



Förprövningsrapport

**Planbesked för Årstidstorget (Kortedala 105:5)
inom stadsdelen Kortedala**

2024-08-29

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	6
Bedömning	8
Översiktlig planering	8
Stadsmiljö.....	8
Kommunal service.....	9
Trafik och parkering	9
Teknisk försörjning och mark	10
Miljö- och hälsoaspekter	10
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	11
Slutsats.....	11
Sammanfattning och slutsats	11
Detaljplanarbete	12
Inkomna yttranden.....	13
Göteborg Energi AB	13
Kretslopp och Vatten.....	14
Kulturförvaltningen	17
Miljöförvaltningen	18
Socialförvaltningen Nordost	19
Stadsledningskontoret.....	20
SBF Bebyggelse antikvarie	21

Ärendet

Diarienummer:	SBF-2024-00675
Handläggare SBF:	Anna Samuelsson
Stadsområde:	Nordost
Fastighet:	Kortedala 105:5
Sökande:	Stena Fastigheter Väst AB

Området för ansökan ligger vid Årstadstorget i stadsdelen Kortedala. Årstadstorget är längs norrut i en serie av torg i stadsdelen. Kortedala torg är det primära torget, de andra centrumanläggningarna är Kalendertorget och Citytorget.

Årstadstorget uppfördes 1954–55. Torget är insprängt i den omgivande topografin och omges av två lägre vinkelbyggda byggnader, centrumbyggnader. Tillsammans med naturen skapar de ett slutet rum på insidan. Torgytorna används främst för parkering och passager inom det befintliga bostadsområdet och hållplatsområdet.



Karta visar planområdets placering (röd prick) i staden.

Centrumbyggnaden och butikslängan (2 vån) har kontor, vårdcentral på andra våningen, butiker, pizzeria med mera i bottenvåningen. Centrumbyggnaden och butikslängan är vänd bort från gatan och butikerna nås från insidan torget. I det intilliggande skivhusets bottenplan fanns och finns ursprungligen också affärslokaler. Skivhuset (10 vån) som är högre än omgivande bebyggelsen är torgets ursprungliga platsmarkör.

Planbeskedets förslag är att ta bort centrumbyggnaden (2 vån) och ersätta denna med två nya byggnader. Den nya västra byggnaden i sju våningar föreslås innehålla en livsmedelshandel i bottenplan samt bostäder på övriga plan. Den nya östra byggnaden i tre våningar och bostäder. Det inryms cirka 95 bostäder i förslaget.



Flygfoto över fastigheten och dess närmaste omgivning.



Illustrationsplan Från ansökan 2024.



Visionsbild för nya byggnader vid Årstadstorget där den västra är sju våningar med en livsmedelshandel i bottenplan. Den nya östra byggnaden är i tre våningar. (Från ansökan 2024).



Årstadstorget där miljön präglas av trafikyor och lummig grönska, träd som delvis skymmer centrumbyggnaden. Det bakomliggande skivhuset är ett landmärke i miljön.

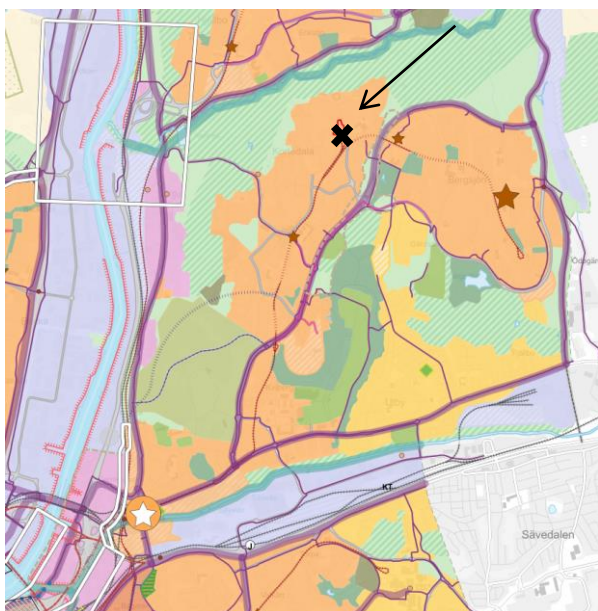


Årstadstorget, fasad mot gatan och hållplatsområdet, bild från 2024.

Styrande dokument och tidigare beslut

Det aktuella området är beläget inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden enligt kommunens översiktsplan, antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19. Rekommendationen är att i Mellanstadens centrala områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.



Området ligger inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden enl ÖP.

Den gällande detaljplan 1480K-II-2789 användningen C – gemensamhetsanläggningar , prickmark och begränsad byggnadshöjd, delar av aktuell mark får inte bebyggas. Genomförande tiden har gått ut. För området gäller en tomtindelning 1480K-III-4796.

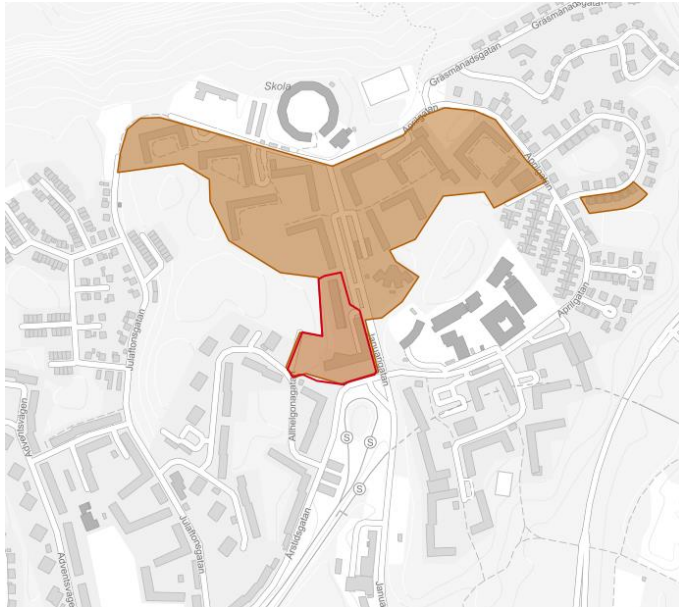
Program för Stadsutveckling Kortedala och Kviberg, dnr 1379/15, har påbörjats men ligger för närvarande vilande.

Bevarandeprogram Moderna Göteborg

Ansöknings-område ligger inom ett större bebyggelseområde *Norra Kortedala* som är upptagen i *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg del III, Moderna Göteborg* (2017). Området var en del i grannskapsenheten *Norra Centrum*, uppfört 1953–56. Områdets värde beskrivs bl.a. som att integrationen mellan natur och bebyggelse är utmärkande för området. Det finns en påtaglig omsorg i den arkitektoniska gestaltningen. Området utgör en välbevarad del av den ursprungliga grannskapsenheten och är representativt för 1950-talets planerings- och arkitekturideal. Karaktärer som framhålls är att området består av lamellhus i tre till fyra våningar uppförda i vinkel. Taken är flacka

och fasaderna är klädda med asbestcementplattor i vitt, gråblått, gult och rosa. Delar av området rustades upp 1995.

Den nuvarande centrumbebyggelsen som ansökan gäller har låg profil och är anpassad till topografin. Centrumdelen har ett karaktäristiskt rundat tak. Det speglar dess tidigare användning som aula/teatersal. Byggnaderna är relativt förvanskade men drag av den ursprungliga karaktären finns.



Området är upptaget i Bevarandeprogram Moderna Göteborg, med aktuell fastighet markerad med röd linje.



Årstadstorget från ett vykort över Kortedala, troligen 1960-tal. Bild från internet.

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i stadens strategier.

Förslaget bedöms delvis vara förenligt med stadens strategi för stadsbyggande i kvartersstad- och trädgårdsstads-struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Bland annat genom att ett nära nog slutet kvarter skapas samt att torg- och gatumiljön förstärks med nya funktioner.

Området för planbesked berörs av inte av förslag till Göteborgs utvidgade innerstad, den historiska stadsplaneanalysen (2016 – 2018)

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Arkitektur och gestaltning behöver studeras vidare i kommande planarbete.

Kortedala som helhet är Göteborgs mest välbevarade 1950-talsmiljö. Området för planbesked ingår i stadens bevarandeprogram för kulturmiljö (2017). Tillskott i området måste utgå ifrån de värden som området besitter. Fortsatt planering bör starta med ett kulturmiljöunderlag som ger riktlinjer till det.

Stadsmiljö

Kortedala ett värdefullt exempel på 1950-talets stadsplanering och byggande. Stadsdelen som helhet med sin tidstypiska stadsplanering har kulturhistoriskt värde. Förslaget för ny bebyggelse vid Årstidstorgets bör kunna inpassas i denna miljö. Förslagna byggnader påverkar stadsbild och kulturmiljö som om det görs i samklang med kulturhistoriska värden och närmiljön bör kunna hantera det.

Av den nya bebyggelsen som föreslås är den västra byggnaden 7 våningar och betydligt högre än dagens låga centrumbyggnad. Jämfört med det bakomliggande skivhuset (10 vån) är förslaget lägre, men den nya byggnadshöjden är inte självklar i stadsbilden. Nya byggnader behöver läsas ihop med skivhuset på Januarigatan som är torgets ursprungliga landmärke och punkthusen på Allhelgonagatan. För att behålla dynamiken mot de högre byggnaderna, är en preliminär bedömning är att volymerna i stället bör vara 5 våningar och 3 våningar. Ett annat tänkbart utseende är att höjdskillnaderna mellan byggnaderna tas bort samt att de byggs ihop vilket har en koppling till det befintliga utseendet. De finns kulturhistoriska värden i området att väga in i gestaltningen. Förslaget behöver därför studeras vidare utifrån dess påverkan på stadsbilden, byggnadshöjder och volymer samt kulturmiljö, se vidare nedan.

De befintliga centrumbyggnaderna och torgmiljön har kulturvärden och helheten ingår i stadens kulturmiljöprogram. Samtidigt är nuvarande byggnader relativt förvanskade och dåligt utnyttjade. Förslaget innebär att centrumbyggnader tas bort och kulturvärden går sannolikt förlorade. Planeringen bör därför fortsätta med ett kulturmiljöunderlag som fastställer byggnadernas nuvarande värden och ger riktlinjer för värden och karaktärsdrag som kan föras vidare in i föreslagen nybyggnation och torg. Det behövs även en tekniskutredning för att klargöra vad är byggnadens tekniska skick.

Slutligen, i planarbetet prövas om centrumbyggnaden kan rivas och vilka konsekvenser det får för kulturmiljön.

Den föreslagna utvecklingen av torget är positivt. Det finns ett stort behov av att förbättra miljön och tryggheten bland annat mot spårvagnshållplatsen. Förslaget har en bra utgångspunkt med en livsmedelshandel i bottenplan. Handeln bidrar till att mycket händer och spelar stor roll för platsens attraktion. En nackdel är att parkering föreslås på torget, bilar är inte en faktor till en inbjudande plats. En annan aspekt för ett bra stadsliv är tillgången på sittplatser i olika utförande. Möjligheten att slå sig ner skapar längre möten och bidrar på ett direkt sätt till stadslivet. Torg- och stadsmiljön behöver utvecklas vidare och torgets båda sidor tas omhand. Fler och nya funktioner behöver tillkomma och trivseln förstärkas. Exempelvis genom att skapa mötespunkter, aktivera det genomgående stråket, tillföra lek- och aktivitetsplatser, sittplatser och så vidare. Förslaget behöver därför bearbetas ytterligare och visa på en högre ambitionsnivå för torgets båda sidor. Utformning av torgmiljöerna behöver studeras mer ingående i det kommande planarbetet.

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förslaget har kvalitéer som att torget vänds utåt och stärker gatorna men ambitionsnivån kan förbättras. Förslaget behöver studeras vidare och en anpassning till klassisk arkitektur bör göras.

Sammanfattningsvis behöver förslagets gestaltning studeras vidare utifrån stadsbilden, klarläggande av kulturmiljövärden samt de tekniska förutsättningarna i byggnaderna. Utemiljön vid torgets båda sidor behöver bearbetas ytterligare och visa på en hög ambitionsnivå.

Kommunal service

Det finns två skyddsrum inom fastigheten enligt kommunens register. Samråd behöver ske med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap i planarbetet rörande dessa. Om behov finns av att behålla skyddsrum eller om de möjligen kan avvecklas. Utgångspunkten bör vara att de behöver vara kvar. Frågan utreds vidare i planarbetet.

Det finns ett kluster av skolor och förskolor i norra Kortedala öster om aktuellt område, alla inom ca 200 -300 meter. Närmaste skolor är Utmarksskolan (4–9) och Talldungeskolan (F–3), samt förskolor på Januarigatan och Aprilgatan. I nuläget bedöms skolplatser finnas området.

I princip är behovet med ytterligare bostäder inget hinder för den kommande detaljplan. Ytterligare en ny förskola planeras i den pågående planarbete för Norra Kortedala. Det nya tillskottet av bostäder behöver utredas vidare i planarbetet. Där även säkra gång- och cykelstråk till skolmiljöerna behöver hanteras.

Trafik och parkering

Den aktuella fastigheten ligger i ett tätbebyggt område med god kommunikation och kommunal service. Gångavståndet till spårvagnshållplatserna Januarigatan och Aprilgatan

är ca 200 meter och målpunkter som förskolor och skolor ligger alla inom ca 200-300 meter gångavstånd.

Parkering ska ordnas på kvartersmark. Stena fastigheter som äger fler fastigheter i området uppger att de studerar parkeringssituationen och att det finns stora vakanser runt om. Därmed ser man en möjlighet att inordna parkering för den tillkommande bostäder genom markparkeringar invid befintlig bebyggelse samt runt den nya bebyggelsen.

Det finns kapacitetsproblemen i kollektivtrafiken som nyligen har bekräftats i genomförda analyser i en Linjenätsutredning spårväg (LINUS). Stadsbyggnadsförvaltningen har inget svar på hur det kommande planarbetet ska förhålla sig det. Det kan konstateras att flera nytillskott av boende kan bidra till att försämra förutsättningarna, innan någon kapacitetshöjande åtgärd finns på plats. Eventuellt behöver kommande exploatering vara med att bidra till en sådan.

Teknisk försörjning och mark

Marken inom området utgörs av berg i dagen i väster och lera i öster/sydost. SGU:s jorddjupskarta visar på jorddjup inom spannet 0-20 meter. Om detaljplanen startas behövs en bergteknisk och geoteknisk handling som beskriver markförhållandena och bedömer markens lämplighet för detaljplanens innehåll. Bland annat ska lämpliga grundläggningsförslag och en besiktning med bedömning av risk för blocknedfall från bergslänterna i väster ingå.

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. En fjärrvärmeledning ligger under Årstidstorget o in i fastigheten. Ledningen är gammal och har nått sin tekniska livslängd enligt Göteborg Energi. Ambition att den ska ersättas inom en snar framtid. Därmed finns förutsättningar att samordna en ny ledningens läge med framtida bebyggelse. Lägen för ledningar samt anslutning behöver studeras vidare i detaljplaneskedet.

Området är väl försörjt med allmänna VA-ledningar. Fastigheten är ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet, dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Utbyggnad av VA-ledningar bedöms inte behövas för att kunna genomföra planförslaget. Det finns dock en viss risk för dricksvattenkapaciteten i området och det behöver säkras i planarbetet ihop med övrig exploatering. På Årstidstorget står det idag en återvinningsstation. Under ett kommande planarbete behöver det hållas en dialog med Kretslopp och vatten om hur stationen ska hanteras.

I detaljplanearbetet behöver en dagvatten- och skyfallsutredning tas fram. Därtill behöver även avfallshantering studeras med avseende på placering och angöring.

Miljö- och hälsoaspekter

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden. Mot Januarigatan kan finnas risk för överskridande av nivåerna (max-värden). I planarbetet behöver bullersituationen och riktvärden för bostäder säkras.

Förutsättningarna för miljö och hälsoaspekter behöver utredas vidare. Tidigare verksamheter bland annat har en kemtvätt har funnits i byggnaden som sannolikt påverkar. Miljöförvaltningens har noterat att provtagning av inomhusluft finns men inte om marken undersökts. Det finns också noteringar om ohälsosamma ämnen i fogar som

behöver särskild hantering vid rivning eller ombyggnad. Det har samtidigt gjorts visst saneringsarbete. Byggnadens tekniska och miljömässiga standard behöver utredas vidare. Vad gäller gatorna som är det känt att det finns så kallad tjärasfalt på Allhelgonagatan och Januarigatan. Det kommer krävas särskild hantering.

I planarbetet behöver miljö- och hälsoaspekter utredas vidare. En historisk inventering och en miljöteknisk markundersökning behöver utföras i samråd med miljöförvaltningen.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Årstidstorget är en viktig plats bland annat för barnen i området. Planering för omvandling av torget behöver ett tydligt barnperspektiv. I planarbetet kommer en barnkonsekvensanalys och social konsekvensanalys tas fram. Planen ska behandlas utifrån social komplexitetsnivå 2.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Planbeskedet har ett samband med ett pågående planarbete. En detaljplan för förskola och bostäder (SBF-2023-00157, tidigare 0553/21) pågår i norra Kortedala och många frågor kan med fördel samordnas. En utveckling av torgmiljön är önskvärd även söder om aktuell fastighet. Kommunen behöver ta ett ansvar för utveckling av torgmiljön och hållplatsområdet ihop med Stena. Förslaget är att detta planbesked inordnas i den planen.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslag till beslut: Positivt planbesked.

Planansökan innehåller ett förslag förtäta inom en fastighet vid Årstidstorget i norra Kortedala, själva torget. Förslaget är att ta bort den äldre centrumbyggnaden i två våningar och ersätta den med två nya byggnader för bostäder. De nya byggnaderna som föreslås är sju våningar och tre våningar samt en livsmedelshandel i bottenplan. Det inryms cirka 95 bostäder i förslaget. Centrumbyggnaden och butikslängan används idag som vårdcentral, kontor, små butiker med mera. Torgytorna används främst för parkering och passager inom det befintliga bostadsområdet och hållplatsområdet.

Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplanen. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet. Kortedala som helhet är Göteborgs mest välbevarade 1950-talsmiljö. Fastigheten ingår i stadens kulturmiljöprogram och inhyser en vinkelställd centrumbyggnad från 1954–55.

En utveckling av Årstidstorget och dess bebyggelse bedöms positivt, men förslagets volymer och byggnadshöjder är inte självklara i stadsbilden. Skalan på den tillkommande bebyggelsen behöver analyseras vidare i sammanhang med skivhuset, punkthusen och topografi. En preliminär bedömning är att byggnadsvolymerna behöver minska till att hamna på 3 till 5 våningar. Ett annat tänkbart utseende är att höjdskillnaderna mellan

byggnaderna tas bort samt att de byggs ihop vilket har en koppling till det befintliga utseendet. Förslaget behöver därför studeras vidare utifrån dess påverkan på stadsbilden (byggnadshöjder och volymer), klarläggande av kulturmiljövärden, samt de tekniska förutsättningarna i byggnaderna. Samt en anpassning till klassisk arkitektur bör vägas in. Torgmiljön behöver visa på en högre ambitionsnivå. Planeringen bör därför fortsätta med ett kulturmiljöunderlag som ger riktlinjer för värden och karaktärsdrag som kan föras vidare in i föreslagen nybyggnation och torg. Med väl avvägda volymer, gestaltning, hänsyn till stadsbild och kulturmiljö bedöms en förtätning på fastigheten kunna genomföras så att en god helhetsmiljö kan uppnås.

Då planansökan är i överensstämmelse med översiktsplanen och stadens mål samt att inga hinder för förtätning av området har uppdragats bedöms området som lämpligt för detaljplanläggning.

Detaljplanarbete

Planansökan föreslår en förtätning av ett befintligt område i mellanstadens centrala områden. Det medför att befintlig infrastruktur, tekniska system och service kan utnyttjas och skapa en effektiv exploatering. Samtidigt innebär en förtätning i detta läge vissa konflikter med den befintliga miljön som behöver adresseras till detaljplanarbetet.

Följande frågor behöver utredas:

- Gestaltning av tillkommande bebyggelse och dess samspel med omgivande stadsbild/ påverkan på stadsbilden (byggnadshöjder och volymer)
- Kulturmiljö och klarläggande av värden i en kulturmiljöutredning (nuvarande kulturvärden, karaktärsdrag och värden som kan föras vidare in i föreslagen nybyggnation)
- Tekniska förutsättningarna i byggnaderna inklusive hälsoaspekter
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Solstudie och dagsljusutredning
- Geoteknisk utredning.

Andra knäckfrågor som har identifierats för fortsatt planering är:

- Det planerade punkthuset och förskolan väster om fastigheten som ingår i pågående plan (Detaljplan för planarbete förskola och bostäder i norra Kortedala (SBF-2023-00157). Frågor som angöring till förskolan och ett punkthus ytterligare i stadsbilden.
- Lösning av parkeringsbehovet på fastigheten och i området
- God utemiljö och torgmiljö för tillkommande bostäder och verksamheter samt befintliga bostäder i området. Torgmiljön behöver visa på en högre ambitionsnivå.

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med exploatör.

Inkomna yttranden

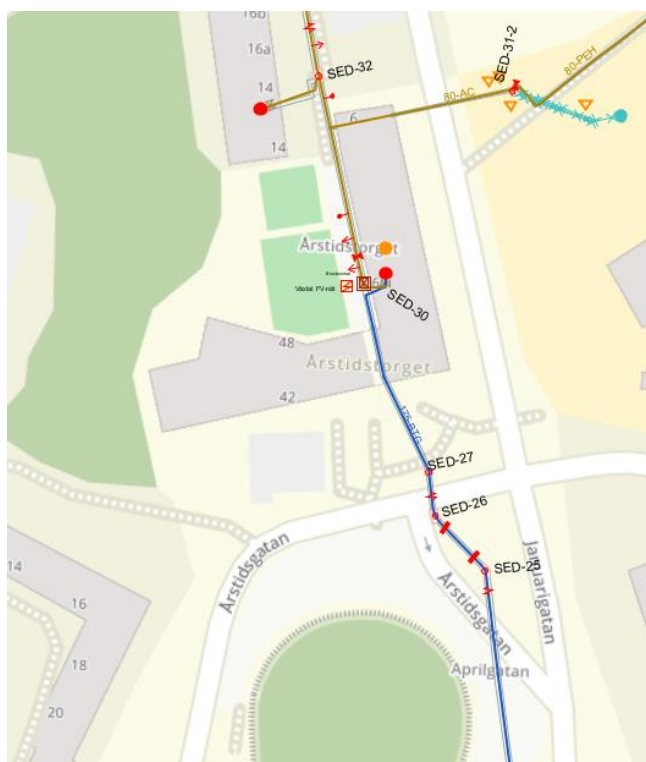
Ärendet har sänts på internremiss i staden. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss och nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Göteborg Energi Fjärrvärme har driftsatta ledningar inom planområdet. Det finns en fjärrvärmeledning genom fastigheten som är markförlagd, se bilden nedan (blått). Den har inom kort nått sin tekniska livslängd. Göteborg Energi har ambition att reinvestera ledningen inom en snar framtid och ser behov av samordning för att den nya ledningen ska få ett bra läge som fungerar med framtida exploatering. Andra fjärrvärmeledningarna (brunt) är kulvertförlagda ledningar och även dessa har behov av reinvestering. Även för dessa ser vi behov av samordning med samtliga planärenden i området för att se över möjligheten att förlägga nya ledningar på ett sätt som möjliggör framtida exploatering och anslutning av nya byggnader. Det behöver utredas vidare under projektets gång.



Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Vid schaktningsarbeten i närheten av ledningar i mark hänvisas till våra gällande bestämmelser som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel, optofiber och gasledningar. Mer information som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länk,

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Den befintliga byggnaden har idag två anslutna elserviser. Dessa behöver ersättas med en ny (troligen större) som kan anslutas till befintligt elnät. Som tillkommande info kan ges att GENAB inom hela Kortedalaområdet (likt flera områden inom Göteborg) kommer att modernisera elnätet där äldre kablar byts till nya. Befintliga ledningarna får inte flyttas eller för övrigt behandlas utan samråd med GENAB.

Göteborg Energi Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi Fjärrkyla och Göteborg Energi Gas finns inte i området.

Göteborg Energi GothNet AB

Är intresserade av att delta i kommande detaljprojektering för våra befintligheter.

Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men följande behöver beaktas i ett framtida planarbete.

- Hur området påverkas av stående vatten och ytvattenflöden behöver utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning.
 - Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men följande behöver beaktas i ett framtida planarbete.
 - Hantering av den återvinningsstation som finns inom området.
 - Angöring till befintlig och tillkommande bebyggelses avfallsinsamling.
- Utredningsbehov och information

VA-ledningar

Allmänt VA-ledningsnät finns väl utbyggt omkring planområdet. Utbyggnad av nya VA-ledningar bedöms i nuläget inte behövas för att kunna genomföra planförslaget. Fastigheten Kortedala 105:5 har befintliga servisanslutningar till dricksvattennätet och kombinerat avloppsnät öster om fastigheten i Januarigatan. Dessa anslutningar kan användas även fortsättningsvis men kan behövas dimensioneras upp om flödesbehovet ökar i samband med exploatering. Om planområdet styckas i flera fastigheter är utgångspunkten att avstyckningslotterna ska ha egna servisanslutningar för samtliga ändamål.

Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver utredas i ett senare skede.

Skyfall

Planområdet påverkas i viss utsträckning av stående vatten i samband med ett skyfall (figur 2). Volymen stående vatten uppskattas till ca 300 m³ inom planområdet. Problematiken är som störst norr om den befintliga byggnaden där vatten samlas mot fasaden. Planområdet påverkas även delvis av höga ytvattenflöden (figur 3) i samband med ett skyfall. Problematiken är som störst norr om befintlig byggnad samt i planområdets södra del mot vändslungan.

Det är viktigt att planarbetet beaktar skyfallssituationen i området och planerar bebyggelsen på ett sådant sätt att vattnets naturliga flödesvägar inte blockeras, något som kan leda till skada på byggnader eller innebära en risk för människors liv och hälsa.

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Hur planområdet påverkas av ett skyfall behöver utredas mer noggrant under planarbetet i en dagvatten- och skyfallsutredning.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds i första hand till det kombinerade ledningsnätet vidare till Ryaverket. Vatten som avleds ytligt från planområdet eller bräddar från ledningsnätet leds till Säveån som klassas som en känslig recipient och omfattas av miljö kvalitetsnormer. Enklare rening behövs enligt Göteborg stads reningskrav för dagvatten. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En generell rekommendation är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering men detta behöver utredas vidare under planarbetet. Dagvattnet ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna.

Ekonomisk bedömning

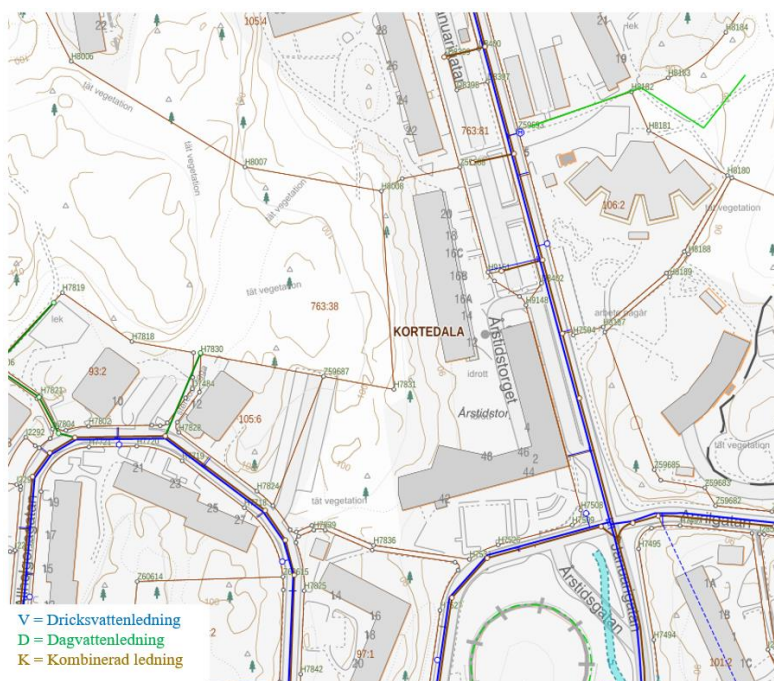
En mindre anläggning för att hantera skyfall kan vara nödvändig inom fastigheten. För volymen 300 m³ uppskattas kostnaden grovt till 500 000 kr – 1 miljon kr för en ytlig anläggning. En motsvarande underjordisk anläggning uppskattas kosta upp till fem gånger mer. Kostnader för hantering av skyfall bekostas av exploitören.

Eventuella kostnader som kan uppstå i samband med att befintliga behöver serviser dimensioneras upp beräknas i ett senare skede när mer information kring detta finns tillgänglig. Dessa kostnader belastar fastighetsägaren och beräknas enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

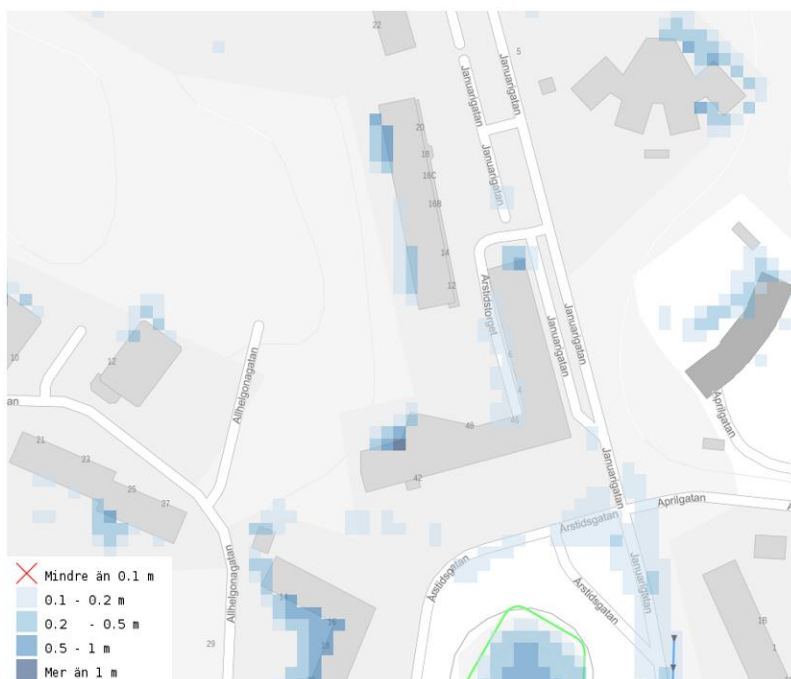
Avfall

På Årstidstorget står det idag en återvinningsstation. Under ett kommande planarbete behöver det hållas en dialog med Kretslopp och vatten om hur stationen ska hanteras. Eventuell påverkan på avfallsfordons angöring till befintlig bebyggelse kring torget behöver ses över under ett kommande planarbete. Avfallsfordon ska inte framföras på

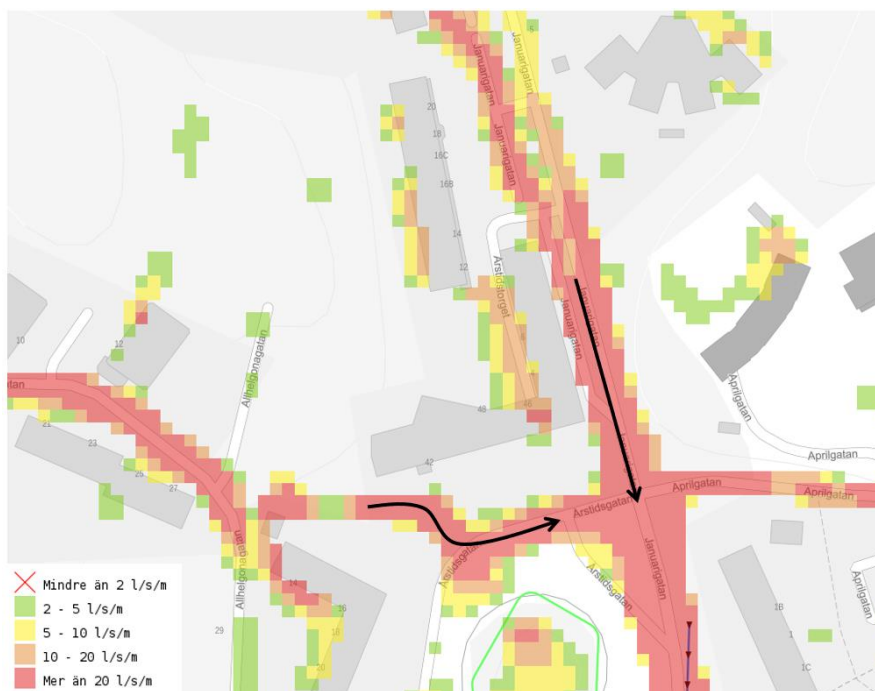
torg och ska ha vändmöjlighet på återvändsgator. Detta behöver beaktas vid planering av tillkommande bebyggelse.



Figur 1, befintligt VA-ledningsnät omkring planområdet.



Figur 2, stående vatten vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Ljusgrönt område i nedre delen av bilden markerar identifierad strukturplanåtgärd i form av en skyfällsyta



Figur 3, ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn

Kulturförvaltningen

Tidigare yttranden

Kulturförvaltningen svarade 2021 på en frågeställning rörande komplettering i samma område (KN dnr 0186/21). Förvaltningen avstyrkte då planbeskedet som bedömdes för ovarsamt med befintliga kvaliteter.

Historisk bakgrund och övergripande värden

Kortedala byggdes som Göteborgs första förort (satellitstad). Merparten av de bostadshus som uppfördes 1952-1957 utgörs av 3-4 våningars lamellhus och 8-9 våningars punkthus. Stadsdelen byggdes upp kring en centralt placerad spårvagnslinje och delades upp i åtta grannskapsenheter. Årstadstorget är sekundärcentrum för norra Kortedala, ett av tre i stadsdelen. Kortedala torg är hela stadsdelens torg.

Den vinkelbyggda butikslängan i två våningar är vänd bort från gatan och butikerna nås från torget. Affärsbyggnaden har kontor på andra våningen. I det intilliggande skivhusets bottenplan fanns ursprungligen också affärslokaler. Skivhuset som är högre än omgivande bebyggelsen är torgets ursprungliga platsmarkör. Torget har ett samhällshistoriskt värde genom sin placering och innehåll.

Aktuellt skydd

Hela området med Årstadstorget och lamellhusen norr om torget är upptagna i Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg del III, Moderna Göteborg. Funktionen som grannskapsenhet och integrationen mellan natur och bebyggelse lyfts särskilt fram, samt omsorgen om den arkitektoniska gestaltningen.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen tillstyrker ansökan om planbesked.

Trots förändringarna är Kortedala ett värdefullt exempel på 1950-talets stadsplanering och byggande. Stadsdelen som helhet med sitt tidstypiska stadsplanemönster har kulturhistoriskt värde. Kulturförvaltningens bedömning är att planerna för Årstidstorgets nya bebyggelse kan inpassas bra i denna miljö. Kulturförvaltningen ser inga problem med att vända delar av funktionen utåt mot kollektivtrafikpunkten.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom det föreslagna planområdet. Eventuellt vidare planarbete kräver sannolikt en arkeologisk utredning. Ansökan om utredning ställs till Länsstyrelsen.

Kulturmiljöunderlag inför vidare planering

Kortedala som helhet är Göteborgs mest välbevarade 1950-talsmiljö. Tillskott i området måste utgå ifrån de värden som området besitter. Planering bör starta med ett kulturmiljöunderlag som ger riktlinjer för hur och var man kan komplettera utan att påverka dessa värden negativt.

Utgångspunkt i barnperspektivet

I den inventering av kulturvärden i Kortedala som gjordes av Kulturförvaltningen 2017, framkom att Årstidstorget är en viktig plats för barnen i området. Planering för omvandling av torget behöver ett tydligt barnperspektiv. Den planerade platsen för lek, rekreation och möten är en bra startpunkt i detta arbete.

Miljöförvaltningen

Förorenad mark

Tidigare undersökningar visar på tjärasfalt på Allhelgonagatan och Januarigatan. En fd kemptvätt i byggnad. Inomhusluft provtagen, osäker på om marken undersökts (perkloretylen i golv och luft).

PCB-fogar/-massa med halter över 500 mg/kg TS har sanerats år 2022 i Stena Fastigheters byggnad. Om ny renovering/ombyggnad eller rivning ska göras, behöver PCB i byggnad tas hänsyn till och eventuellt ny sanering göras. Fog med halter 50-500 måste endast saneras vid renovering/ ombyggnad/rivning. I och med att det funnits (finns) PCB i byggnaden finns det risk att PCB även finns i mark.

En historisk inventering och en miljöteknisk markundersökning behöver utföras och provtagningsplanen stämmas av med miljöförvaltningen innan provtagningen utförs.

Dagvatten

Behöver tas fram dagvattenutredning. Mycket känslig recipient, vilket kräver att dagvatten renas och även en framtida anmälan i byggsleden till MF.

Ljudmiljö

En platsbedömning enligt stadens riktlinje Luftkvalitet i planeringen ska tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.

Solstudie

Det som i handlingarna kallas Årstidstorget upplevs mörk stora delar på dagen och under flera månader på året då solen inte stiger så högt, eftersom befintlig byggnaden skuggar själva torget.

Naturvärden

En NVI pågår står det i handlingarna och vi ser fram emot resultatet och förväntar oss att den är gjord på detaljnivå med info om lövträd och fåglar, även eventuell förekomst av främmande invasiva arter bör ingå i inventeringen.

Sociala perspektiv

Det står att platsen kring spårvagnens vändslinga känns otrygg, vilket jag dock inte själv upplevt när jag rört mig där på kvällarna. En SKA behöver göras för att få fram fakta och kanske någon form av enkät till närboende.

Service

Det är bra att ha service av olika slag nära där folk bor för att minska transporterna. I förslaget föreslås en ny mataffär. Det finns redan en ICA-butik vid City Torget och en Hemköpsbutik vid Kortedala torg. Och det är inte långt till Lidl vid Gärdsås torg. Det kan bli för mycket av samma serviceslag inom ett litet geografiskt område. Nu finns det tre torg ganska nära varandra som gör att det kan vara svårt att få till ett bra utbud vid alla ställena. Därför rekommenderar vi att en studie görs kring försäljning och service-ställen för området Kortedala torg till Årstidstorget (eller med någon annan lämplig avgränsning). Det är en utredning som Stadsbyggnadsförvaltningen bör göra innan beslut om planbesked ges angående livsmedelsbutik.

Det finns en foodtruck som säljer falafel mm vid spårvagnsvändslingan. Det är önskvärt att den typen av utbud fortsättningsvis ges plats för och kanske kan området utvecklas med café eller liknande på solsidan om befintlig fastighet med vårdcentral?

Miljö- och klimatprogrammet

En beskrivning behövs hur en exploatering här bidrar eller motverkar stadens miljö- och klimatmål och vad som görs för att minska miljöpåverkan.

Socialförvaltningen Nordost

Stadsbyggnadsförvaltningen startade nyligen arbetet med detaljplan för ny bebyggelse på flera platser runt Årstidstorget, bland annat vid Januarigatan och Aprilgatan, men även för flerbostadshus i Stenas regi vid Allhelgonagatan. Strax nordväst om Årstidstorget föreslås byggnation av en ny förskola. I samband med detta arbete önskar Stena att planarbete startas även för själva Årstidstorget som är kvartersmark och vars nuvarande byggnader ägs av Stena. I planansökan ger Stena inget detaljerat förslag på omvandling av torget, utan menar att det ska ske i samklang med övrig planering. Stenas målsättning för ett nytt torg är att ge trygghet och livskraft till hela norra Kortedala, bland annat genom fler bostäder men även genom en centrumbyggnad som vänder sig söderut, så att en trivsam torgyta kan skapas ner mot spårvägens vändslinga. Idag vetter verksamheterna främst in mot ytan norr om centrumbyggnaden.

Förvaltningens bedömning

För att stadsbyggnadsförvaltningen ska få ett bra underlag inför beslut om planbesked och eventuell framtida detaljplan ges socialförvaltningen möjlighet att utifrån sitt ansvarsområde svara på följande frågor.

1. Ser ni några hinder för en utveckling av området enligt ansökan?

Utifrån ett socialt perspektiv ser socialförvaltningen Nordost inget hinder för att utveckla/omvandla Årstadstorget.

2. Vad ni ser som viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla?

Då flera platser i närområdet runt torget är under planläggning ser förvaltningen det som positivt om även Årstadstorget kan ingå i det aktuella planarbetet. Förslag till bostadshus och ny utformning av torget och centrumbyggnader kan då förhålla sig till övrig planering.

Det vore önskvärt om även kommunens yta söder om Årstadstorget kan ses över och omdanas i samband med planarbetet i norra Kortedala. Idag är platsen otydlig för gående som ska korsa gator till och från kollektivtrafik och diverse målpunkter.

Socialförvaltningens bedömning av social komplexitetsnivå

Det är nivå 2.

Social komplexitetsnivå 2 innehåller mindre planer med bostäder och/eller samhällsfunktioner som bedöms innehålla vissa enklare sociala utmaningar. Här bör en något mer omfattande tidig inventering göras i förprövningen i avstämning med SF. En analys dokumenteras i förprövningsrapporten med hjälp av aspekterna i SKA/BKA. Planens sociala förutsättningar diskuteras även på uppstartsmötet under projektbeställningsfasen och ett arbetsgruppsmöte ägnas åt SKA och BKA, tillsammans med SF och andra aktörer med lokalkunskap. I samrådsfasen genomförs vid behov fördjupande inventeringsaktiviteter och åtgärder formuleras vilka ska konsekvens bedömas och inarbetas i planförslaget.

Stadsledningskontoret

Ansökan omfattar Kortedala 105:5 och avser omvandling/utveckling av Årstadstorget med cirka 140 - 200 nya bostäder och verksamhetslokaler.

Stadsledningskontoret ser utifrån sitt ansvarsområde inga hinder eller något som är av vikt för kommande detaljplaner att utreda eller behandla.

I Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler anges volymnyckeltal för att bedöma behovet av förskola och grundskola, där planeringen ska utgå ifrån det högre talet i nyckeltalsspannet.

Förskola	Småhus	Flerbostadshus
Mellan och ytterstaden	0,35-0,45	0,15-0,20

Grundskola	Småhus	Flerbostadshus
Mellan och ytterstaden	0,50-0,70	0,20-0,30

För vidare information om hur utvecklingen påverkar förskoleförvaltningen och grundskoleförvaltningen bör de involveras tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen liksom övriga verksamhetsförvaltningar.

SBF Bebyggelse antikvarie

Bakgrund

Kortedala uppfördes löpande under 1950-talet som en av Göteborgs första satellitstäder i stadens utkant och var en konsekvens av den snabbt växande industriella staden. Efterkrigstidens stadsplanering präglades i hög grad av grannskapsidealet, inom vilket den fysiska miljön skulle kunna tillgodose en tidigare brist på socialt sammanhang i städernas boendemiljö. Kortedala var först i landet att planeras i en dispositionsplan som fördelades på olika byggherrar där namnkunniga arkitekter tolkade och gestaltade stadsplanen. Resultatet är en stadsdel med en mångfald av 1950-talets kvalitativa boendemiljöer med höga upplevelse- och kulturhistoriska kvaliteter. En utmärkande tolkning inom området är Norra Kortedala som i huvudsak gestaltades av arkitekterna Erik och Tore Ahlsén. Området särskiljer sig främst genom den särpräglade integrationen mellan natur och bebyggelse och en unik arkitektonisk gestaltning för sin tid.

Centrumbyggnaderna är till största del välbevarade sedan uppförandet 1955. Färgsättningen och detaljer ändrades med en renovering 1995 då den avvikande färgsättningen tillkom.

Området har varit föremål för utredning om riksintresse för kulturmiljövården vilket genererat fördjupat kunskapsunderlag, Arkitektoniska uttryck och upplevelsekvaliteter samt Närmare beskrivning av delområden inom riksintresseområdet, Stadsbyggnadskontoret 2013.

Ingår i stadens program för bevarande, därmed gäller PLB 8:13 förbud mot förvanskning av kulturmiljövården för hela miljön inklusive enskilda byggnader. Eventuell nybyggnation, Ombyggnad/påbyggnad av centrumbebyggelsen skall även förhålla sig till varsamhetsparagrafen 8:17, samt 2:6 med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen.

Kortedala – en kulturhistorisk stadsbildsanalys, (Melica 2016)

Under programarbetet som pausats togs en analys fram med följande medskick:

-den höga kvaliteten i den samlade helhetsmiljön, den väl inpassade bebyggelsen i de olika grannskapen, variationen hos byggnaderna och relationen mellan byggnadstyper,

- grönstrukturers olika delar, förstärka de gröna delområdena samt göra hela grönstrukturen mer tillgänglig,
- den varierade bebyggelsens materialkvaliteter med hög detaljeringsgrad och betona den hemtrevlighet som kännetecknar de små delområdena i grannskapen.

Kulturmiljövärden, egenskaper, uttryck, berättelse och upplevelse:

Grannskapsenheten kring Årstidstorget utgör en särpräglad uttolkning av efterkrigstidens planeringsideologi, vilken huvudsakligen gestaltades av arkitekterna Erik och Tore Ahlsén. Området särskiljer sig främst genom den långtgående integrationen mellan natur och bebyggelse och ett unikt arkitektoniskt uttryck som med vit eternitbeklädnad blandar funktionalistisk enkelhet med finstilt lekfullhet i detaljer och komposition.

Det representativa för 1950-talets stadsplanering kommer till uttryck genom att bebyggelsen bl.a. inordnar sig i en stadsplanering som erbjuder en närhet till offentlig och kommersiell service, ett naturligt inslag av mötesplatser och gemensamhetsutrymmen, närhet till naturen och en omsorgsfullt utförd trafikseparering där bilvägarna är placerade utanför den sociala integreringszonen.

Naturen utgör en särpräglad del i områdets gestaltning. All bebyggelse är medvetet insprängd i naturen, där naturen ogenerat växer tätt inpå bebyggelsen och skapar intima och fängslande rumsbildningar.

Integrationen av bostadsformer ger ett spektrum av en genomgående omsorgsfullt gestaltad grannskapsenhet. Flerbostadshusens, centrumbyggelsens och radhusens modernistiska gestaltning kontrasteras på ett otvunget sätt mot villabebyggelsens mer jordnära, traditionella gestaltning.

Trots rationella material finns ändå en tydlig omsorg och lekfullhet i husens detaljer, signifikant för arkitekterna och för tidens arkitekturideal och skapar trots husens olika skala och form ett sammanhängande område.

Årstidstorget i norra Kortedala är en samlad kulturmiljö som på ett pedagogiskt sätt ger en berättelse om grannskapsidéernas uttolkningar och 50-talets traderande byggnadsskick. Miljön speglar också på ett övertygande sätt det för Kortedala unika i svensk planeringshistoria som Sveriges första exempel på en dispositionsplan med flera grannskapsenheter utförd av Kjessler & Mannerstråle, vilka sedan fördelades på olika byggherrar och namnkunniga arkitekter.

Centrumbebyggelsen har en viktig funktion inom grannskapet som en sammanlänkande enhet vars arkitektoniska uttryck ansluter till områdets övriga bebyggelse samtidigt som den speglar planeringens sociala ideal. Viktiga element och företeelser för att bibehålla husens och områdets karaktär är följande:

Skivhusfasadens karaktäristiska ramverk av olikfärgad eternit.

Skivhusets karaktäristiska balkongholkar och gavelfasadernas asymmetriska fönsterplacering.

Daghemmets form, fasadmateriäl, färg och småskalighet.

Den lägre torgbebyggelsens form och fönstersättning.

Konklusion:

Att omvandla denna medvetet lågt utförda centrumdel till ett skivhus om 7 våningar kommer med största sannolikhet att innebära en förvanskning enligt 8:13.

Stora värden ligger i centrumbebyggelsens anpassning till topografin, att den underordnar sig skivhuset bakom och sjunker in i skogspartiet åt väster. En tillbyggnad om 5 våningar frångår denna anpassning varpå centrumbyggnadens värden kommer att skadas väsentligt.

Det rundade taket i sydväst är karaktäristiskt för byggnaden och speglar dess användning som aula/teatersal. En omgestaltning eller förändring av denna konstruktion skulle förta stora delar av byggnadens berättarinnehåll.

Skivhuset (Januarigatan 14-18) är ett mycket tidigt exempel på en byggnadstyp som med tiden blev vanligare. Skivhusets monumentalitet förstärks med områdets övrigt lägre lamellhus. Dess särställning i landskapet, snett placerad med gaveln mot torget, så att bandet av grönska får överhand, kommer utmanas av en ytterligare hög volym som placeras med motsatt orientering. Det grönskande band som löper orört från Årstadsgatan, genom centrumbyggnaderna och in bakom skivhuset kommer inte längre vara synligt.

Växelverkan mellan byggnader och landskapet med sin grönska är känsligt för stora förändringar då det utgör själva essensen av planeringsidealet och områdets arkitektoniska idé. Ett minskat grönt inslag kommer att negativt påverka de befintliga byggnadernas kvaliteter.

