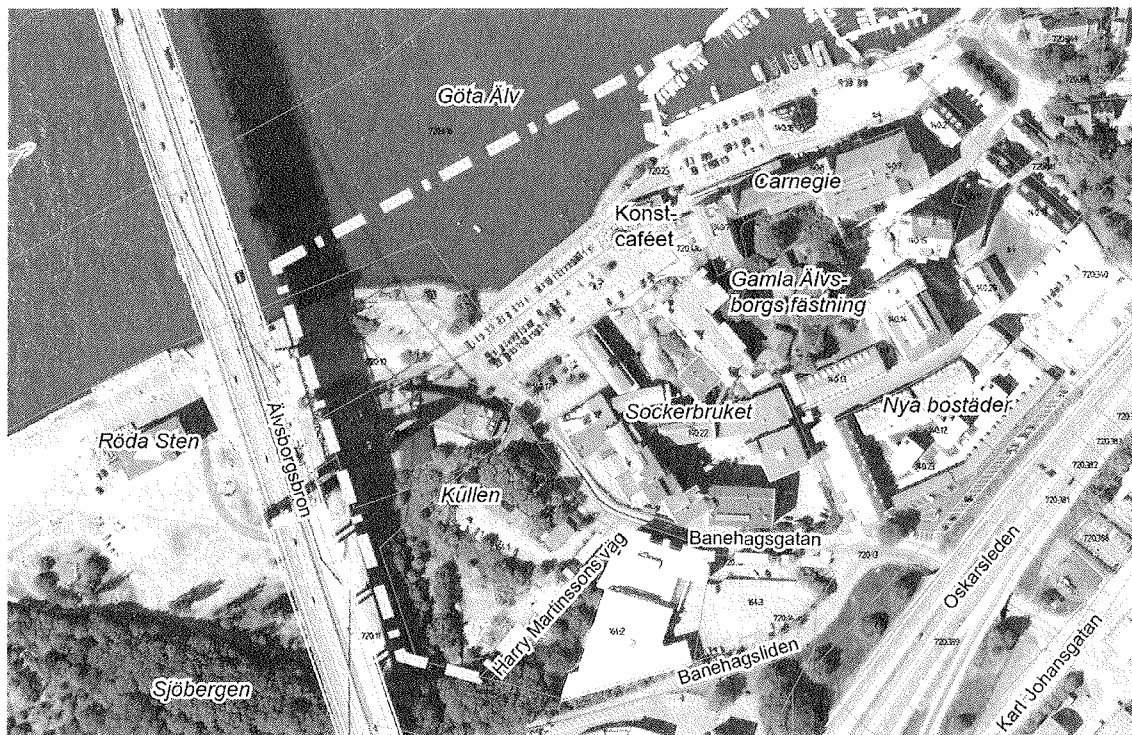
- Riskbedömning, WSP, 2009-02-11, med tillägg gällande bostäder, 2011-02-14
- Markmiljöprovtagning +bedömning, FK, 2010-07-16
- Geoteknisk undersökning, Sweco, 2010-12-22
- Bullerberäkning, Sweco, 2011-02-03
- Arkeologisk utredning avslutad, Länsstyrelsen, 2011-03-07

## Förutsättningar

### Läge

Planområdet är beläget vid Klippan, cirka 4 kilometer väster om Göteborgs centrum.

### Areal och markägoförhållanden



Planområdet omfattar cirka 5,4 hektar.

Marken ägs av Göteborgs stad, Higab och Opalen fastighetsförvaltning AB. Kajläget AB har tomträtt på Majorna 140:18.

Området avgränsas i väster av Älvsborgsbron, i norr av Göta Älv, i öster av plangräns för detaljplan för bostäder mm vid Banehagsgatan (Carnegie) (4603), antagen 2004, och i söder av Harry Martinssons väg och Banehagsgatan.

## Planförhållanden

### Översiktsplan

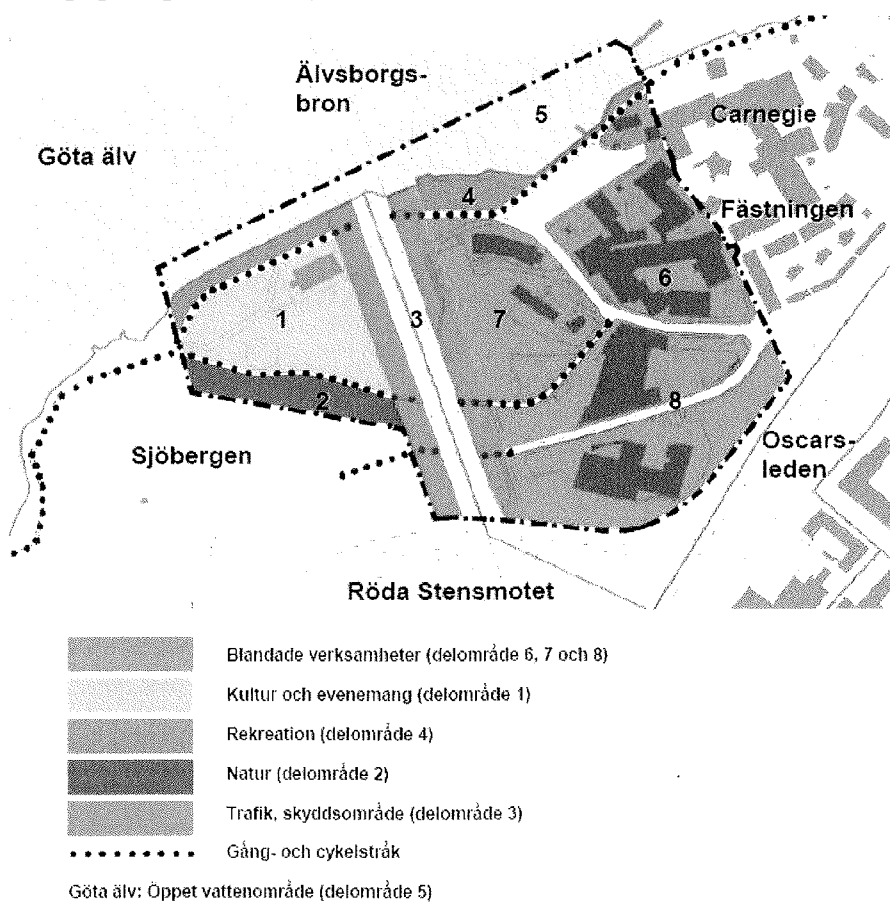
Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med gröns- och rekreationsytor, där en blandning av bostäder och verksamheter är önskvärd. Planområdet berörs av flera områden av riksintresse; för Kulturmiljövården, för Kommunikation – Sjöfart på Göta Älv samt för Energidistribution - Naturgasledning. Älvsborgsbron i väster och Oscarsleden i söder är utpekade som primära transportvägar för farligt gods.

### Detaljplan

För området gäller stadsplan F 3112 (Älvsborgsledens södra del) som vann laga kraft år 1965. Planen anger för området närmast Göta älv hamnändamål och i övrigt industriändamål eller trafikändamål. Genomförandetiden har gått ut och planen är inte längre aktuell.

### Program

Program för Västra Klippan godkändes av byggnadsnämnden 2009-10-20. För det aktuella planområdet anger programmet till största delen blandade verksamheter. Göta Älv anges som öppet vattenområde och strandområdet ska vara tillgängligt för rekreation. Bostäder bedömdes som olämpligt bland annat pga störningar som buller och risker från farligt gods på Älvsborgsbron och Oscarsleden.

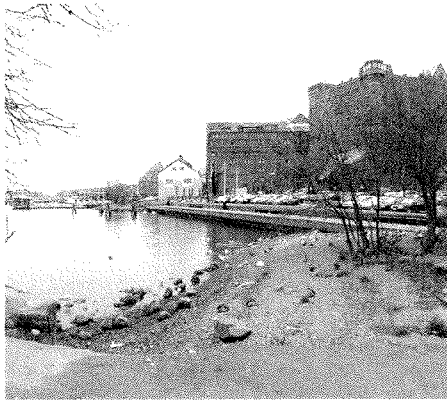


*Förslag till mark- och vattenanvändning i Program för Västra Klippan, godkänt av byggnadsnämnden 2009-10-20*

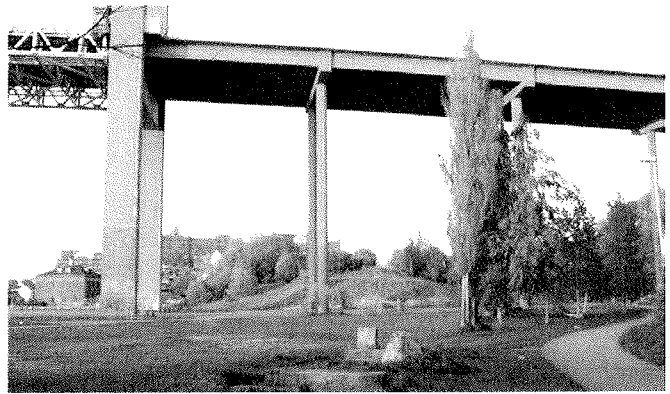
## Mark och vegetation

En stor del av området är idag bebyggt. Invid älven utgörs markytan i huvudsak av relativt plan gatumark samt hårdgjorda mark- och parkeringsytor. En mindre del är av gräs med buskar och mindre träd och i väster en stor grusad yta som även omger Pannhuset. Utmed älvstranden löper ett gång- och cykelstråk. Nivån på markytan varierar generellt mellan ca +11 till +13 med svag lutning mot Göta Älv. Sockerbruket ligger delvis på en höjd med berg i dagen där högsta nivån är +31. Kullen har en högsta nivå på +24 och har tidigare varit plats för enklare paviljonger men består idag endast av en grusad yta och växtlighet i sluttningarna. Söder om kullen finns en mellanlagringsstation för park- och naturförvaltningens skötsel av stadens allmänna platser, vilken kommer att få en ny lokalisering. Strax söder om planområdet finns en brant sluttning med berg i dagen.

Klippan är ett populärt och välfrekventerat utflyktsmål för göteborgarna och tillresta. Förutom speciella anläggningar och evenemang är särskilt älvstranden (och angränsande Sjöbergen) vanliga mål för promenader, cykelturer och vistelse.



*Gångstråk utmed Göta Älv*



*Kullen sett ifrån väster*

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet, Sweco 2010-12-22. Utredningen visar att stabilitetsförhållandena inom detaljplaneområdet är tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer, enl. Skredkommissionen anvisningar 3:95.

Nära älven består marken av fyllnadsmassor på lera, med en kajkonstruktion längs en del av vattenlinjen. Lerdjupet ökar mot norr till cirka 20m vid kajkanten. Den södra delen av planområdet består huvudsakligen av fastmark i form av isälvssediment under varierande tjocka lager av fyllnadsmassor. Berg i dagen förekommer också inom planområdet. I kullen förekommer branta slänter i friktionsjord och fyllnadsmassor. Stabilitetsförhållandena i kullen och inom Sockerbruket är tillfredsställande. Inga stabilitetsförbättrande åtgärder krävs för detaljplanen.

Marken inom delar av planområdet utgörs, under ett ytligt lager av fyllnadsmassor, av en sättningsbenägen lera av varierande mäktighet. Belastningsökningar inom området, till följd av uppfyllnader och dylikt skall beaktas så att inga oönskade sättningar och sättningsdifferenser uppstår för planerade eller befintliga byggnader och anläggningar såsom stora befintliga tunnlar och ledningar som korsar älven. Invid markområdena närmast älven införs begränsningar i vilken sammanlagd medelbelastning av permanent och variabel last som kan tillåtas utan att stabilitetsförbättrande åtgärder erfordras. Närmast älven får marken, utifrån befintliga marknivåer enligt grundkarta, belastas med motsvarande högst 5 kPa och över parkeringsplatsen motsvarande högst 10 kPa. Dessa områden är markerade med beteckningarna  $b_3$  och  $b_4$  på plankartan.

En besiktning av kajkonstruktionen har gjorts, PM 111214. Livslängden bedöms till 10-20 år och återstående lastbärande förmåga är god. När konstruktionens livslängd är slut bedöms ingen risk finnas för personskador på grund av ras.

### *Bergsstabilitet*

Bergsstabilitet har undersökts i den geotekniska utredningen, Sweco 2010-12-22. Risk för blocknedfall finns i alla befintliga slänter runt berget där Toppsockerfabriken ligger. Samtliga dessa slänter bör rensas på vegetation och löst bergmaterial, för att sedan bedöma behovet av bergförstärkande åtgärder såsom bultning eller nätning. Detta arbete bör ledas av bergsakkunnig. Även områden som inte är åtkomliga pga inhägnader skall omfattas av dessa arbeten.

Risk för blocknedfall kan också finnas i anslutning till tunneln genom berget, vilket bör utredas särskilt. Denna utredning bör omfatta inspektion av befintlig förstärkning samt bergmassans status med avseende på stabiliteten.

Bergslänterna alldeles söder om planområdet är förstärkta med bultar och sprutbetong och bedöms i dagsläget vara stabila.

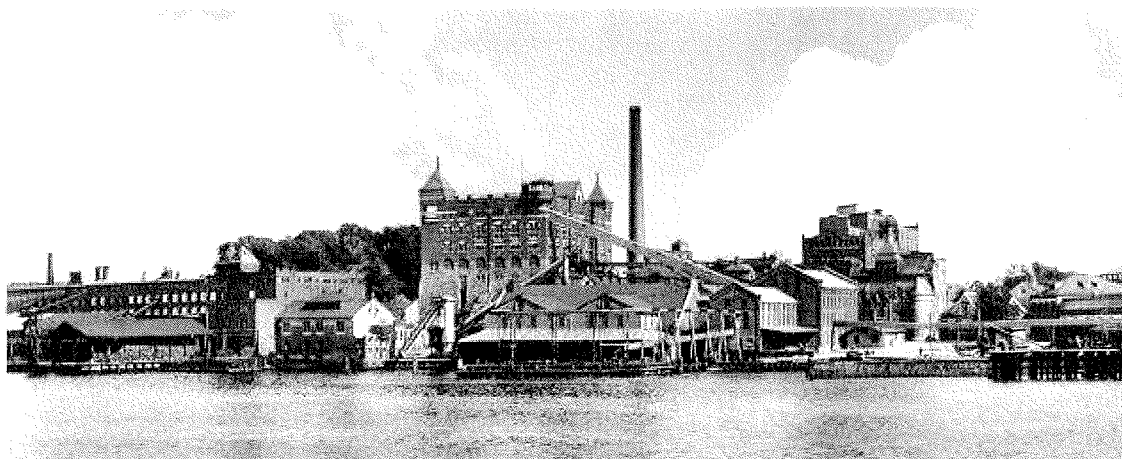
## **Markradon**

Större delen av området ligger inom normalriskområde. Delar av Sockerbruket är lågriskområde.

## **Fornlämningar och kulturhistoria**

Klippan har en lång historia och området är rikt på fornlämningar. En särskild arkeologisk utredning har genomförts berörande området väster om Banehagsgatan. Inga tidigare okända fornlämningar påträffades, Länsstyrelsen 2011-03-07.

På kullen öster om Sockerbruket ligger fornlämningen gamla Älvsborgs fästning. Del av fornlämningsområdet ligger inom planområdet. Eventuella ingrepp i fornlämningen kräver länsstyrelsens tillstånd enligt Kulturminneslagen.



*Vykort på Carnegieska bruket. Göteborgs stadsmuseum*

Ostindiska Kompaniet disponerade hamnområdet i Klippan under 1700-talet. A. R. Lorent, som sedan tog över lät bygga sockerbruket och porterbryggeriet. Anläggningen byggdes efter engelskt mönster och var för sin tid mycket modern. 1836 övertogs bruken av David Carnegie. Pripp o Lyckholm tog över 1938 då ett nytt mälteri och en stor siloanläggning uppfördes tätt intill ruinen på berget. Sockerbruket lades ner 1958 och bryggeriet stängdes 1975.

Större delen av området är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Klippanområdet omfattar unika byggnader och bebyggelseämningar från flera olika perioder och har som helhet ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Industrianläggningen har traditioner från 1700-talets sillsalteri och glasbruk. Bebyggelsen från det kombinerade sockerbruket-porterbryggeriet visar en industrianläggnings utveckling från 1800-talets början fram till 1950-talet. Särskilt intressant är att man ännu kan utläsa hur anläggningen byggts upp i anslutning till älven för att man ska kunna utnyttja denna för transporter. Området har fortfarande kvar 1800-talets uppdelning med i huvudsak bostadsbebyggelse i öster och ”industribebyggelse” i väster. Byggnader eller anläggningar från tiden före 1800 finns inom båda områdena.

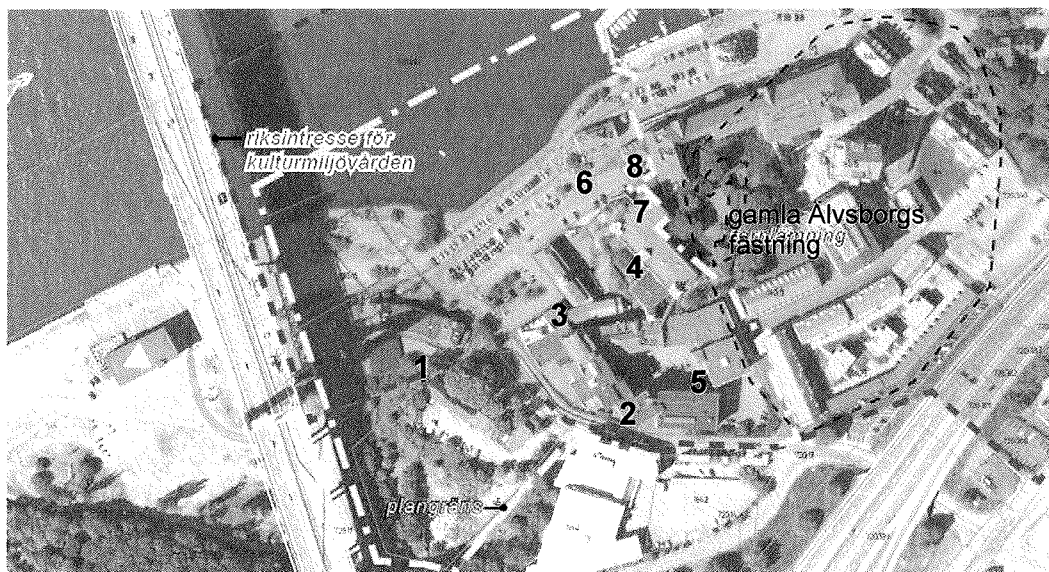
Särskilt viktiga byggnader är Sockerbruket med sin centrifugstation, kraftcentral och magasinsbyggnad samt kontoret (nu Konstcaféet) och reparationsverkstaden (nu Sjöfartsverket), *se kartbild nedan*.

Socketbrukets mest framträdande byggnad är den borgliknande monumentalt utformade ”Toppsockerfabriken” som ligger på klippans yttersta kant mot väster. Den har en sockelvägning av gråsten som ansluter direkt till den branta klippan. Fasaderna är av rött tegel och fantasifullt komponerade med varierande fönsterformer och dekorativa detaljer i avvikande färger. Hörnen betonas med torn och huvudfasaden framhävs genom en frontespis.

Kraftcentralen nedanför klippan är i 1–2 våningar och har rikt utsmyckade fasader av rött tegel. Karaktäristiska detaljer är tornet med gamla fästen för ledningar samt stora spröjsindelade fönster.

Västerut ligger en f d reparationsverkstad som är ombyggd till kontor. Det är en svagt böjd byggnad som består av två yttre delar i 2 våningar och en mellandel som har en våning och ett glasat snedställt tak mot norr. Fasaderna är av rött tegel med dekorativa inslag av ljus tegel.

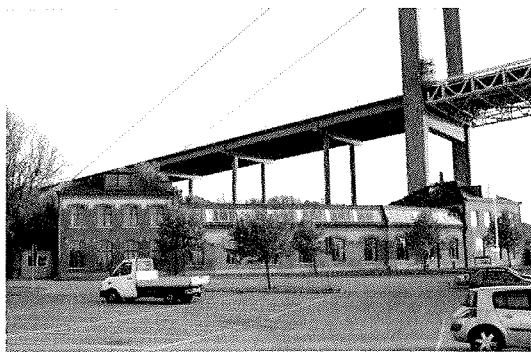
Porter-karet, är en stor tunna av trä som lär ha använts vid kungligt besök under A R Lorents tid som ägare.



1. Reparationsverkstad, 1906
2. Sockerbruket, flera byggnader, ca 1870-1925
3. Kraftcentral, 1899
4. Centrifugstation, "Toppsockerfabriken", 1901

5. Sockermagasin, 1912
6. Kontor, ca 1910
7. Garage
8. Porter-kar

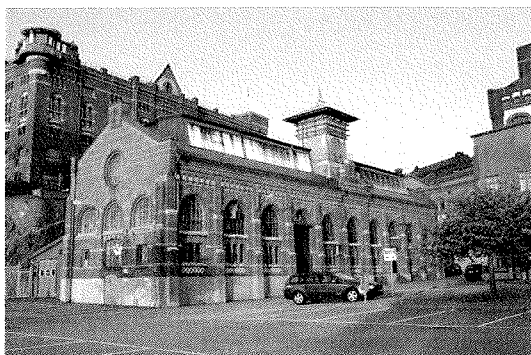




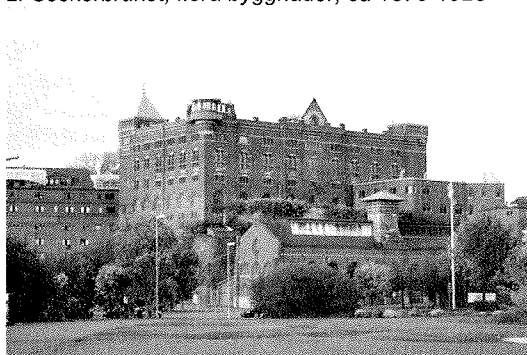
1. Reparationsverkstad, 1906



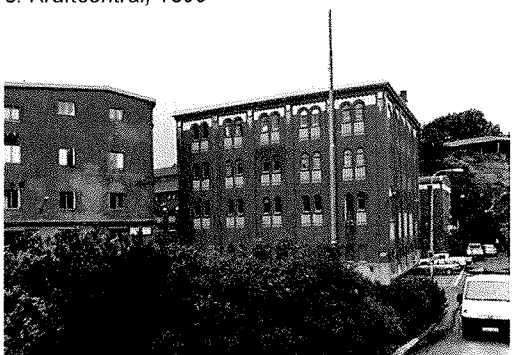
2. Sockerbruket, flera byggnader, ca 1870-1925



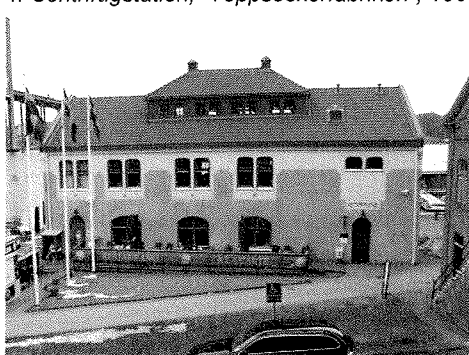
3. Kraftcentral, 1899



4. Centrifugstation, "Toppsockerfabriken", 1901



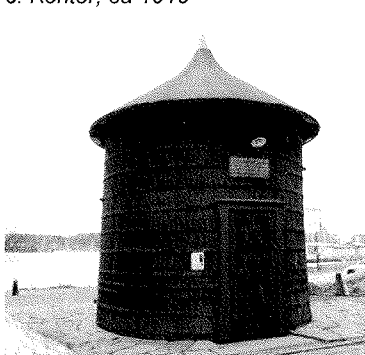
5. Sockermagasin, 1912



6. Kontor, ca 1910



7. Garage



8. Porter-kar

## Befintlig bebyggelse

All befintlig bebyggelse är av kulturhistoriskt intresse, se tidigare stycke. I f d Sockerbruket rymms idag en rad olika verksamheter, från småindustri till konstnärsstudior, med största hyresgästen Konstnärernas kollektivverkstad. I berget under "toppsockerfabriken" går en tunnel i markplan som ibland används som utställningslokal. I f d kontoret bedriver Konstcaféet kafé och lunchrestaurang, i byggnaden finns också kontorslokaler. I f d garaget finns kontorslokaler för bl a Kajläget. Västerut, i anslutning till kullen, ligger Sjöfartsverket i den f d reparationsverkstaden. Uppe på kullen finns idag ingen bebyggelse.



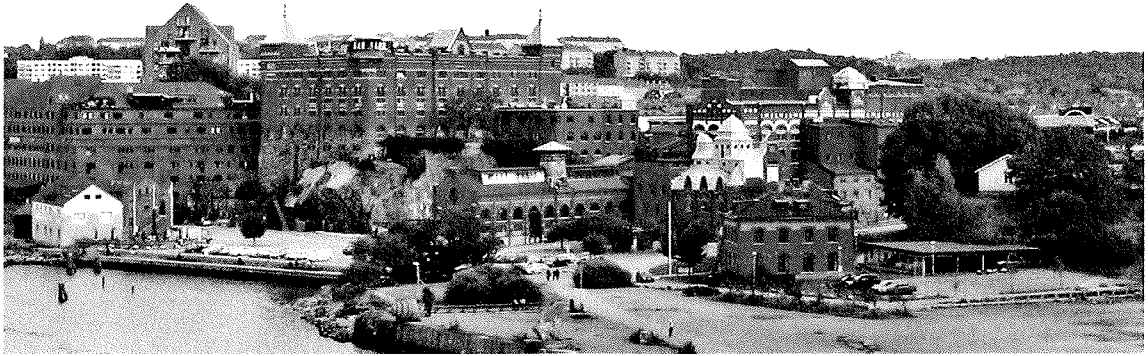


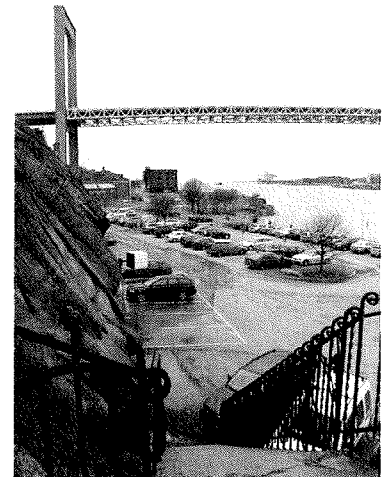
Foto över planområdet ifrån älven i nordväst. Den gula paviljongen på kullen, till höger, är idag flyttad.

## Trafik och parkering

Cykelstråket utmed älven ingår i stadens övergripande cykelnät. Buss och spårvagn avgår med täta turer vid närmaste hållplats Vagnhallen Majorna/Klippan (ca 300 m). Angöring med bil sker via Banehagsgatan från Karl Johansgatan.

Allmän parkering finns idag norr om Sockerbruket mot älven, på samfälligheten s:7 mot älven, vilken ägs gemensamt av Göteborgs kommun och Kajläget. Vissa platser är reserverade för Novotel samt för kaféets personal och kontorshyresgäster. Övriga platser är avgiftsbelagda. Sockerbruket och Sjöfartsverket har parkering inom sina respektive fastigheter.

Söder om planområdet finns ett bergrum med infart från Harry Martinssons väg. Harry Martinssons väg fungerar som reservräddningsväg från Pannhuset.



Parkering mot älven

## Service

Mataffärer finns 1 km bort vid Chapmanstorg respektive Mariaplan. Närmaste skola är Sannaskolan (F-9), ca 800 m gångväg där en bilväg, Karl Johansgatan, behöver korsas. En mindre servicebutik och en förskola finns i östra delen av Klippan, strax utanför planområdet.

## Störningar

### *Nedfallande föremål*

Med tanke på nedfallande föremål från bron bör området under bron och 25 meter på ömse sidor lämnas fritt från byggnader och platser för stadigvarande vistelse. Parkering för allmänheten är inte tillåten i denna zon. Åtgärder har de senaste åren vidtagits på bron för att minska risken för nedfallande föremål.

### *Naturgasledning*

Öster om Älvsborgsbron går en huvudledning för naturgas samt en linjeventilstation söder om kullen. Det generella skyddsavståndet är 16 meter på ömse sidor. I delar är emellertid ledningen inkapslad och skyddsavståndet där minskat. Linjeventilstationen



har ett skyddsavstånd om 25 meter. Inom skyddsavståndet får inte byggnader eller skärmtak uppföras. Parkering och gata får dock placeras direkt ovanpå ledningen. Bostäder får inte placeras närmare än 50 m från linjeventilstationen.

### *Farligt gods*

Älvsborgsbron, Oskarsleden och Göta Älv är primära transportleder för farligt gods. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för farligt gods är skyddsavståndet från trafikled till parkering 30 meter och till kontor och liknande 50 meter. Bostäder får uppföras först 100 m från trafikleden. Från Göta älv tillåts bebyggelse 10 m från kaj eller 20 m från strand. Eftersom avståndet till farligt gods i aktuell plan framförallt är i höjddled har en särskild riskbedömning, WSP 2009-02-11 samt tillägg 2011-02-25, fått klarlägga vilka skyddsavstånd och vilket markutnyttjande som kan vara lämpligt utifrån den specifika platsen, samt vilka åtgärder som kan bli nödvändiga för att säkra en acceptabel risknivå.

Riskbedömningen visade att individrisken ligger på acceptabla nivåer 45 meter från Älvsborgsbron respektive Oscarsleden och den sammanlagda samhällsrisknivån är att betrakta som relativt låg, såväl före som efter planerad förändring av markanvändningen. Bostäder kan tillåtas 80 m från Älvsborgsbron.

Analysen utmynnar i följande rekommendationer till åtgärder:

- Skyddsavstånd gällande nedfallande föremål, naturgasledning och farligt gods skall efterlevas
- Entréer och friskluftsintag skall vändas mot öster/nordost, i riktning från riskkällorna, och vara avstängningsbar
- Utrymningsmöjligheter ska finnas i riktning öster/nordost
- Eventuella nya byggnader inom zonen 40-45 meter från Älvsborgsbron bör förses med fasader av obrännbart material och fönsterarean i dessa fasader bör minimeras.

### *Buller*

En bullerberäkning har genomförts för området, vilken visar att bostadsbebyggelse är möjlig utmed Banehagsgatan, 2011-02-03 Sweco. Beräkningen visar att riktvärdena för ekvivalenta nivåer, 55 dBA, inte beräknas överstigas. Maximala nivåer beräknas överskrida riktvärdena på alla fasader utom den västra, mot Älvsborgsbron, vilken är den som är aktuell för uteplatser.

Beräkningen tar inte hänsyn till "dunket" från Älvsborgsbrons skarv vilket kan ge en något förhöjd ekvivalent nivå. En stickprovsmätning på plats visade att det gav upphov till ca 2-3 dBA högre ljudnivå men överskred inte riktvärdet för maximala nivåer.

Bebyggelsen bedöms inte påverkas av externt industribuller från hamnområdena eller sjötrafiken kring Göta Älv då byggnaden ligger relativt skyddad från älven.

### *Förorenad mark*

Ett flertal markmiljöundersökningar har genomförts i området under åren 2009 och 2010. Markmiljöprover för kontroll av de övre jordlagren på fastigheten Majorna 164:1 har gjorts, 2010-07-16. Inget analysvärde översteg Naturvårdsverkets generella riktvärdet för känslig markanvändning. Om schaktningar till djupare lager skall utföras bör kompletterande provtagningar göras innan massor transporteras från området.

Prover har även tagits på markmiljön utmed älven, del i geoteknisk utredning, Sweco 2010-12-22. Generellt är halterna lägre än Naturvårdsverkets rekommendationer. Inom parkeringsplatsen påvisades högre halter av polyaromatiska kolväten. Sedan tidigare har



en oljeförorening i fri fas påträffats inom parkeringsområdet. Miljöförvaltningen har gett den tidigare verksamhetsutövaren ett föreläggande om att sanera området senast 2011-05-30. I övrigt har inga föroreningshalter påträffats som föranleder en sanering av marken.

### *Höga vattennivåer*

Risk finns för extremt väder och höga vattennivåer. Lägsta nivå på färdigt golv och öppningar i byggnader ska ligga minst 12.8 m över stadens nollpunkt om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna höjd. Källare ska utföras med vattentät konstruktion under denna nivå. För s k samhällsviktiga funktioner gäller +13.80. Nära älven finns marknivåer som ligger under +12.8, men vilka bedöms kunna stå under vatten vid extrema väder.

## **Detaljplanens innebörd och konsekvenser**

Detaljplanen innebär att nya kontors- och bostadshus kan uppföras på kullen, att planstöd ges åt befintliga verksamheter, att fastighetsdelning och tillbyggnad för Konstcaféet och Kajläget möjliggörs samt att strandzonen säkerställs för allmän rekreation. Parkering sker genom samnyttjande av befintlig allmän parkeringsplats samt en ny gemensam parkeringsplats för nya verksamheter på kullen.

## **Bebyggelse**

### *Socketbruket, f d kontoret och garaget*

Bebyggelsen öster om Banehagsgatan, f d Socketbruket, kontoret och garaget, är av sådant kulturhistoriskt intresse att den bör användas till det den är mest lämpad, för att byggnaderna skall hållas levande och bevaras (Q – Användning anpassad efter bebyggelsens kulturvärden – på plankartan). Detta tillåter en flexibel användning för existerande och nya verksamheter, främst av karaktären småindustri, kontor och verkstäder med konstnärlig inriktning. Alla byggnader får skyddsbestämmelser om att de inte får rivras eller förvanskas.

En del av den tunnel som går i markplan under Socketbruket ligger utanför fastigheten och på Majorna 720:22. För att möjliggöra inredning till kontor, galleri eller liknande verksamhet planläggs även området utanför fastigheten som Q under mark och Fornlämning ovan mark. Detta möjliggör tredimensionell fastighetsbildning. I tunnelmynningen mot parkeringsplatsen i norr tillåts en mindre byggrätt i en våning som kan fungera som entré till verksamheten i tunneln.

På Socketbrukets gård tillåts komplementbyggnader till max 30 m<sup>2</sup> bruttoarea. Inga ytterligare byggrätter tillåts inom Socketbruket.

Det f d kontoret tillåts byggas till norrut i 1 vån för att möjliggöra serveringslokaler orienterade mot utsikten västerut för Konstcaféet.

En tillbyggnad av det f d garaget tillåts i 1 vån mot branten upp mot gamla Älvsborgs fästning. Här ges också möjligheten att uppföra en hiss för att komma upp till fästningen.

Gällande fastighetsplan upphävs för att möjliggöra att Konstcaféet styckas av till egen fastighet.



### *Fd reparationsverkstaden och "kullen"*

Väster om Banehagsgatan, på och runt kullen, tillåts kontor, småindustri och kultur för att möjliggöra en flexibel användning. Utmed Banehagsgatan, möjliggörs även bostäder då riskbedömningen och bullerutredningen visat att detta är möjligt och då det bidrar till en större blandning i användningen av området. Söder om kullen finns utrymme för parkering och en transformatorstation.

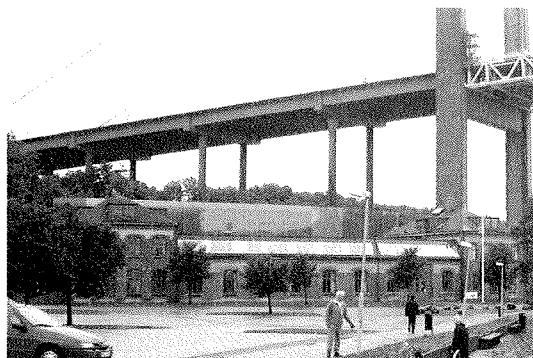
Fd reparationsverkstaden får skyddsbestämmelser om att byggnaden inte får rivas eller förändras exteriört på ett sådant sätt att karaktären förvanskas. En tillbyggnad på husets baksida i 3 våningar möjliggörs i planen. Totalt 2000 m<sup>2</sup> bruttoarea tillåts. Tillbyggnaden ska till största del ligga fritt ifrån den äldre byggnaden för att inte göra för stor påverkan på fasaden.

På kullen möjliggörs en kontorsbyggnad i tre våningar om totalt 2000 m<sup>2</sup> bruttoarea. För att kullens topografi ska bevaras måste befintlig marknivå behållas.

Utmed Banehagsgatan föreslås ytterligare en byggrätt i 4 våningar, vilket kan ge ca 30 lägenheter eller ca 3000 m<sup>2</sup> bruttoarea kontorsyta. Då Älvsborgsbron kan ge upphov till ett lågfrekvent buller som är svårt att uppmäta och beräkna bör sovrum förläggas mot Banehagsgatan.



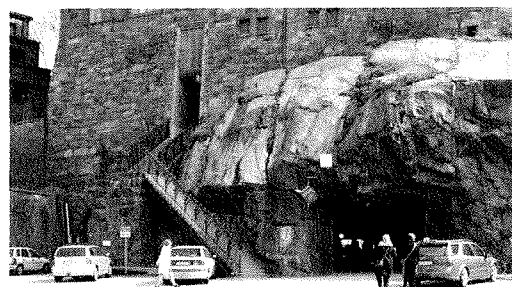
*Konstkaféet föreslås få byggas till mot älven*



*Fotomontage av den föreslagna tillbyggnaden av den fd reparationsverkstaden. Vy från nordöst. Opalen, White, 2010-06-14*



*Möjlighet finns att bygga till fd garaget med en kontorsbyggnad i ett plan. Här finns också möjlighet i planen att skapa en koppling till gamla Älvsborgs fästning med hiss och/eller en trappa.*



*Tunneln under Sockerbruket som skulle kunna inredas för kontor och galleri. Möjlighet att bygga en entré till tunneln ges i planen.*





*Inspiration ifrån omgivningen till utformning av ny bebyggelse i planområdet.*

## **Gestaltning**

Stadsbilden kommer att påverkas av nya byggnader i området. Särskilt ny bebyggelse uppe på kullen hamnar relativt högt och i ett ståtligt läge sett från nordväst och älvinloppet och bör studeras väl ur denna aspekt.

Nya byggnader eller tillbyggnader ska präglas av hög kvalitet och utformas med särskild hänsyn till omkringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Nya byggnader kommer att ingå i ett visuellt sammanhang med riksintressets industrihistoriska miljö, vilket har ett strategiskt värde på både regional och nationell nivå. Nyttillskott måste därför ske med stor hänsyn till strikta restaureringsetiska principer. Utformningen får inte leda till missuppfattningar i områdets historiska ursprung och karaktär.

Nya byggnader skall uppföras med en utformning som anknyter till karaktären av industri och verksamheter i området, då det har dominerat den här västra delen av Klippan. Historiserande utformning av bostadskaraktär ska undvikas. Inspiration kan med fördel tas från den äldre industribebyggelsen vad gäller ex murverk, fönstertyper och dekorativa detaljer.

Formspråket bör vara enkelt och robust och fasadmateriäl bör vara av tegel, puts eller glas. Lugna och strikta volymer och grammatik med tydliga axlar är att föredra för att ge mer dekorativa inslag en lugn bakgrund. Färgspektrat bör domineras av rött och grått. Genom att ge de nya tilläggen en modern utformning kan de äldre byggnaderna lyftas fram och tydliggöras samtidigt som de samverkar och uttrycker släktskap med den historiska miljön.

## **Bevarande**

Alla befintliga byggnader får skyddsbestämmelser i plankartan. Bestämmelsen innebär att byggnaderna inte får rivras eller förvanskas. Nya byggnader eller tillbyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omkringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse, se *Gestaltning* ovan.

## **Friytor**

Göta Älv kommer fortsatt att utgöra öppet vattenområde. Småbåtshamn eller bryggor är inte tillåtet.

Stranden utmed älven blir allmänt tillgänglig för rekreation i form av Allmän platsmark – PARK. Området kommer att rustas upp som parkområde. Ett genomgående gång- och cykelstråk går utmed älven.



Uppläggningsplats för båtar vintertid under och i anslutning till Älvsborgsbron är på grund av farligt gods och nedfallande föremål från Älvsborgsbron olämpligt. Uppläggning av båtar får ske på annan plats utanför programområdet.

Området 25 m från Älvsborgsbron ska vara tillgängligt för normal drift och underhåll av bron.

### **Upphävande av strandskydd**

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt övergångsbestämmelser till miljöbalken inträder dock strandskydd vid ändring och upphävande av bl a detaljplan och stadsplan. Då strandskydd med ospecificerad utsträckning avser det generella skyddet om 100 meter åt båda håll från strandlinje – ut i vatten och upp på land – kommer all mark inom rubricerad plan att omfattas av strandskydd från Göta Älv. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns särskilda skäl och om intresset för att ta i anspråk ett område på det sätt som avses med planen väger tyngre än skyddsintresset.

Det strandskydd som inträder vid ersättandet av befintlig plan är tänkt att utgå i sin helhet. De åtgärder som planen ämnar medge kommer utföras på mark som tidigare varit ianspråktagen som kvartermark. Åtgärderna förändrar inte allmänhetens tillträde till skyddszone och förändrar heller inte väsentligt livsvillkoren för djur- och växtliv i området.

## **Trafik**

### **Biltrafik**

Banehagsgatan behåller sin befintliga sträckning genom området, men kompletteras med en gång- och cykelbana på den östra sidan av gatan. I den norra delen breddas gatan samt kompletteras med en ny gångbana på södra sidan.

Harry Martinssons väg, söder om kullen, iordningställs som lokalgata för delen inom planområdet. Den breddas och görs körbar för blandtrafik av cyklar och bilar på sträckan inom planområdet för att angöra den gemensamma parkeringsytan söder om kullen, liksom bergrummet och linjeventilstationen utmed vägen. Vägen ansluter sedan till befintlig gång- och cykelbana. Vägen är också reservräddningsväg från Röda Sten.

### **Gång- och cykeltrafik**

Befintlig genomgående gång- och cykelväg längs älven bibehålls i sin helhet. En ny gång- och cykelväg iordningställs längs Banehagsgatans östra sida. Cykelvägen ansluter till befintliga cykelvägar i söder på Banehagsgatan och Karl Johansgatan och i norr utmed älven. Befintlig cykelväg, Harry Martinssons väg, söder om kullen kommer att breddas och göras körbar för blandtrafik.

### **Parkering**

Parkering ska i första hand lösas på den egna fastigheten och i antal följa kommunens gällande parkeringstal.

#### *Sockerbruket, Kajläget, Konstcaféet*

Parkeringsbehovet kommer att öka vid eventuella om- och tillbyggnader. Varken Sockerbruket, (Higab) eller Kontscaféet har någon möjlighet att lösa ett ökat parkeringsbehov på egen fastighet. Kajläget och kommunen har idag del i parkeringssamfälligheten s:7 invid älven som kan utökas med p-platser i och med omplacering av transformatorstationen och effektivisering kring den. En gemensamhetsanläggning kommer att bildas där kommunen, Kontscaféet, Kajläget och Higab (Sockerbruket) ingår. Ambitionen är



att platserna ska vara allmänt tillgängliga, avgiftsbelagda och att så få platser som möjligt är förhyrda.

### *Kullen*

Sjöfartsverket (Opalen) har idag parkering inom fastigheten, vilken kan byggas ut något. Ny fastighet uppe på kullen och utmed Banehagsgatan kan vardera ordna vissa platser på respektive fastighet. Återstående behov kan lösas söder om kullen i form av markparkering. Möjligheten finns också att uppföra parkeringsgarage i kullen och/eller under byggnaderna.

Området under Älvsborgsbron kan inte användas för verksamheter där människor stadigvarande vistas p g a risker från farligt gods och risken för nedfallande föremål från bron. Parkering är därför inte lämpligt där.

### **Kollektivtrafik**

Ingen förändring av kollektivtrafiken antas behövas.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

För nya byggnader väster om Banehagsgatan kan anslutning ske till allmänt VA-ledningsnät i Banehagsgatan. Nya byggnader norr om Sockerbruket kan anslutas till internt VA-ledningssystem. Anläggningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa. Avloppsnät inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem. För att anslutning med självfall skall tillåtas skall lägsta höjd på färdigt golv vara minst 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt, detta med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Gryab har en spillvattentunnel inom programområdet. Sprängning ska ske så att inga skador uppkommer på berganläggningen eller i dess installationer. Tillåten vibrationsnivå är för närvarande maximalt  $v_{10}=35$  mm/s. Inför sprängningsarbete skall kontakt tas med Göteborg Vatten.

Lägsta normala vattentryck motsvarar nivån +59 m. I de fall högre tryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

### **Dagvatten**

Dagvatten skall fördröjas i magasin och tillsammans med dräneringsvatten avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Åtgärder för att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

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

### **Värme**

Fjärrvärme finns i Banehagsliden.

### **El och tele**

Befintlig transformatorstation finns på parkeringsplatsen norr om Sockerbruket, vilken säkras i planen. Ny station kan ersätta den befintliga inom område betecknat med E på plankartan.



På parkeringsytan söder om kullen ges möjlighet för ny station inom område betecknat med E, då det finns ytterligare behov i området.

## Grundläggning

Vid utförande av planerade byggnader i anslutning till kullens släntfot kommer sannolikt temporära stödkonstruktioner (t.ex. spont) att krävas för att möjliggöra schakt för byggnaderna. Schaktslänter skall utföras med en lutning som är anpassad efter jordlagrens uppbyggnad och hållfasthet, liksom tillkommande belastningar och trafik intill schakt. Förekomsten av släntberg (lutning >1:1) inom området skall beaktas vid framtida eventuell pålning.

Grundläggningsförhållandena på kullen bedöms vara relativt goda. Till följd av ytligt förekommande fyllnadsmaterial delvis bestående av byggrester etc. kommer antingen bortschaktning av detta erfordras alternativt pålning genom detta lager för att erhålla en bra grund för planerad byggnad. Kompletterande geoteknisk undersökning rekommenderas i planerat husläge i byggskedet för bestämning av grundläggningsförfarande.

## Konsekvensbeskrivning

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Större delen av planområdet utgör riksintresse för kulturmiljövården. Ett antal fornlämningar berörs. Del av området berörs av riksintresse för sjöfart och för naturgasledning. Inga andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs direkt. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan. Klippan som helhet har goda möjligheter att vidareutvecklas till en levande del av den täta blandstaden, vilket är en i översiktsplanen uttryckt strategi för stadsbyggandet.

### Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2010-05-28. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.



### **Kulturmiljö**

Området är av stort kulturhistoriskt intresse. Kännetecknande för området som helhet är positiv brokighet, en blandad bebyggelse med avseende på både stil och ålder, men som präglas av en viss enhetlighet. Mot bakgrund av detta och vad som föreslås bedöms inte planen i stort medföra någon negativ påverkan. Det är dock under förutsättning att tillkommande bebyggelse präglas av hög kvalitet och en anpassning till befintlig bebyggelse. En anpassning står inte i konflikt med att spegla samtiden.

En särskild arkeologisk utredning har genomförts berörande området väster om Banehagsgatan. Fastigheten ligger intill Gamla Älvsborg och gränsar troligen till slottets yttre befästningsverk. Inga fynd har gjorts.

### **Stadsbild**

Stadsbilden kommer främst att påverkas av nya byggnader på kullen, då de hamnar relativt högt och i ett ståtligt läge sett från nordväst och älvinloppet. Påverkan bedöms inte vara negativ, under förutsättning att byggnadens utformning studeras väl ur denna aspekt.

### **Störningar**

Risker finns i området med närhet till transportleder för farligt gods, en stor naturgasledning, och risk för översvämning. Den riskanalys som har gjorts visade att individrisken ligger på acceptabla nivåer 45 m från Älvsborgsbron respektive Oscarsleden och att den sammanlagda samhällsrisknivån är att betrakta som relativt låg, såväl före som efter planerad förändring av markanvändningen. För bostäder är risknivån acceptabel 80 m från Älvsborgsbron. Rekommendationerna som riskanalysen gav åtföljs i planen.

Den geotekniska utredningen visar på tillfredsställande stabilitet. Belastningsrestriktioner har införts närmast älven. Risk finns för blocknedfall på Majorna 140:22 (Sockerbruket), vilket fastighetsägaren ska åtgärda.

Riksintresset Göteborgs hamn bedöms inte påverkas negativt av planen. Tillkommande bostäder bedöms inte påverkas av buller ifrån hamnens verksamhet då byggnaden ligger relativt skyddad från älven.

### **Sociala konsekvenser**

Ett tillskott av bostäder även i denna del av Klippan skulle göra att platsen befolkas under hela dygnet, vilket är positivt ur trygghetssynpunkt.

En varsam anpassning av byggnader till samtidens krav och en utveckling av befintliga verksamheter kan göra området än mer populärt och attraktivt. Om områdets attraktionskraft ökar kan det medföra hyreshöjningar vilket kan leda till att de för området så viktiga konstnärssammanslutningarna söker sig till andra platser.

Från de planerade bostäderna till närmaste skola, Sannaskolan, bedöms vägen som säker. Endast Karl Johansgatan måste korsas.

### **Nollalternativ**

En möjlig framtid i området, om detaljplanen inte genomförs, kan vara att inga större förändringar sker. Det innebär mindre risker med avseende på de frågor som tas upp ovan - farligt gods, förorenad mark, naturgasledning, översvämning, kulturhistoriska värden och fornlämningar. Men det hindrar vad Stadsbyggnadskontoret bedömer vara en positiv utveckling av området och en möjlighet att stärka områdets attraktivitet. Det står även emot den övergripande målsättningen att bygga staden inåt, det vill säga förtäta staden.



## Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Karoline Rosgardt  
Planchef



Karolina Örneblad  
Planarkitekt





# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 2/10 2012.  
 § 356 1 A  
 Laga kraft den 5/11 2012. 1000

### Planhandling

Datum: 2010-10-13 rev: 2012-09-03  
 FN Diarienummer: 0662/09  
 Plannummer: FIIa 5120

Per-Anders Käll  
 Telefon: 031-368 10 78  
 E-post: förnamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för kontor m.m. vid Klippan inom stadsdelen Majorna i Göteborg

---

## Genomförandebeskrivning

### Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4:e kv. 2010
Utställning	2:a kv. 2011
Antagande	4:e kv. 2012
Laga kraft	4:e kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).



## Markägoförhållanden

Göteborgs kommun äger fastigheterna Majorna 164:1, Majorna 140:18, Majorna 720:416 med flera fastigheter. Hantverks- och Industrihus i Göteborg AB äger fastigheten Majorna 140:22. KB Majorna 720 äger fastigheten Majorna 720:19. Fastigheten Majorna 140:18 är upplåten med tomträtt till Kajläget AB. Fastigheterna Majorna 720:416 och Majorna 140:18 är delägare i samfälligheten Majorna s:7. Fastigheterna Majorna 164:1 och Majorna 164:2 är delägare i samfälligheten Majorna s:5.

Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

## Huvudmannskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

### Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för all utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

### Anläggningar inom vattenområde

Kommunen är huvudman för vattenområdet.

## Avtal

### Kommunen och fastighetsägare

Kommunen genom dess fastighetsnämnd skall upprätta avtal med de fastighetsägare som berörs av detaljplanen.

### Ledningsägare och fastighetsägare

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och fastighetsägare för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Samfälligheten Majorna s:5 skall lösas in och utplånas. Del av samfälligheten Majorna s:7 och fastigheten Majorna 140:22 skall lösas in och övergå till allmän plats.

### Fastighetsplan

Fastighetsplan 1480K-III-6202 skall upphävas i sin helhet.

### Fastighetsbildning

Väster om Banehagsgatan kommer minst två nya fastigheter att bildas söder om nuvarande fastigheten Majorna 720:19. En fastighet omfattar området för kontor,



småindustri, kultur och parkering (kullen). Den andra fastigheten omfattar användningsområdet kontor, småindustri, kultur och bostäder (gatufastigheten). Eventuellt kommer en tredje fastighet att bildas för området söder om kullen.

I den nordöstra delen av planområdet kommer fastigheten Majorna 140:18 och fastigheten Majorna 720:23 att regleras så att fastighetsgränsen överensstämmer med kvartersgränsen. Fastigheten Majorna 140:18 kommer samtidigt att tillföras del av samfälligheten Majorna s:7. Gränsen mellan fastigheten Majorna 720:416 och fastigheten Majorna 140:18 kan därefter komma att regleras.

Samfälligheten Majorna s:5 kommer att utplånas och marken kommer därefter att tillföras en allmänplats fastighet.

### **Tredimensionell fastighetsbildning**

Detaljplanen medger bildande av tredimensionell fastighet. Vid bildande av tredimensionell fastighet kan rättigheter behöva säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning ska bildas för hela parkeringsområdet öster om Banehagsgatan. Fastigheterna Majorna 140:18 och Majorna 720:416 föreslås ingå i anläggningen med en sammanlagd andel om 17 % (motsvarande 20 bilplatser), fastigheten Majorna 140:22 föreslås ingå i anläggningen med en andel om 40 % (motsvarande 48 bilplatser) och en kommunägd fastighet föreslås ingå i anläggningen med en andel om 43 % (motsvarande 51 bilplatser).

### **Servitut**

Befintligt servitut för gång- och cykelväg inom fastigheten Majorna 140:18 skall upphävas.

Servitut ska upplåtas till förmån för kommunägd fastighet gällande rätt att nyttja del av fastigheten Majorna 720:19 för underhåll av Älvsborgsbron.

### **Ledningsrätt**

Ledningsrätt kan upplåtas för nätstationer inom område betecknat med E, teknisk anläggning.

Ledningsrätten för Swedegas ska omprövas i enlighet med plankartans u-område i samband med övriga fastighetsbildningsåtgärder inom området.

Ledningsrätt kan upplåtas för allmänna vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatörerna avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

## Tekniska frågor

### Trafik

Området angörs med bil via Banehagsgatan från Karl Johansgatan. Närmaste buss- och spårvagnshållplats är Vagnhallen Majorna/Klippan. Älvsnabben angör Klippan ca 400 meter nordost om planområdet.

### Gator

Banehagsgatan behåller sin befintliga sträckning genom området, men kompletteras med en cykelväg på den östra sidan av gatan. I den norra delen breddas gatan samt kompletteras med en ny gångväg. Harry Martinssons väg, söder om kullen, iordningställs som lokalgata med anslutande gångväg.

### Gång- och cykelvägar

Befintlig genomgående gång- och cykelväg längs älven bibehålls i sin helhet. En ny cykelväg iordningställs längs Banehagsgatans östra sida. Cykelvägen ansluter till befintliga cykelvägar i söder och norr. Den befintliga cykelvägen söder om kullen iordningställs som lokalgata med blandtrafik.

### Parkering

Parkeringsbehovet för fastigheterna öster om Banehagsgatan löses genom parkering inom respektive fastighet samt inom samfälligheten Majorna s:7.

Parkeringsbehovet för fastigheterna väster om Banehagsgatan löses genom parkering inom respektive fastighet.

### Park och natur

Befintligt strandområde iordningställs och ges användningen park.

### Vatten- och avlopp

De nya fastigheterna väster om Banehagsgatan kan ansluta till allmänt ledningsnät för vatten och avlopp i Banehagsgatan. Planerade tillbyggnader samt den nya fastigheten norr om Sockerbruket förutsätts ansluta till internt ledningssystem. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +59 meter. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2; VAV publikation P 83.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende vibrationer vid sprängningsarbeten och anslutningspunkter för vatten och avlopp.

### Dagvatten

Dagvatten skall fördröjas i magasin och tillsammans med dräneringsvatten avledas till allmän dagvattenledning.



## Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Exploatören är likaså skyldig att informera och samråda med ledningsägare om projektet påverkar befintliga ledningar. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

### El

Befintlig bebyggelse försörjs med el via nätstationen nordväst om sockerbruket. Nätstationen förväntas bytas ut och ersättas med en ny station i anslutning till befintlig. I det nya parkeringsområdet, väster om Banehagsgatan, ges förutsättningar att uppföra ytterligare en nätstation.

### Fjärrvärme

Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till Göteborgs Energis fjärrvärmenät. Ny bebyggelse kan erbjudas fjärrvärme.

### Naturgas

I den östra och södra delen av planområdet ligger en huvudledning för naturgas samt en linjeventilstation.

### Tele

Teleledningar finns inom planområdet.

## Markmiljö

Ett flertal markmiljöundersökningar har genomförts under åren 2009 och 2010. Den undersökning som omfattade fastigheten Majorna 164:1 (Kullen) påvisade inga analysvärden som översteg Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). De undersökningar som omfattade den norra delen av planområdet visade prov på förhöjda halter av polyaromatiska kolväten (PAH). Sedan tidigare har en oljeförening i fri fas påträffats inom det norra parkeringsområdet. Miljöförvaltningen har gett verksamhetsutövaren ett föreläggande om att sanera området. I övrigt har inga föroreningshalter påträffats som föranleder en sanering av marken.

## Buller

En bullerberäkning har utförts som visar att bostadsbebyggelse längs Banehagsgatan är möjlig. Beräkningen visar att riktvärdena för ekvivalenta nivåer på 55 dBA inte kommer att överstigas.

## Geoteknik

En geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av Sweco. Enligt rapporten är stabilitetsförhållandena tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer. Stabilitetsförhållandena mot älven och på kullen möjliggör hantering av laster och nivåjusteringar i enlighet med gällande planförslag. I markområdet närmast älven finns dock begränsningar i vilka belastningar som kan tillåtas. Dessa områden är markerade med beteckningarna b<sub>3</sub> och b<sub>4</sub> på plankartan. Kullen och Sockerbruket bedöms som säkra ur stabilitetssynpunkt. I älvnära lägen finns förutsättningar för initialscred.

En bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering har genomförts av Bergab-Berggeologiska undersökningar AB. Enligt rapporten föreligger risk för blocknedfall i samtliga slänter runt bergplinten i planområdets östra del samt risk för stabilitetsproblem i anslutning till tunneln genom bergplinten. Samtliga bergslänter ska rensas på vegetation och löst bergmaterial. Därefter görs en bedömning av behov av bergförstärkande åtgärder såsom bultning eller nätning. Tunneln genom bergplinten bör utredas särskilt. Denna utredning bör omfatta inspektion av befintliga förstärkningar samt bergmassans status med avseende på stabilitet.

Bergslänterna nedanför Älvsborgsbron är förstärkta med bultar och sprutbetong. Dessa slänter bedöms som stabila.

## **Arkeologi**

En särskild arkeologisk utredning har genomförts berörande området väster om Banchagsgatan, fastigheten Majorna 164:1. Utredningen fann inga tidigare okända fornlämningar inom fastigheten. Enligt länsstyrelsens meddelande 2011-03-07 krävs inga ytterligare arkeologiska insatser enligt Kulturminneslagen vid en exploatering av området.

## **Bevarande**

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för Sockerbruket inom fastigheten Majorna 140:22, för Konstcaféet och garaget inom fastigheten Majorna 140:18 och för f.d. reparationsverkstaden inom fastigheten Majorna 720:19.

## **Övrigt**

Älvsborgsbron, Oskarsleden och Göta Älv är transportleder för farligt gods. Riskanalysen för området visar att individrisken ligger på acceptabla nivåer 45 meter från Älvsborgsbron respektive Oskarsleden. Samhällsrisken ökar något med bostäder inom planområdet, men risknivån är fortfarande låg. Med rimliga riskreducerande åtgärder som luftintag mot öster eller nordost så kan riskerna hanteras.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### **Fastighetsnämndens inkomster och utgifter**

Fastighetsnämnden får inkomster vid försäljning av kommunens kvartersmark.

Fastighetsnämnden bekostar kommunens andel av utbyggnaden av lokalgator och parkmark inom planområdet. Fastighetsnämnden kommer vidare att bekosta kommunens andel av erforderliga utredningar och undersökningar.

#### **Nämnden för Göteborgs Vattens inkomster och utgifter**

Anläggningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa.

#### **Framtida driftkostnader för kommunala nämnder**

Park- och naturnämnden får driftansvaret för parkområdet och trafiknämnden får driftansvaret för lokalgatorna samt gång- och cykelvägen.



### Ekonomiska konsekvenser för övriga fastighetsägare/exploatörer

Fastighetsägarna bekostar alla utredningar och åtgärder som berör respektive ägares kvartersmark. De berörda fastighetsägarna bekostar även sin andel av utbyggnaden av allmänplats samt erforderliga gemensamma utredningar och undersökningar.

Avtal som reglerar marköverlåtelse, utbyggnad av allmän plats, skyddsbestämmelser och övriga genomförandefrågor ska tecknas med kommunen innan detaljplanen antas.

### Ekonomiska konsekvenser för ledningsägare

Ledningsägarna bekostar kommande ledningsrätter och ledningsomläggningar samt nätstationer.

### Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnaderna på fastigheterna Majorna 140:18, Majorna 140:22 och Majorna 720:19 innehåller detaljplanen rivningsförbud med skyddsbestämmelser.

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Enligt PBL skall ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten *avsevärt försvåras*. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, då kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av rivningsförbud och skyddsbestämmelser inte uppnås.

Fastighetsägaren till fastigheterna Majorna 140:18, Majorna 140:22 och Majorna 720:19 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintliga byggnader utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras avses upprättas mellan Göteborgs kommun och respektive fastighetsägare innan detaljplanen antas.



Ulf Edgren  
Avdelningschef



Charlotta Cedergren  
Distriktschef



Per-Anders Käll  
Projektledare