

Detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala inom stadsdelen Kortedala i Göteborg

Beslutshandling samråd juni 2026



Illustrationsbild över norra Kortedala med ny bebyggelse enligt i detaljplanen markerad i grått. Okidoki Arkitekter 2025.

Innehåll

INLEDNING	3
ÄRENDEINFORMATION	3
SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	5
DETALJPLANENS SYFTE	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
HUVUDMANNASKAP	7
GENOMFÖRANDETID	7
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	7
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	19
GESTALTNING	20
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	22
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	33
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	33
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	34
SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	44
KONSEKVENSER	60
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	60
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	61
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	61
PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	62
PÅVERKAN NATUR- OCH KULTURMILJÖ	62
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	63
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	64
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	64
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	64
TEKNISKA FRÅGOR	67
EKONOMISKA FRÅGOR	72
ORGANISATORISKA FRÅGOR	74
PLANERINGSUNDERLAG	76

Inledning



Figur visar planområdets läge i staden.

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2026-05-08

Detaljplanens namn: Detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala inom stadsdelen Kortedala i Göteborg

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart, uppdrag: 2020-12-15

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-00157

Handläggare Stadsbyggnadsförvaltningen: Anna U Samuelsson

Tel: 031-368 1917

anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF- 2023-00454

Handläggare Exploateringsförvaltningen: Malin Andersson

Tel: 031-368 80976

malin.andersson@exploatering.goteborg.se

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0553/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Sammanfattning

Planområdet ligger runt Årstadstorget och Januarigatan i norra Kortedala, i stadsdelen Kortedala, ca 7 km från centrum.

Syftet med planen är att pröva markens lämplighet för bostäder, en ny förskola samt torg, gator och parkytor i norra Kortedala. Planen ska vidare medverka till att ny bebyggelse anpassas utifrån de natur- och kulturhistoriska värdena som finns i området. Årstadstorget är den samlande platsen i planområdet med vissa centrumfunktioner och spårvagnshållplatser. Det är en varierande topografin i området, torget ligger i en lågpunkt med bebyggelse och natur på höjder runt om.

Planområdet utgörs av bebyggelsemiljöer med tidstypiska karaktärsdrag för 1950-talet och grannskapsplaneringen. Det delar det både historia och karaktärsdrag med Årstadstorget och området norr om det som ingår i stadens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse. Planområdet som helhet är inte utpekade som särskilt värdefullt kulturhistorisk miljö, med undantag för en mindre del vid Allhelgonagatan.

Förslaget innehåller cirka 500 nya bostäder och 120 studentbostäder samt en ny förskola och en parkeringsanläggning. Den nya bebyggelsen följer områdets struktur och är placerad invid gatorna Januarigatan, Aprilgatan, Allhelgonagatan och Årstadsgatan. Ny bebyggelse placeras i huvudsak på ytor som är obebyggda, som på markparkeringar eller mindre grönytor. Viss mark som är bebyggd kommer tas i anspråk. Ett mindre verksamhetsområde vid Januarigatan och garagelängor vid Årstadsgatan kommer rivas för ny bebyggelse. Januarigatan som är det huvudsakliga stråket för angoring till området får stadsliknande gestaltning med gång- och cykeltväg och en rad av träd. Gång- och cykeltvägar, både befintliga och nya föreslås förbättras och ges möjlighet till utveckling mellan bostäder och målpunkter. Parker förstärks och förbättras.

Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i stadens strategier. Den skiljer sig från skrivningar i översiktsplan om att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Skälen att frånga det är att områdets natur- och kulturmiljövärden är höga, delar av planområdet ingår i stadens bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse. Samt terrängförhållanden i planområdet, det är varierande topografi med berg i dagen på många platser.

Bedömningen är att genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen innebär en begränsad miljöpåverkan och för lokala värden. Det är en mindre del naturmiljö som påverkas, värden försvinner men det föreslås åtgärder för att mildra och kompensera det. Nya bostäders riktvärden för trafikbuller klaras, förutom ett fåtal bostäders utemiljö/uteplatser som påverkas negativt. Luftmiljön är god i området, riktvärden klaras. Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten bedöms inte försämrats utan kan förbättras genom planförslaget då dagvatten kommer tas om hand och renas inom kvartersmark.

Under planarbetet har ett kulturmiljöunderlag och gestaltungsprogram tagits fram som gett utgångspunkter till gestaltning och planbestämmelser utifrån betydelsefulla karaktärsdrag och kulturmiljön i norra Kortedala. De viktigaste gestaltungsidéerna är att nya byggnader ska ha en gestaltning som anpassar sig till befintligt område och kulturmiljön i norra Kortedala, att bebyggelsen ska vara omsorgsfullt placerad i terrängen och tar hänsyn till naturen samt att respektive delområde i detaljplanen ska ha en enhetlig gestaltning.

SAMRÅDSHANDLING

Barns bästa är bedömt vid framtagande av planen, bland annat vad gäller friyta för förskolan och att åtgärder finns som förbättrar lek och rekreationsvärden i områdets park- och grönområden.

Under samrådshandlingen har en tidig och översiktlig beräkning gjorts av kostnader och intäkter. Projektet bedöms medföra ett negativt projektnetto för staden. Stadens exploateringsförvaltning anser att ett negativt resultat är godtagbart då planområdet ligger i ett område med flera socioekonomiska utmaningar. Genomförandet av detaljplanen medför ett relativt stort tillskott av bostäder i området och bidrar positivt genom att fler boende tillkommer i området vilket ökar möjligheter för handel och service, förbättrar trygghet med mera. Planförslaget innehåller även åtgärder i flera parkmiljöer och investeringar i allmän plats som förbättrar områdets förutsättningar. Samt bidrar även till stadens bostadsmål.

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft år 2027/2028. Genomförandetiden är 10 år. Utbyggnad beräknas kunna komma i gång tidigast 2028.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på internet)
- Grundkarta
- Illustrationsritning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, preliminär (ej på internet)
- Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut
- Naturvärdesinventering
- Kulturmiljöunderlag
- Gestaltningsprogram

Planeringsunderlag

Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostäder och en ny förskola samt torg, gator och parkytor i norra Kortedala. Som komplettering till bostäder ska även centrumverksamheter, kontor och vårdfunktioner prövas vid sydvästra delen av Januarigatan samt ett parkeringshus vid östra sidan om Årstidsgatan prövas. I planen prövas rivning av ett mindre verksamhetsområde och ett bostadshus vid Januarigatan för att ge plats till delar av planerad bebyggelse.

Park- och rekreationsmiljöer ska säkras och ges möjlighet till utveckling. Gång- och cykelvägar, både befintliga och nya förbättras och ges möjlighet till utveckling.

Planen ska vidare medverka till att ny bebyggelse anpassas utifrån de naturvärden och kulturhistoriska värdena som finns i området.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden



Planområdets läge i norra Kortedala, med Årstidstorget direkt norr om planområdet.

Planområdet är beläget runt om Årstidstorget i norra Kortedala, cirka 7 kilometer nordost om Göteborgs centrum, se figur. Planområdet omfattar cirka 40 hektar och marken ägs av Göteborgs Stad, Bostads AB Poseidon och Stena Fastigheter Väst AB.

Kommunen äger flera fastigheter i området, Kortedala 94:2, Kortedala 99:2, Kortedala 99:6, Kortedala 99:7, Kortedala 763:38, Kortedala 763:81, Kortedala 763:130, Kortedala 763:149 och Kortedala 763:153.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen innebär att norra Kortedala kompletteras med ny bebyggelse runt om Årstidstorget vid gatorna Januarigatan, Aprilgatan, Årstidsgatan och Allhelgonagatan, se bild. Kompletteringen sker främst på öppna ytor som idag är markparkerings och grönytor men även på mark som är bebyggd. Ett mindre verksamhetsområde vid Januarigatan och ytor med garagelängor vid Årstidsgatan föreslås rivas för ny bebyggelse.

Detaljplanens innehåll är ca 500 bostäder, 120 studentbostäder, en förskola och en parkeringsanläggning. För ett av kvarteren vid Januarigatan föreslås att bostäderna kompletteras med centrumverksamheter i markplan men även möjligheter till kontor och vård finns i kvarteret.

Planen innehåller en ny förskola med sex avdelningar vid Allhelgonagatan. Den ligger på mark som idag är planlagd som daghem och utnyttjas som park/grönområde. Detaljplanen medger att grönytor försvinner vid förskolans placering. Det är en befintlig bostadsgård/park med naturliknande karaktär och den tillkommande förskolan kan vara positivt för tryggheten i parkmiljön. Delar av parken blir kvar och föreslås förbättras exempelvis så att entréerna in till parken tydliggörs.

SAMRÅDSHANDLING

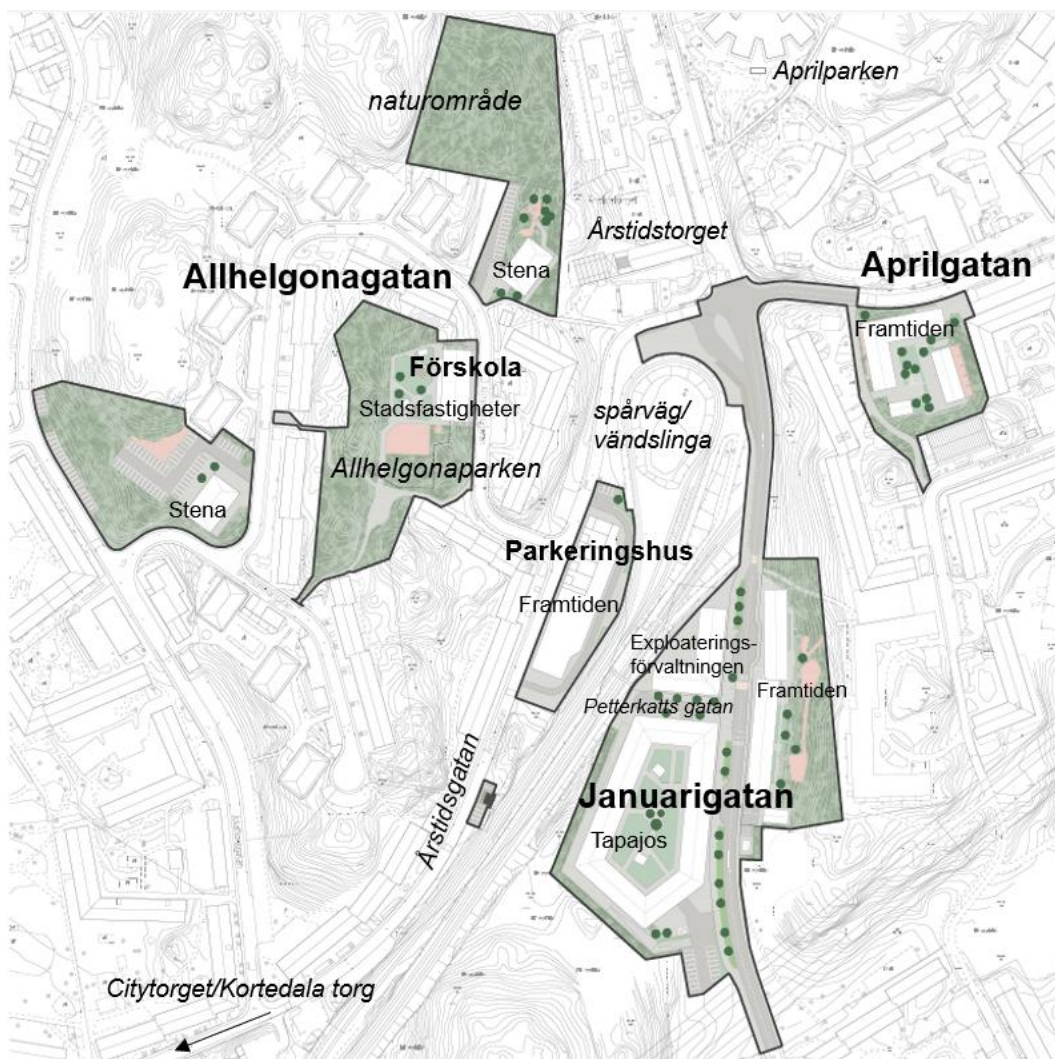
En parkeringsanläggning föreslås vid Årstidsgatan, på mark som idag är markparkering och garagelängor. Den föreslås utöver parkering även innehålla en mindre del kontor och ett fåtal bostäder på översta våningen.

Årstidstorget är idag en målpunkt och utgör ett stråk från hållplatslägena till bostadsområdena runt omkring. Gång- och cykelvägar, både befintliga och nya föreslås förbättras och ges möjlighet till utveckling mellan bostäder och målpunkter.

Januarigatan som är det huvudsakliga stråket för angöring till området med bil. Gatan får en ny och stadslignande gestaltning med gång- och cykelväg, en trädrad och grönytor invid nya byggnader.

För att möjliggöra detaljplanen behöver som nämnt ovan enstaka befintlig bebyggelse rivas. Det är verksamhetslokalerna vid Petterkattsgatan och garagelängorna vid Årstidsgatan. Även befintliga markparkeringar kommer utgå genom förslaget.

Bebyggelse



Illustrationskarta med planområdet och planerad bebyggelse, förskola samt parkmiljöer. De ingående exploitörerna Framtiden Byggutveckling, Stena Fastigheter, Tapajos, Stadsfastighetsförvaltningen (förskola) och Exploateringsförvaltningen (studentbostäder) anges invid respektive lott.

SAMRÅDSHANDLING

Den tillkommande bebyggelsen ska komplettera den övriga bebyggelsen i norra Kortedala och tillskapa en mer stadsmässig utformning. Samtidigt finns det stora kulturhistoriska värden i Kortedala som behöver beaktas. Kortedala är planerat i grannskapsenheter med sammanhållna karaktärer och där bebyggelsen anpassas till landskapet. De bärande principerna för den framtida bebyggelsen är att:

- nya byggnader ska ha en gestaltning som anpassar sig till befintligt område och kulturmiljön i norra Kortedala
- bebyggelsen ska vara omsorgsfullt placerad i terrängen och tar hänsyn till naturen
- respektive delområde i detaljplanen ska ha en enhetlig gestaltning

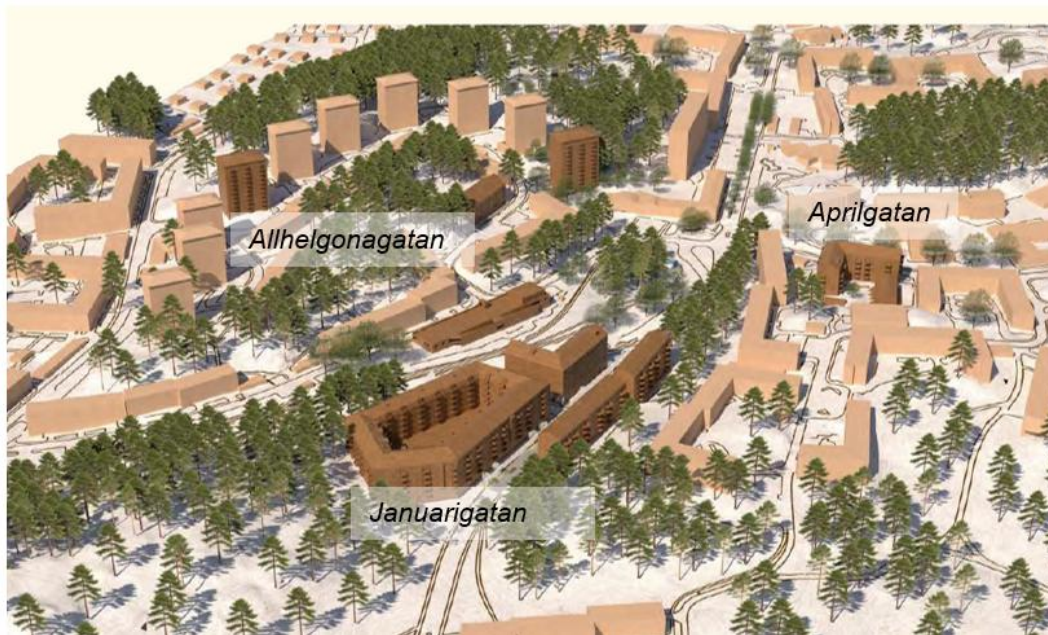


Illustration över planområdet med ny bebyggelse i mörkare brunt och befintlig bebyggelse i ljusbrunt.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs av principerna i översiktsplan och stadens budget. Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Förslaget skiljer sig från skrivningar i översiktsplan om att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Skälen att frångå det är områdets natur- och kulturmiljövärden samt terrängförhållanden i området. Kortedala är ett område med ett högt kulturhistoriskt värde och arkitektur av hög kvalitet, delar av planområdet är kulturmiljöprogram för värdefull bebyggelse, se vidare *Övervägande som ligger till grund för planen/Översiktsplan* och *Planeringsunderlag/Kulturmiljö*. I detaljplanen har en anpassning av gestaltningen till omkringliggande bebyggelse gjorts för att bättre möta kulturmiljön i Kortedala. Fasaderna föreslås ha ett enkelt uttryck, men där detaljeringarna ska vara omsorgsfullt omhändertagna. Färg och fasadmateriell varierar mellan grannskapsenheter, men i huvudsak föreslås tegel som fasadmateriell. Bebyggelsen placeras i huvudsak stadsmässigt där bebyggelsen möter gatan med entréer och möjligheter till lokaler i markplan.

Aprilgatan (Framtiden Byggutveckling AB)

Vid Aprilgatan föreslås två nya bostadshus med Framtiden byggutveckling som exploatör på en befintlig markparkering. Byggnaderna skapar en gemensam innergård. Det nordvästra huset är ett flerbostadshus med upp till fem våningar och har entré från Aprilgatan och från innergården, se bilden nedan. Byggnaden ska anpassas till den befintliga bebyggelsen runt om som är i tegel. Den sydöstra byggnaden, på insidan föreslås ha karaktären av radhus med egna entréer från gården.



Ny bebyggelse längs Aprilgatan, sett från öst och Aprilgatan Kjellander & Sjöberg 2025.



Ny bebyggelse mot Aprilgatan, sett från gångbana i sydväst. Kjellander & Sjöberg 2025.

Januarigatan (Framtiden Byggutveckling, Tapajos, Exploateringsförvaltningen)



Illustration av Januarigatan med tre nya flerbostadshus på båda sidor av gatan, Liljewalls Arkitekter 2025.

Vid Januarigatan föreslås tre nya flerbostadshus på båda sidor av gatan med en exploatör för respektive fastighet, Framtiden Byggutveckling AB, Tapajos och Göteborgs Stads exploateringsförvaltning. Inom den här delen av planområdet finns ett mindre verksamhetsområde och ett bostadshus som kommer rivas och ersätts med bostadsbebyggelse. De är båda kommunens fastigheter. Övriga ytor som bebyggs är markparkerings- eller öppna gräsytor idag. Bebyggelsen vid Januarigatan kommer vara ett modernt och nytt tillägg i Kortedalas struktur men föreslås knyta an till omgivande bebyggelse i främst fasadmateriell. Bebyggelsen vid Januarigatan får en stadsmässig och enhetlig utformning. Vid Januarigatan föreslås ett lamellhus, ett kvarter och ett vinkelhus, se bilder. En viktig princip inom området är att bebyggelsen möter gatan. Bebyggelsen tillåts vara fem till sex våningar. I det vinklade byggnaden föreslås studentbostäder med ett nära läge till spårvagnshållplatserna. Inom kvarteren vid Januarigatan finns möjlighet till att ha verksamheter i form av centrumfunktioner. I det sydvästra kvarteret kompletteras centrumfunktionen även med möjlighet för kontors- och vårdfunktioner. Parkering för den byggnaden sker inomhus och i markplanet.



Illustration av Januarigatan med ny bebyggelse och omdanad gata med ny trädrad. Till höger är vinkelbyggnaden planerad som studentbostäder och till vänster är byggnad för bostäder. Framtagen av What! Arkitekter 2025.



Illustration av Januarigatan sett från söder med nytt kvarter och omdanad gata inklusive ny trädrad. Infart till parkering i markplan kan anas. Tapajos/Arkitektbyrå Design AB 2025.

Allhelgonagatan (Stena Fastigheter, Stadsfastighetsförvaltningen)

Punkthus

Vid Allhelgonagatan tillkommer två nya punkthus som kompletterar raden av befintliga punkthus. Stena Fastigheter är exploatör och även fastighetsägare till befintliga punkthus längs Allhelgonagatan, förutom ett punkthus. De nya punkthusen föreslås ha samma siluett och höjd som de befintliga punkthusen. En anpassning görs i gestaltningen till de befintliga punkthusen med en ljus färgsättning på fasad och anpassade balkonger och fönstersättning.



Illustration av två nya punkthus vid Allhelgonagatan, bild tv visar det östra läget, bild th visar det västra läget. Stena Fastigheter/Liljewalls arkitekter 2025.

Förskola

En förskola föreslås i två våningar och souterrängplan vid Allhelgonagatan, se bild. Göteborgs Stads Stadsfastighetsförvaltning är exploatör. Platsen är idag en del av en större park/grönområde kallat Allhelgonaparken och planen medger att delar av dessa grönytor försvinner vid förskolans placering. Byggnaden föreslås vara i tegel och taket föreslås vara i sadeltak. Byggnaden skulle även kunna utformas med trä för att framhäva skolans särart mot bostadsbebyggelsen. Park/grönområdet som tas i anspråk ger goda förutsättningar till att skapa en intressant och varierad förskolegård, genom att vissa träd och berghällar kan sparas som en del av utemiljön.



Förslag på utformning förskola invid Allhelgonagatan. Stadsfastighetsförvaltningen/Doffice 2025.

Årstedsgatan (Framtiden Byggutveckling)

En parkeringsanläggning föreslås vid Årstedsgatan med Framtiden byggutveckling som exploatör, se bild. Byggnaden är i tre våningar och innehåller förutom parkering funktioner som en mindre del kontor och ett fåtal bostäder. Bostäderna planeras på taket och i radhusform. I denna del av planområdet finns det befintliga garagelängor som kommer rivas och markparkering. Med funktionerna kontor och bostäder i byggnaden (utöver parkering) är det särskilt viktigt med gestaltningen av fasaden mot norr.



Förslag på utformning av parkeringsanläggning vid Årstidsgatan. I denna vy från norr är kontor synligt och bostäderna på den översta våningen av parkeringsanläggningen. Framtiden Byggtveckling AB/Kjellander & Sjöberg 2025.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Den planerade bebyggelsen ligger i ett område som är utbyggt med gator och vägar och det innebär att ny trafik kan ansluta till det befintliga gatunätet. Totalt bedöms aktuell detaljplan tillföra cirka 1 700 fordonsrörelser per vardagsdygn. Generellt sprids alstringen från planområdet i norra Kortedala till flera vägar och rutter. Det bedöms att den tillkommande trafiken inte har någon större påverkan på framkomligheten i det omgivande vägnätet.

Detaljplanen säkerställer tillgängligheten och möjligheten att använda det befintliga gatunätet vid ökad exploatering. Huvuddelen av trafiken kommer trafikeras via Januarigatan och därför har fokus för åtgärderna koncentrerats till den gatan. Planen föreslår även att stärka kopplingarna för gående och cyklister i området.

Gator, gång- och cykelvägar

Januarigatan föreslås få en mer stadsliknande karaktär, se bild. Gatans bredd minskas till 6,5 meter och en kombinerad gång- och cykelväg på 3,6 meter tillkommer på den västra sidan. På den östra sidan breddas gångbanan till 2 meter. En trädrad tillkommer utmed Januarigatans västra sida, invid de nya byggnaderna.

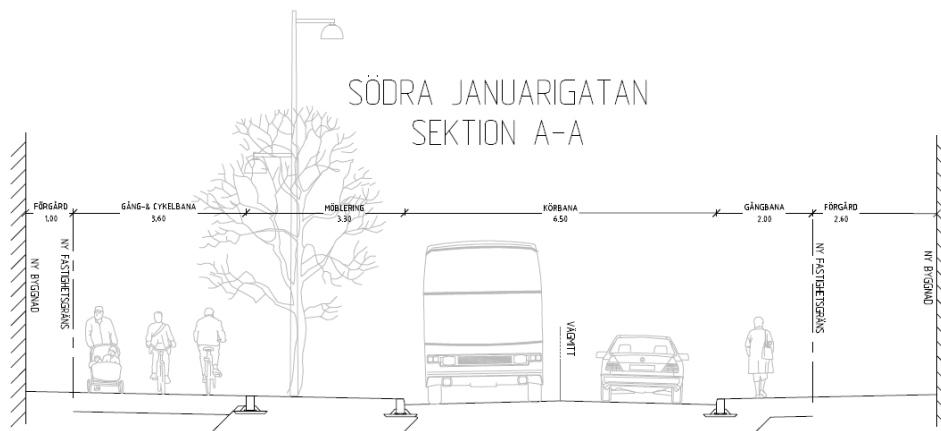
Vid befintliga och nya gångpassager höjs trafiksäkerheten. Åtgärderna består bland annat av korsningspunkter som höjs upp och en korsningspunkt där bilvägen smalnas av.

Vid *Aprilgatan* föreslås inga åtgärder.

Längs *Allhelgonagatan* föreslås flera mindre åtgärder, bland annat en breddning av gångbanan, till 2 meter förbi den planerade förskolan. I övrigt kompletteras gångnätet med genomgående gångbanor förbi befintliga tvärställda parkeringar.

SAMRÅDSHANDLING

Vid Årstadsgatan föreslås inga större åtgärder. Anpassningar i anslutning till Årstadstorget behöver göras.



Förslag till ombyggnad av Januarigatan med en gång- och cykelväg samt trädrad på den västra sidan. Göteborgs Stads Exploateringsförvaltning/Norconsult 2025.

Parkering / cykelparkering

Inom planen ska bilparkeringar lösas inom sitt eget fastighetsbestånd. Varje exploatör har egna lösningar för parkeringar.

Framtiden föreslår lösa parkeringar inom en ny parkeringsanläggning vid Årstadsgatan för bostäderna vid Januarigatan och Aprilgatan.

Inom Tapajos kvarter på Januarigatan föreslås en parkeringsanläggning i byggnadens markplan som täcker den största delen av behovet. Kompletterande markparkeringar i norr och söder föreslås för att tillskapa resten av parkeringsplatserna samt för angöring och rörelsehindrade.

För Allhelgonagatan har Stena gjort en bedömning att parkeringarna får plats inom deras befintliga bestånd/parkeringsanläggning. Det kommer tillskapas enstaka platser vid Julaftonsgatans befintliga parkering, för Stenas behov.

Förskolans parkering löses med arrendeavtal för två parkeringsplatser vid Årstadsgatan.

Kollektivtrafik

Området är vältrafikerat med kollektivtrafik med två spårvagnshållplatser inom gångavstånd till planområdet. Det finns utrymme att utöka kapaciteten på kollektivtrafiken, genom att längre spårvagnsvagnar. Hållplatslägen Januarigatan är anpassat för 45 m långa spårvagnar och linje 11 har redan börjat trafikeras av vagnarna. I framtiden förväntas en större andel av trafiken trafikeras med 45 m långa spårvagnar.

Inga större åtgärder för kollektivtrafiken föreslås i detaljplanen. En befintlig vändslinga för ersättningsbussar får en ny utformning och tydliggörs mot gång- och cykeltrafik.

Tillgänglighet

Angöring och en parkering för rörelsehindrade ska ordnas inom kvartersmark och på avstånd från en av byggnadens entréer enligt gällande krav.

Service

Vid verksamhetsområdet Januarigatan försvinner en restaurang, servicebutik och bilreparationsfirma. I kvarteret föreslås centrumfunktioner bland annat butik-, service- och restaurangverksamhet i bottenplan. I kvarteret tillåts även vård och kontor.

När det gäller förskola genereras ett behov av cirka 76 till 102 förskoleplatser utifrån stadens nyckeltal för beräkning av vad nya bostäder genererar. Planen tillgodoser förskoleplatserna med förskolan vid Allhelgonagatan som innehåller 6 avdelningar (108 barn). När det gäller skolplatser tillgodoses det inom områdets befintliga grundskolor.

En upprustning av Allhelgonaparken föreslås i anslutning till den nya förskolan. Det är idag ett grönområde med skogskaraktär som består av en mindre gångväg, ett fåtal bänkar och en öppen asfaltsplan med basketkorg. Delar av det försvinner. Det finns behov av att rusta upp parken som blir kvar och fler funktioner behöver adderas som lek. Gångstråken genom parken behöver tydliggöras.

En förstärkning av skogsmiljön norr om Allhelgonagatan föreslås också. Invid en mindre bollplan finns behov av förstärkningsåtgärder som ex v förbättrad belysning.

Utanför planområdet i Aprilparken föreslås en uppgradering av lekutrustning till en stadsdelslekplats i Aprilparken.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

I ett tidigt skede av detaljplanearbetet har hänsyn tagits till naturområden, genom att byggnader har placerats främst på redan hårdgjorda ytor. Förslaget är i huvudsak väl avvägt, men vissa naturmiljöer riskerar att påverkas något negativt. Det är en del av tallskogen mellan husen vid Allhelgonaparken som behöver tas i anspråk för den planerade förskolan. Området är inventerat (objekt nr 9) och har naturvärden är en lägre kategori, klass 4 visst naturvärde *. Naturvärdena i detta skogsparti är kopplade till träd, där bland annat alm nämns som en värdeart och fågellivet, svart-vit flugsnappare, vilka kommer påverkas. För övrigt är det mindre delar av naturmiljö tas i anspråk för att möjliggöra utbyggnader. Det är en skogskant invid kommande bebyggelse väst Januarigatan (objekt nr 2) där skogskanten kommer naggas i kanten. Det är enstaka träd som kan påverkas i branten på den östra sidan om Januarigatan (objekt nr 5) för att möjliggöra platser för utemiljö och cykel. Samt eventuellt kommer något enstaka träd bli påverkat runt Aprilgatans kommande bebyggelse (objekt nr 6), för att möjliggöra breddad gångväg. Se detaljer vidare i avsnittet *Planeringsunderlag/Naturvärdesinventering*.

**) Naturvärden är bedömda enligt en 4-gradig skala där 1 är högsta naturvärde (klass 1= högt naturvärde) och 4 är det lägsta (klass 4= visst naturvärde).*

SAMRÅDSHANDLING

För att minimera den negativa påverkan föreslås flera skyddsåtgärder av naturmiljön. Det är upprätta skyddszoner kring skyddsvärda träd samt kring känsliga biotoper. Vidare att avverkning av träd och buskar inte bör ske under fåglars häckningssäsong. Samt för att motverka spridning av invasiva arter ska jordmassor hanteras säkert och kontinuerlig kontroll av områden med risk för spridning genomföras.



Skogsmiljö mellan husen vid Allhelgonaparken som tas i anspråk för förskolan.

Park och friytor

Detaljplanen ger förutsättningar för en förskola med 6 avdelningar och 108 barn som får en friyta totalt $3770\text{m}^2 = 35\text{ m}^2/\text{barn}$. Den sammanhängande friytan möter stadens nyckeltal för utemiljö och gårdsmiljön bedöm ha goda förutsättningar till en bra utformning.

Allhelgonaparken : Allhelgonaparken tas delvis i anspråk för förskolan som beskrivits ovan. Samtidigt ges möjlighet för upprustning av de kvarvarande delarna. Markytan är kuperad med vegetation av naturkaraktär. Förutom en mindre basketplan saknar parken vistelsekvalitéer. Grönområdet är relativt osynligt och dolt mellan bebyggelse, viss otrygghet finns. Förslaget är att parkmiljön utvecklas till en bostadsnära park och möter områdets behov av rekreativa miljöer, se bild 15. Parken kommer att omfatta ca 3300 m². Den ska vara möblerad, erbjuda vila och ett varierat växt- och djurliv. Möjliga inslag är lek som basket, skate samt sittytter i gradäng. Utformningen kopplas till planerad förskolegård samt befintlig bebyggelse i anslutning. Vidare föreslås att entrépunkterna tydliggörs från omgivande gator.

Aprilparken: Det råder brist på allmänna lekplatser i området. Därför föreslås att den bostadsnära Aprilparken, belägen norr om Utmarksskolan och utanför planområdet, utvecklas med en stadsdelslekplats i det inre parkrummet. Lekkonceptet utgår från det befintliga gestaltningskonceptet "Skogens djur". Utveckling av stadsdelslekplats görs i dialog med allmänheten.

Förstärkning av naturmark: En utveckling av parkytor i natur- och skogspartiet föreslås i den norra delen av planområdet. Här finns idag en liten gräsbollplan och en enstaka bänk. Denna miljö har goda förutsättningar att utvecklas med mer parkvärden då de ligger

SAMRÅDSHANDLING

gynnsamt nära bostäder, en gångväg och fin naturmiljö. Utvecklas förslagsvis med varierad belysning, grillplats, utvecklad entréyta och mer sittplatser.



Planerad förskola med förslag till utformning av entré- och gårdsmiljö. Göteborgs Stad Stadsfastigheter/DOoffice arkitekter 2025.



Förslag på utformning Allhelgonaparken när förskolan är utbyggd, Göteborgs stad Exploateringsförvaltningen/Norconsult 2025.

Sociala aspekter och åtgärder

Området har potential att bli en bättre plats för boende och allmänheten att ta del av naturmiljöer och parker förbättras och får mer funktioner. I planen ingår förstärkningsåtgärder i befintliga parker och naturområden för att öka trygghet och säkerhet, bland annat att öka belysning, förbättra lekutrusning och så vidare.

Det kommer bli en ökning av service och utbud i området. En ny förskola tillkommer på Allhelgonagatan, vilket blir en tillgång för de boende på den västra sidan av området.

Det ges möjlighet till mer service och lokaler i bottenplanen utmed Januarigatan vilket är gynnsamt. Både att mer service kan tillkomma till området samt att för gatulivet stärks.

Generellt sett kommer nya boende och fler människor påverka trygghet på gator och stråk. Förbättringar sker av flera stråk/trottoarer, ex v genom breddning och att Januarigatan får en ny gång- och cykelbana. Med väl utformade rörelsestråk får det betydelse på vardagslivet genom påverkan på rörelsemönster och därigenom på trygghet och sociala möten. Det förbättra även för barn möjlighet att röra sig i området på ett tryggare sätt.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget är förenligt med översiktsplanen (2022) och följer intentionerna i stadens strategier. Norra Kortedala redovisas i översiktsplanen som mellanstadens centrala områden där komplettering rekommenderas så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Förslaget innebär en komplettering med bostäder, kommunal service och viss handel och på redan ianspråktagen mark.

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 slutet kvarter skapas vid Januarigatan samt att gatumiljöerna förstärks med nya funktioner. Hänsyn har tagits till kulturmiljön, den befintliga stadsbilden och dess struktur i norra Kortedala. Framtagna Kulturmiljöunderlag och Gestaltningsprogram, se vidare nedan finns som stödjer det.

Kortedala som helhet är Göteborgs mest välbevarade 1950-talsmiljö. Planområdet ingår med en mindre del, väst Årstadstorget i ett utpekad värdefullt område enligt översiktsplan och bevarandeprogram för kulturmiljö (2017). Planarbetet startade med ett kulturmiljöunderlag som gett riktlinjer till gestaltning, utformning och struktur. Tillskott i området bör utgå ifrån de värden som området besitter.

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 har varit en del i planarbetet, det finns ett Gestaltningsprogram till planen.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen berörs av detaljplanen. Det finns få områden med särskilda naturvärden- och kulturvärden i planområdet, områden finns med naturvärden klass 3 och 4. Det är lokala värden, klart avgränsade och de bedöms till minimal miljöpåverkan, se vidare avsnitt Konsekvenser.

Förvaltningen bedömer i samrådsskedet att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. En slutgiltig bedömning görs inför granskning. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids och detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Konsekvenser.

Gestaltning

Nya byggnader i planområdet ska utformas och placeras på ett sätt som respekterar och kompletterar den befintliga miljön och de kulturhistoriska värden som finns i norra Kortedala. Under planarbetet har ett kulturmiljöunderlag tagits fram som gett utgångspunkter till gestaltning utifrån betydelsefulla karaktärsdrag i de befintliga miljöerna.

Karaktärer som framhålls är att områdets lamellhus vid Aprilgatan Januarigatan, Årstidsgatan med mera är att de har enhetlighet i taksiluett, fasadmaterial i tegel och flacka sadeltak. Karaktärer som framhålls för områdets punkthus vid Allhelgonagatan är att de är enhetligt utformade byggnader, vinkelställda med indrag från gata, enhetlig orientering, rytmisk placering. De har släta fasader, flacka tak, symmetriska fasader, balkonger placerade i symmetriska axlar, täta balkongfronter, ljus fasadkulör, avvikande kulör på balkonger. Gemensamt är att det är en enhetlig byggnadshöjd inom respektive område och bebyggelse planerad i samspel med terräng och landskap, se vidare Planeringsunderlag/Kulturmiljö.

Vid nybyggnation ska hänsyn tas till de befintliga byggnadernas karaktär, proportioner och detaljer samt till den omgivande landskapsbilden. Byggnadernas form, skala, material och färgsättning ska vara anpassade till respektive delområde och dess omgivning och bidra till en harmonisk och sammanhållen miljö. Planen föreslår nya bostäder i form av lamellhus vid April- och Januarigatan som ansluter till den befintliga strukturen och stadsbilden. Planen föreslår även två nya punkthus vid Allhelgonagatan som följer i befintlig struktur och placeras i naturliga luckor utmed gatan. Husen planeras till 10-11 våningar och följer befintliga byggnaders höjd.

SAMRÅDSHANDLING

De ska även vara orienterade i samma väderstreck. Byggnaderna ansluter väl till den befintlig stadsbilden och den struktur som råder i området. För det mest östliga punkthuset som ligger nära de kulturintressanta Årstidstorget finns en viss negativ påverkan ur kulturmiljöaspekt vilket beskrivs i kulturmiljöunderlag och vidare avsnitt Konsekvenser /Kulturmiljö.

Ett gestaltningsprogram finns som innehåller detaljer i utformnings principer för varje delområde där ny bebyggelse planeras; Aprilgatan, Januarigatan, Allhelgonagatan och Årstidsgatan se vidare Planeringsunderlag/Gestaltningsprogram. Målet är att skapa en väl sammanhållen och estetiskt tilltalande miljö som värnar om den kulturhistoriska identiteten samtidigt som den möjliggör en hållbar och funktionell utveckling av området.



Bild tv: Exempel på Norra Kortedalas enkla men omsorgsfulla detaljering vid Årstidsgatan, th: Exempel på den sammanhållna bostadsmiljön i området, bostadshus i rött tegel vid Sjusovaregatan.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Bestämmelsen syftar till uppförande av allmän plats för gata och en breddning av Januarigatan.	Längs Januarigatan, och i korsning till Aprilgatan och Årstidsgatan.
(GATA)	Gata	Bestämmelsen syftar till uppförande av allmän plats för gata och uppförande av balkonger ovanför gatan.	Vid Januarigatan
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Bestämmelsen syftar till att skapa gena gc-kopplingar i området.	I nordväst, mellan Aprilgatan och Decemborgsgatan.
NATUR	Natur	Bestämmelsen syftar till bevarande av natur som är skyddsvärd eller innehåller rekreation och stigar	Norr om Allhelgonagatan.
PARK	Park	Bestämmelsen syftar till uppförande av allmän plats för park.	Vid Allhelgonagatan.
TORG	Torg	Bestämmelsen syftar till uppförande av allmän plats för torg där många människor. Platsen utvecklas med möblering och växtlighet för att tydliggöra platsen.	Väster om korsningen Januarigatan /Årstidsgatan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Bestämmelsen syftar till möjligheten att uppföra bostäder i kollektivtrafiknära läge.	Merparten av all kvartersmark.
(B)	Bostäder	Bestämmelsen syftar till uppförande av balkonger ovanför allmän plats.	Januarigatan
C	Centrum	Bestämmelsen syftar till möjligheten att uppföra centrumverksamheter i strategiska lägen och längs Januarigatan	Längs Januarigatan.
D	Vård	Bestämmelsen syftar till att det inom betecknade områden lämnas möjlighet till vård, ej sjukhus.	Vid Januarigatan.
E₁	Transformatorstation	Bestämmelsen syftar till möjligheten att uppföra transformatorstation.	En transformatorstation i södra delen av Januarigatan och den andra vid Årstidsgatan.
K	Kontor	Bestämmelsen syftar till möjligheten att uppföra kontor	Vid Årstidsgatan.
P	Parkering	Bestämmelsen syftar till möjligheten att uppföra parkeringsanläggningar.	Vid transformatorstationen vid Årstidsgatan.
P₁	Parkeringshus	Bestämmelsen syftar till möjligheten att uppföra ett parkeringshus.	Vid Årstidsgatan.
S₁	Förskola	Bestämmelsen syftar till möjligheten att uppföra en förskola.	Vid Allhelgonagatan.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
trädrad₁	Trädrad ska uppföras	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en trädrad uppförs.	Vid Januarigatan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
ö₁	Marken får inte förSES med byggnad	Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig stor yta för bostadsgård.	Inom alla delområden.
ö₂	Marken får inte förSES med byggnadsverk	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inte förSES med byggnadsverk.	Vid Aprilgatan, Januarigatan och Allhelgonagatan.
ö₃	Marken får endast förSES med komplementbyggnad, skärmtak, balkong och andra anläggningar än byggnader	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken endast får förSES med komplementbyggnader, skärmtak, balkong och byggnadsverk som t.ex. staket, cykelställ, uteplatser.	Inom nästan alla delområden
ö₄	Marken får endast förSES med komplementbyggnad, parkeringsgarage, glastak, balkong och andra anläggningar än byggnader	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken endast får förSES med komplementbyggnader, parkeringsgarage, glastak, balkong och byggnadsverk som t.ex. staket, bänkar, cykelställ, uteplatser.	Vid Januarigatans sydvästra kvarter.
ö₅	Marken får endast förSES med komplementbyggnad, skärmtak, carport, balkong och andra anläggningar än byggnader	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken endast får förSES med komplementbyggnader, skärmtak, carport, balkong och byggnadsverk som t.ex. staket, bänkar, cykelställ, uteplatser.	Vid västra punkthuset vid Allhelgonagatan.
ö₆	Marken får endast förSES med skärmtak och andra anläggningar än byggnad.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken endast får förSES med skärmtak, och byggnadsverk som t.ex. staket, bänkar, cykelställ, uteplatser.	Vid förskolan vid Allhelgonagatan och Årstidsgatan.

SAMRÅDSHANDLING

ö7	Marken får endast förses med balkong	Bestämmelsen syftar till att begränsa marken till att enbart balkonger får byggas. Inga ytterligare anläggningar får uppföras.	Vid Aprilgatan.
ö8	Marken får endast förses med balkong, skärmtak och andra anläggningar än byggnader	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken endast får förses med balkong skärmtak och byggnadsverk som t.ex. staket, bänkar, cykelställ, uteplatser.	Vid Aprilgatan.
ö9	Marken får endast förses med komplementbyggnad, lekutrustning och andra anläggningar än byggnader	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken endast får förses med komplementbyggnader, lekutrustning och byggnadsverk som t.ex. staket, bänkar, cykelställ, uteplatser.	Vid förskolan vid Allhelgonagatan.
s1	Användningen bostäder får endast förekomma på parkeringsgaraget takplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa antal bostäder och att behovet av parkeringsplatser säkerställs inom planen.	Vid Årstadsgatan.
h1	Högsta nockhöjd är 109,5 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Vid Januarigatan
h2	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,0 meter	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på nya komplementbyggnader.	Vid Januarigatan och Aprilgatan
h3	Högsta nockhöjd är 102,5 meter över angivet nollplan. Om byggnad utförs med träbjälklag får angiven nockhöjd överskridas med 0,25 meter per bjälklagsplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Vid Aprilgatan
h4	Högsta nockhöjd är 114,0 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Vid förskolan vid Allhelgonagatan
h5	Högsta nockhöjd på glastak är 106,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Sydvästra kvarteret vid Januarigatan
h6	Högsta nockhöjd är 132,0 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Det östra punkthuset vid Allhelgonagatan.
h7	Högsta nockhöjd är 132,5 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Det västra punkthuset vid Allhelgonagatan

SAMRÅDSHANDLING

h₈	Högsta nockhöjd är 108,0 meter över angivet nollplan. Om byggnad utförs med träbjälklag får angiven nockhöjd överskridas med 0,25 meter per bjälklagsplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Det sydvästra kvarteret vid Januarigatan.
h₉	Högsta nockhöjd på parkeringsgarage är 88,4 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Det sydvästra kvarteret vid Januarigatan.
h₁₀	Högsta nockhöjd är 108,0 meter över angivet nollplan. Om byggnad utförs med träbjälklag får angiven nockhöjd överskridas med 0,25 meter per bjälklagsplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Det östra kvarteret vid Januarigatan.
h₁₁	Högsta nockhöjd är 104,5 meter över angivet nollplan. Om byggnad utförs med träbjälklag får angiven nockhöjd överskridas med 0,25 meter per bjälklagsplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Det östra kvarteret vid Januarigatan.
h₁₂	Högsta nockhöjd är 110,5 meter över angivet nollplan. Om byggnad utförs med träbjälklag får angiven nockhöjd överskridas med 0,25 meter per bjälklagsplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Vid Aprilgatan.
h₁₃	Högsta nockhöjd är 95,0 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Parkeringshuset vid Årstidsgatan.
h₁₄	Högsta nockhöjd är 99,0 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig höjd på ny bebyggelse.	Parkeringshuset vid Årstidsgatan.
n₁	Marknivån får underskrida plankartans höjdkurvor med högst 0,5 meter.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markens höjd inte ändras med mer än 0,5 meter.	Kvartersmark vid Januarigatan, Allhelgonagatan och Aprilgatan
n₂	Exponerade sprängkanter får inte överskrida 3 meter i höjd	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att sprängkanter inte blir för höga.	Kvartersmark vid Januarigatan.
n₃	Marken får inte användas för parkering	Bestämmelsen syftar till att begränsa att marken används för parkering.	Kvartersmark vid Aprilgatan.
n₄	Parkering får endast uppföras för angöring och parkering för nedsatt rörelseförmåga (PRH)	Bestämmelsen syftar till att begränsa att ytan får för många parkeringar.	Kvartersmark vid Aprilgatan
g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en gata	Kvartersmark vid Januarigatan

SAMRÅDSHANDLING

		som ska skötas gemensamt.	
j₁	Utfart och infart till parkeringsgarage får inte placeras mot Januarigatan.	Bestämmelsen syftar till att hindra att infart/utfart placeras direkt mot Januarigatan.	Kvartersmark vid Januarigatan
o₁	Minsta takvinkel är 25 grader	Bestämmelsen syftar till att säkerställa uppförandet av sadeltak.	Kvartersmark längs Januarigatan, Aprilgatan och Allhelgonagatan.
o₂	Största takvinkel är 30 grader	Bestämmelsen syftar till att säkerställa uppförandet av sadeltak.	Kvartersmark längs Januarigatan, Aprilgatan och Allhelgonagatan.
o₃	Minsta takvinkel mot gata är 25 grader och minsta takvinkel mot gård är 5 grader.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gatan och ge möjlighet till en lägre takvinkel mot innegård.	Kvartersmark längs Januarigatan.
o₄	Största takvinkel är 10 grader	Bestämmelsen syftar till att säkerställa uppförandet av ett låglutande tak.	Kvartersmark för punkthusen vid Allhelgonagatan
f₁	Fasad ska utformas med tegel. Sockelvåning får utformas med annat material.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Januarigatan och Aprilgatan.
f₂	Fasad ska utformas med tegel. Sockelvåning och fasad mot innegård får utformas med annat material.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator samt ge en större flexibilitet mot innegård vid slutna kvarter.	Kvartersmark vid Januarigatan.
f₃	Takfot får maximalt ligga 0,7 meter över färdigt golv-nivå på vindsplanet.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark inom hela planområdet.
f₄	Byggnad ska utformas med sadeltak.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Januarigatan och Aprilgatan.

SAMRÅDSHANDLING

f₅	Byggnad ska utformas med sadeltak där medföljande tak ska fortsätta över hörn.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Januarigatan och Aprilgatan.
f₆	Balkonger får inte glasas in utanför fasadliv.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark inom hela planområdet.
f₇	Utkragande byggnadsdelar får mot gata skjuta ut högst 1,4 meter från fasadliv och vara max 3,5 meter breda.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark inom vid Januarigatan.
f₈	Utkragande byggnadsdelar får mot gata anordnas till högst en tredjedel av längsgående fasads längd.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark inom nästintill hela planområdet.
f₉	Utkragande byggnadsdelar ska ha en fri höjd på minst 3,5 meter över gångbana.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark inom nästintill hela planområdet.
f₁₀	Hisstopp ska placeras indragen minst 1,5 meter från fasad och får inte bryta takfot.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Januarigatan och Aprilgatan
f₁₁	Minst en entré till trappa och hiss ska anordnas mot gata och även nås från gård.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning.	Kvartersmark vid Aprilgatan.
f₁₂	Entréer till trappa och hiss ska anordnas mot gata och även nås från gård.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning.	Kvartersmark vid Januarigatan
f₁₃	Takkupor och frontespiser mot gårdssida ska anordnas minst 4 meter från exponerad gavel.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Januarigatan
f₁₄	Takkupor och frontespiser får anordnas till högst en tredjedel av längsgående fasads längd.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig	Kvartersmark vid Januarigatan

SAMRÅDSHANDLING

		bebyggelse för fasader utmed gator.	
f15	Takfot får maximalt ligga 0,7 meter över färdigt golv-nivå på vindsplanet. Gäller ej mot innegård.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator och ge en större flexibilitet mot innegård vid slutna kvarter.	Kvartersmark vid Januarigatan.
f16	Burspråk får inte anordnas mot kvarterets utsida.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Aprilgatan
f17	Balkong på kvarterets utsida mot norrfasad får skjuta ut högst 1,4 meter från fasadliv.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Aprilgatan
f18	Balkong på kvarterets utsida, undantag norrfasad, får skjuta ut högst 1,4 meter från fasadliv och vara max 4,0 meter breda.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Aprilgatan
f19	Balkong på kvarterets utsida mot norrfasad får anordnas till högst en tiondel av längsgående fasads längd.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Aprilgatan
f20	Balkong på kvarterets utsida, undantag norrfasad, får anordnas till högst en tredjedel av längsgående fasads längd.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed kvarterets utsida.	Kvartersmark vid Aprilgatan
f21	Takkupor och frontespiser får inte anordnas.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Aprilgatan och Allhelgonagatan.
f22	Tak ska utformas med röda takpannor.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Aprilgatan

SAMRÅDSHANDLING

f23	Balkong på kvarterets utsida får skjuta ut högst 1,4 meter från fasadliv och vara max 3,5 meter breda.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Aprilgatan
f24	Fasad ska utformas med tegel eller trä.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid förskolan på Allhelgonagatan och Aprilgatan.
f25	Takkupor och frontespiser får inte anordnas mot gata.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid förskolan på Allhelgonagatan.
f26	Byggnad ska utformas med valmat sadeltak	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse.	Kvartersmark vid punkthusen på Allhelgonagatan
f27	Hisstopp ska placeras indragen minst 3,0 meter från fasad och får inte bryta takfot.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid punkthusen på Allhelgonagatan
f28	Fasader ska ha en vertikal ordning i fasadgestaltning och fönstersättning.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse.	Kvartersmark vid punkthusen på Allhelgonagatan
f29	Fasader ska utformas utan avläsbara elementskarvar	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse.	Kvartersmark vid punkthusen på Allhelgonagatan
f30	Fasader ska utformas med ljusa kulörer, undantaget sockelvåningen	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse.	Kvartersmark vid punkthusen på Allhelgonagatan
f31	Byggnad ska utformas med ett (1) fasadmateriäl, undantaget mindre partier och sockelvåning	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse.	Kvartersmark vid punkthusen på Allhelgonagatan
f32	Balkong får enbart anordnas på byggnadens långsida och får anordnas till högst en	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och	Kvartersmark vid punkthusen på Allhelgonagatan

SAMRÅDSHANDLING

	tredjedel av längsgående fasadslängd.	anpassning till befintlig bebyggelse.	
f₃₃	Balkong får inte anordnas närmare byggnadens hörn än 2 meter.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse.	Kvartersmark vid punkthusen på Allhelgonagatan
f₃₄	Balkong får skjuta ut högst 1,4 meter och vara max 3,5 meter breda.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse.	Kvartersmark vid punkthusen på Allhelgonagatan
f₃₅	Burspråk får inte anordnas	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse.	Kvartersmark vid punkthusen på Allhelgonagatan
f₃₆	Glastak får max täcka 50 % av innergården.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Januarigatan.
f₃₇	Fasad ska huvudsakligen utformas med tegel eller trä, som komplement kan stål nät användas.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelse för fasader utmed gator.	Kvartersmark vid Årstadsgatan.
b₁	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m ² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA	Bestämmelserna syftar till att säkerställa bullernivåer i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.	Kvartersmark vid Januarigatan och Årstadsgatan.

SAMRÅDSHANDLING

	och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA		
e1	Största bruttoarea är 1600 m ²	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra flexibilitet för placering av förskolan inom kvarteret samtidigt som bestämmelsen säkerställer en tillräcklig friyta för skolgården.	Kvartersmark vid förskolan på Allhelgonagatan.
e2	Största byggnadsarea är 100 m ²	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra flexibilitet för placering av komplement- byggnader men säkerställa tillräckligt stor friyta för bostadsgård.	Kvartersmark vid Januarigatan och Aprilgatan.
e3	Största byggnadsarea är 50 m ²	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra flexibilitet för placering av komplement-byggnader men säkerställa tillräckligt stor friyta för bostadsgård.	Kvartersmark vid punkthusen på Allhelgonagatan.
e4	Största byggnadsarea är 30 m ²	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra flexibilitet för placering av komplement-byggnader men säkerställa tillräckligt stor friyta för bostadsgård	Kvartersmark vid Januarigatan.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Utformning	Hantering av avfall ska ske i byggnad eller i komplementbyggnad.	Bestämmelsen syftar till att begränsa avfallshanteringen till att den måste ske i komplementbyggnad eller i byggnaden.	Längs Allhelgonagatan.

Planeringsförutsättningar

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Göteborg (2022-05-19), anger att planområdet är inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden. Rekommendationen är att de områdena 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. Detaljplanens syfte och innehåll stämmer väl med översiktsplanen intentioner, med bostäder på i stort sett ianspråktagen mark och en ny förskola placerad relativt mitt i området.

En mindre del av planområdet, utmed Allhelgonagatan, ligger inom bevarandeområde Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse för Göteborg (1999, 2017). se figur nedan. 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 1980-talet. Med anledning av det finns ett kulturmiljöunderlag som beskriver planområdets kulturvärden mer i detalj, se *Planeringsunderlag/Kulturmiljö*.



Utdrag ur översiktsplan som visar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Kortedala (brun yta) och planområdet (blå linje).

Planbesked

Det finns fyra positiva planbesked som är utgångspunkt för detaljplanen. Dessa har beslutats av byggnadsnämnden/stadsbyggnadsnämnden mellan 2015–2019 enligt följande:

- 2015-08-18 Planbesked för Bostäder vid Aprilgatan, inom stadsdelen Kortedala (Dnr 0558/15)
- 2019-12-17 Planbesked för bostäder vid Januarigatan (Kortedala 99:2 m.fl.) inom stadsdelen Kortedala (Dnr 0468/17)
- 2019-12-17 Planbesked för bostäder vid Allhelgonagatan (Kortedala 92:8 m.fl.) inom stadsdelen Kortedala (0324/19)
- 2019-12-17 Planbesked för förskola vid Allhelgonagatan (Kortedala 763:38 m.fl.) inom stadsdelen Kortedala (dnr 0566/19).

Detaljplaner

För planområdet gäller äldre stadsplaner från år 1952 (3218, 2786) och detaljplaner från år 1996 (4265 och 3953). Därefter har det tillkommit ändringsplaner vid 1967 när spårvägen drogs vidare mot Bergsjön och vid 1991 och 1996 när garagebyggnader och miljöhus tillkom vid Aprilgatan, Allhelgonagatan med mera. Genomförandetiden för dessa har gått ut.

Norr om planområdet i ett av Stena Fastigheters bostadshus, det så kallade skivhuset finns en nyligen genomförd ändringsplan för att möjliggöra teknikanläggningar, fläktrum och nya bostäder (*Dnr SBF 2023–00526*). Planen är antagen 2025-10-27.

Riksintressen och andra skyddade områden

Ingen del av planområdet ligger inom riksintresse, strandskydd eller Natura 2000 områden.

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

Landskapsbild

Kortedala är beläget på en höjdplatå som avgränsas av Lärjeåns dalgång. I området varierar terrängen med två höjdparter på ömse sidor av Januarigatan som ligger i en sänka. I planområdet finns det påtagligt mycket berg i dagen, skogsparter, ridåer av tall- och skogsdungar mellan husen. Ursprungligen ansågs området inte lämpligt att bebygga på grund av den oländiga terrängen, men i brist på annan mark började det exploateras under 1950-talet. Den befintliga bebyggelsen är placerad med hänsyn till terräng och sparad natur enligt dåtidens ideal, där tall har kommit att bli ett karaktärsskapande träd i området.

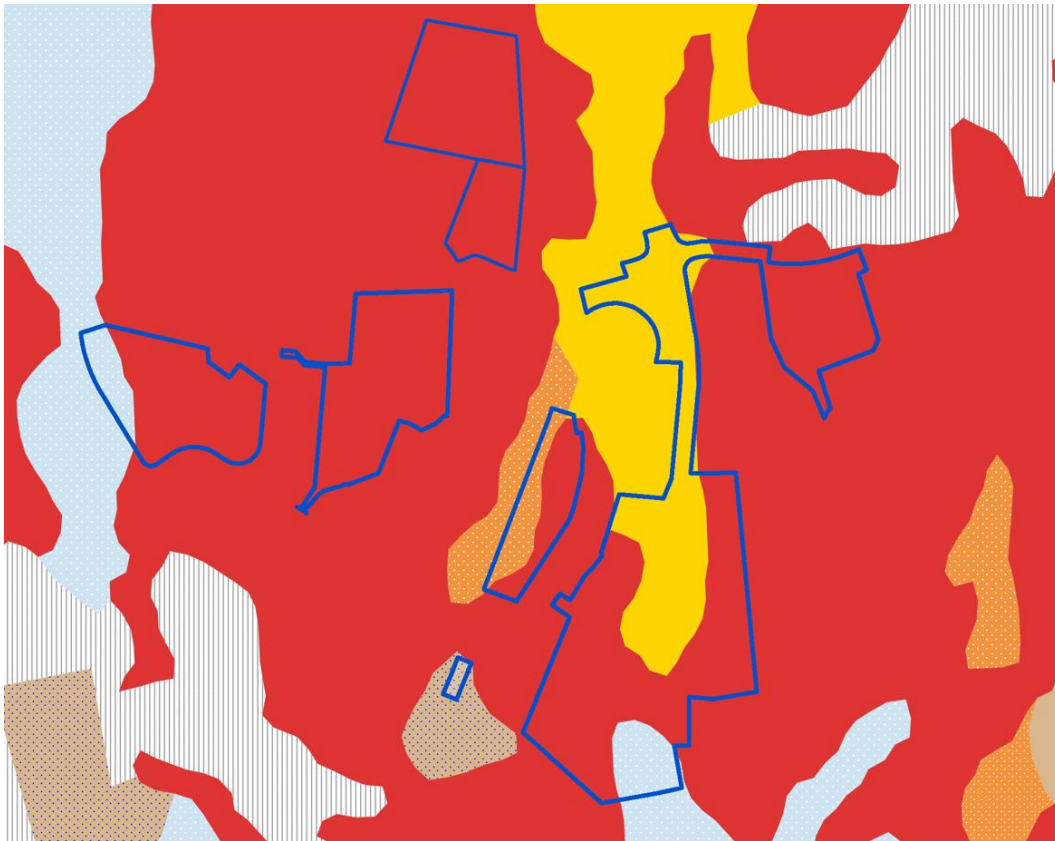


Terrängkarta med planområdet markerat, visar att de ligger i ett område med varierande topografi och höjder.



Allhelgonagatan slingrar mellan bebyggelse och sparad natur med berghällar och träd.

Geoteknik, grundvatten och radon



Jordartskarta över del av planområdet, rött=berg, gult=glacial lera, orange prickigt=postglacial sand, ljusblå prickigt= sandig morän, brun prickigt=kärrtorv, skrafferat=fyllning. Planområdet är översiktligt markerat med blått. Källa: SGU.

Marken i norra Kortedala karaktäriseras av en betydande andel berg och berg i dagen och en mindre del lera och sand, se kartan ovan. Området för planerad bebyggelse består i huvudsak av hårdgjorda och flacka ytor, flera av dem är markparkeringar och impedimentytor. Vid Årstidsgatan och västra sidan av Januarigatan finns bebyggelse som kommer rivas i samband med exploatering.

Topografin i området varierar eftersom det är så pass utbrett geografiskt. Det är marknivåer vid Aprilgatan mellan +89,5m till + 92,2m, vid Januarigatan mellan +84,8 till +85,8 m, vid Allhelgonagatan är nivåer mellan +88 m och +105 m samt vid Årstidsgatan är marknivåerna +86,5 m till + 91,5m.

Jordprofilen i planområdet utgörs främst av lera i de centrala delarna och en stor del berg i dagen i öster och väster. Jorddjupen uppskattas som små, som mest ca 15 m enligt jordartskartan, men enligt tillgängliga undersökningar är de snarare ca 5 m.

För delområden vid April- och Januarigatan (Framtiden Byggutveckling) består jordlager överst av utfyllnader med krossat material av sand och grus. Fyllnadens tjocklek varierar mellan 0,5 och 1 m. I delar av dessa ligger lagret av fyllnadsjord direkt på berg. Vid större djup till berg finns ett lerlager ovan friktionsjord som vilar på berg. Djupet till berg är uppmätt till 5 meter som mest. Leran är siltig och sandig och har en vattenkvot på cirka 20-30%.

SAMRÅDSHANDLING

Grundvattenrör har installerats för att kontrollera grundvattentrycket i friktionsjorden under lerlagret. Vid samtliga mättillfällen har rören varit torra. Inget grundvatten har alltså noterats vid utförda undersökningar. Grundvattenytan bedöms ligga lägre än bergnivån i aktuella delområden.

För delområdet väst Januarigatan (Tapajos/Trivebo) är marken generellt utfylld med varierande djup cirka 0,2 och 2,4 m. Den övre delen av fyllnaden består av grus och sand. Längre ned finns inslag av humus, lera, silt, tegel och asfaltsrester. Under dessa fyllnadsmassor finns troligen sand ovan berg. Eller ett cirka 1-2 m lager lera med sandskikt på berg. Leran har generellt låg vattenkvot, mellan 20 och 25%, och är ofta av torrskorpe-karaktär. Djup till berg är uppmätt till mellan cirka 0,5 m och 3 m.

För delområden vid Allhelgonagatan (Stena Fastigheter) består jordlager av utfyllnader med krossat material av sten, grus och sand. Fyllnadsjorden underlagras av fast lagrad friktionsjord. Fyllnadsmassornas tjocklek varierar mellan 0,5 och 1 m. Djupet till berg är uppmätt till 2 meter under markytan som mest. Delområden Allhelgonagatan är högt belägna jämfört med omgivande mark och jordlagren utgörs av grövre genomsläpplig jord. Därför förekommer inget grundvatten i jordlagren.

Radon

Enligt SGU:s radonriskkarta för markvärden av radon klassas marken i centrala planområdet som lågriskområde och de västra och östra delarna av planområdet som normalriskområde

För både låg- och normalradonmark är rekommendationen att bygga med radonskyddande åtgärder.

Grundläggning

Grundläggning av byggnader kommer generellt kunna ske på berg alternativt fyllning ovan berg. I de fall jorddjupen är större och byggnader tyngre kan pålning krävas. För delområden vid April- och Januarigatan (Framtiden Byggutveckling) och vid Allhelgonagatan (Stena Fastigheter) föreslås grundläggas direkt på berg eller på plintar på berg.

Inför byggnation kommer platsspecifika geotekniska undersökningar krävas.

Befintlig bergtunnel för spårvägen bedöms inte utgöra något hinder för den nu föreslagna bebyggelsen.

Stabilitet

Med hänsyn till markytans flacka geometri, befintlig belastning samt jordlagren bedöms stabilitetsförhållandena vara tillfredsställande för både befintliga samt utbyggda förhållanden inom planområdet. Därför finns inga förutsättningar för jordskred. Den mindre mängd lera som förekommer invid Årstadgatan har låg vattenkvot och bedöms inte vara speciellt sättningskänslig. Det förekommer inga pågående erosion i området.

Kontroll av stabiliteten från delområdet Januarigatans västra sida (Tapajos och Exploateringsförvaltningen) ner mot spårvägen, inklusive geotekniska fältundersökningar) kommer att utföras inför granskningsskedet.

SAMRÅDSHANDLING

Vidare behöver/kommer besiktning av berget i planområdet utföras av bergtekniker inför granskningsskedet.

Sammanfattningsvis är marken i detaljplaneområdet lämplig för planerad exploatering. De geotekniska och bergtekniska markförhållandena är generellt stabila för befintliga förhållanden och försämrar inte vid genomförandet av detaljplanen. Geotekniska underlag som beskriver dessa förutsättningar mer i detalj är framtagna till samrådshandling, se vidare under avsnitt *Sammanfattning av planeringsunderlag/ Geotekniska utredningar*.

Mark och vegetation

Marken är mager och bevuxen med tallskog, så kallad hållmarkstallskog. Den bedöms vara planterad i början av 1900-talet och cirka 120 till 130 år gammal. Skogsmiljöerna har utvecklat vissa naturvärden som är knutna till skogens långa kontinuitet, att träden har vuxit i området. Naturvärdena som har noterats är fåglarna spillkråka och svartvit flugsnappare, båda som behöver äldre träd och hålträd för att trivas och häcka. Vidare växten svinrot, en ovanlig art, är noterad i planområdets norra del. Den hör inte normalt hemma i skogsmiljöer men kan representera en tidigare ängsperiod eller spritt sig hit. En naturvärdesinventering som beskriver dessa värden mer i detalj är framtagna till samrådshandling, se vidare under avsnitt *Sammanfattning av planeringsunderlag/ Naturvärdesinventering*.



Naturmiljö från objekt nr 8, tv: visar berghäll och säregen tall, i mitten växtarten svinrot, bild th typisk vy över området.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Kortedalaområdet avgränsas av bergspartierna utmed Göta Älvs och Lärjeåns dalgångar och var till en början avsatt som friluftsområde. Området ansågs inte lämpligt att bebygga på grund av den oländiga terrängen, men i brist på annan mark att exploatera för bostadsbebyggelse påbörjades planläggning av Kortedala 1950. Då fanns där bara några småstugor placerade i relativt orörd natur.

SAMRÅDSHANDLING

Norra Kortedala är en bebyggelsemiljö med grupper av bostadshus, ett mindre verksamhetsområde och centrum som uppfördes i mitten av 1950-talet. Det har förändrats i relativt liten utsträckning sedan det stod färdigt. Planområdet utgörs av dessa bebyggelsemiljöer som har tidstypiska drag för grannskapsplaneringen. En mindre del av planområdet, utmed Allhelgonagatan, ligger inom bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse i Göteborg, se *Planeringsföresättningar/Planförhållanden*.

När Kortedala byggdes var idealen för bostadsplanering relativt lika som idag. Det eftersträvades god tillgång till kollektivtrafik, grönområden, lekplatser och centrumanläggningar med butiker och service. Biltrafiken separerades från bostadsområdena. Landskapet med sin varierande topografi var utmanande men bostäder anpassades och naturen blev ett inslag i boendemiljön.

I norra Kortedala förekommer en relativt traditionell hustyp i tre våningar, landshövdingehuset, ett smalhustyp som kunde placeras på olika sätt, som lameller eller i öppna gårdsformationer. Dessa kompletterades med ett mindre antal punkthus och skivhus samt centrumhus och fristående butikslokal vid Årstidstorget.

Dagens norra Kortedala ger en återspeglning av de ursprungliga stadsplaneidéerna. Bebyggelsen har kompletterats i liten utsträckning och är på en övergripande nivå välbevarad. Byggnaderna har dock renoverats och försetts nya material i fasad och tak samt att fönster har renoverats vilket gör att byggnadskaraktären förändrats i stor utsträckning. Den ursprungliga grannskapsidén med funktionsblandning samt hanteringen av landskap och bebyggelse med öppna gårdar och enhetliga bostadsområden är fortfarande läsbar som ett grannskapsområde från 1950-talet.

Bebyggelsen inom planområdet bedöms ha kulturhistoriska värden och värdefulla karaktärsdrag som ska behandlas varsamt vid planläggning enligt PBL 2 kap. 6 §.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.



Bild tv Mötet mellan de ljusa punkthusen och lamellhusen i rött tegel vid Allhelgonagatan och Brittsommargatan. Th Lamellhusen utmed Januarigatan har olika byggnadshöjder anpassade efter bergets varierande höjd.

Sociala förutsättningar

All statistik är hämtat från Statistik och Analys, Göteborgs stadsledningskontor Göteborgsbladet (2023).

I norra Kortedala, primärområdet, bor det ca 7000 invånare och det omfattar bostadsområden och småhus runt Aprilgatan, bostäder vid Allhelgonagatan, Januarigatan ned till Midvintersgatan och bostadsområden runt denna. Två grundskolor ligger i området, Talldungeskolan och Utmarksskolan och flera förskolor. De två centrumfunktionerna Årstidstorget och Citytorget har viss handel och service samt spårvagnshållplatser i anslutning. Kortedala torg är det primära torget i stadsdelen och det ligger längre söder ut.

Allhelgonaparken är en av parkmiljöerna med lekmöjligheter, lika så finns Aprilparken. Flera skogsmiljöer mellan bostadsområdena fungerar som natur- och rekreativmiljö med små gångvägar och stigar och på vissa ställen bänkar och äldre små bollplaner med mera. Andelen utrikes födda i norra Kortedala är högre än genomsnittet i Göteborg (Göteborg 29,1% och norra Kortedala 51%). De förvärvsarbetande ha en låg medelinkomst och arbetslösheten är relativt hög (13%) i området.



Januarigatan är en tillfartsväg och invid den finns ett verksamhetsområde och affärslokaler som pizzeria och en mindre butik.

I norra Kortedala finns cirka 3500 bostäder. Den största utbyggnaden med bostäder skedde före 1960, i stort sett alla bostäder tillkom då (93%). Därefter har en liten mängd småhus tillkommit under 1990 till 2000-talet. Fördelningen av upplåtelseformer är 80% procent hyresrätter, 11,5 % bostadsrätter och 8,5% äganderätt/ småhus.

I samband med planarbetet gjordes en barnkonsekvens- och social konsekvensanalys i form av en workshop där en större grupp med stadens planerare och exploatörer deltog. Från det mötet framkom att området upplevs relativt otryggt och det förekommer viss olaglig verksamhet på några platser. Området ligger på gränsen till att bli ett utsatt område enligt polisen. Det behöver göra insatser proaktivt och satsa på ungdomar, för att

få områdets boende att engagera sig i sin stadsdel och samhället i stort. De saknas samlingsplatser/ mötespunkter och lekplatser för alla åldrar och det finns inget föreningsliv som kan stödja äldre ungdomar. Stena fastigheter har initierat Placet som är en ideell verksamhet, men kommunala verksamheter behövs. Många boende uppskattar miljön med närhet till naturen och trivs i området. Det är låg omflyttning, många bor kvar länge. Det är god kollektivtrafik även om den anses otillräcklig då det ofta är trångt på spårvagnarna. Det saknas en större livsmedelsaffär och generellt är det lågt serviceutbud i området.

En möjlighet med detaljplanens utbyggnadsförslag är förändring av sociala, ekonomiska förutsättningar och att stärka områdets identitet. Den innebär mer boende och större variation av demografi som bidrar till ökade rörelser i området. Detaljplanen kan även ge en investering av allmänna ytor.

Följande kvaliteter och brister har identifierats på platsen idag på workshop;

Övergripande kvalitéer

- Snabb kommunikation, med flera spårvagnslinjer i området
- Bebyggelsen har olika karaktär som ger variation
- Människor trivs, låg omflyttning
- Småstadskaraktär
- Bra med förskolor, skolor
- Området har höga naturvärden

Övergripande brister

- Otryggt, speciellt kvällstid.
- Inga ögon på hållplatsområdet och anonyma ytor
- Otrygga stråk, smalt och saknas cykelbanor
- Belysningen behöver förbättrats
- Gångväg till skola är osäkra för barn.
- Saknas aktiviteter för ungdomar
- Samlingsplatser och lekplatser saknas/ för alla åldrar.
- Verksamheterna är inåtvända
- Saknas en större livsmedelsaffär

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet ligger i en befintlig stadsdel vilket innebär att infrastruktur som allmänna vägar och kollektivtrafik är utbyggt sedan lång tid. Det är ett kuperat område som har relativt stora höjdskillnader mellan bostäder, skolor/förskolor, service och kollektivtrafiken.

Januarigatan fungerar som en tillfartsväg till området från trafikleden, se bild. Almanacksvägen/Ljusårvägen och Januarigatan kopplar till ett mer småskaligt vägnät in i området med Årstidsgatan, Allhelgonagatan och Aprilgatan och den befintliga bostadsbebyggelsen. Januarigatan har mest trafik enligt mätning från 2024 (ca 3000 fordon/dygn), främst personbilar och en mindre andel tung trafik, ca 5,1%. Enligt

SAMRÅDSHANDLING

nuvarande resmönster (basår 2014), genomförs en större del av alla resor i området med bil (51%). Trafiksituationen är god och har inga framkomlighetsproblem i det lokala vägsystemet. Det finns gott om markparkering invid befintlig bebyggelse.

Det finns god kollektivtrafik med spårväg mitt i området och den har en relativt hög andel resor (37%). Det finns tre spårvägslinjer nr 6, 7 och 11 vilka alla går till centrum. Att resa till centrum tar ca 20 min och att resa till Bergsjön ca 5 min. Från planområdet är det gångavstånd till de båda hållplatserna, Januarigatan och Aprilgatan. Spårvägen drogs hit på 1950-talet när området byggdes och hållplatsen Aprilgatan ligger centralt invid en vändslinga. Den trafikeras av linjerna 6 och 7 som vänder här. Den andra hållplats Januarigatan tillkom på 1960-talet då spårvägen byggdes ut mot Bergsjön och den trafikeras av linje 11. Den hållplatsen ligger nedsänkt i förhållande till befintliga gator och dess anslutande gångvägar är inte tillgänglighetsanpassade.

Det finns kapacitetsproblemen i kollektivtrafiken som nyligen har bekräftats i genomförda analyser i en linjenätsutredning för spårväg. Det har även framkommit under planarbetet i arbetet med BKA/SKA.

Cykelvägar finns väldigt få- inga inom planområdet och det saknas helt exempelvis utmed Januarigatan. Det är en klar brist i området men kan hänga ihop med att området är så kuperat. Det finns trottoarer utmed de flesta gatorna och det finns mindre gångvägar mellan bostadsområdena. Dessa är relativt smala och håller inte samma nivå som dagens standard, exempelvis gällande bredd och tillgänglighet. Gångvägar till skolor/förskola har pekats ut att vara bristfälliga.

Service

Årstidstorget är centrumpunkten i området och här finns en centrumbyggnad från 1950-talet. Torgytorna används främst för parkering och passager inom det befintliga bostadsområdet. Det är öppna ytor mot hållplatsområdet. Det finns en food trucks invid torget, förutom den saknas parkmöblering helt. Vid torget finns verksamheter som kontor, en vårdcentral, små butiker, pizzeria med mera. Centrumbyggnaden är vänd bort från gatan och butikerna nås från insidan torget. Vid Januarigatan finns också affärslokaler som pizzeria och en mindre butik.

Det som saknas och som framkommit under planarbetet är en större livsmedelshandel, mer aktiva verksamheter för barn och ungdomar, exempelvis föreningsverksamhet, lekplats och aktivitetsytor för större barn.

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

Förslag till ny utformning av stadens ytor av torg och platser mot hållplatsområdet i planområdet, har studerats under planarbetet. Det finns stora fördelar med en ny utformning som skulle knyta samman spårvagnshållplats med centrumbyggnad och stråk till angränsande nya bebyggelsekvarter. Förslag av allmän plats kommer studeras vidare efter samråd.



Årstidstorget är områdets centrum med en låg byggnad omgiven av skogsmiljö och det bakomliggande skivhuset.

Teknisk försörjning

El- och tele: Göteborg Energi AB har ett befintligt elnät i området. De kommer att modernisera elnätet inom hela Kortedalaområdet så att äldre kablar byts till nya. Norr om Petterkattsgatan finns en transformatorstation som behövs för området. Den ligger mitt på fastigheten för planerade studentbostäder och behöver flyttas. Lägen för ny placering har studerats vidare i detaljplaneskedet. Förslaget är att förlägga transformatorstation sydöst om den nya bebyggelsen längs Januarigatan.

Fjärrvärme: Området är anslutet till fjärrvärmenätet. En fjärrvärmeledning ligger i marken väster om Januarigatan. Ledningen är från 1950-talet och har nått sin tekniska livslängd enligt Göteborg Energi. Ambition att den ska ersättas inom en snar framtid. Lägen för ny placering av fjärrvärmeledningar har studerats vidare i detaljplaneskedet. Eftersom ledningarna är gamla och behöver bytas finns möjlighet att placera dem i nytt läge. Förslaget är att förlägga nya fjärrvärmeledningar i Januarigatan så att de möjliggör planerad byggnation.

VA, dagvatten och skyfall: Området är försörjt med allmänna vattentjänster för dricks-, spill- och dagvatten. Vatten och avloppsledningar bedöms i nuläget inte behövas byggas ut för planens genomförande.

Områdets dagvattenledningsnät är kombinerat. Dagvattnet leds i normalfall till Ryaverket och renas ytterligare där. Planerad exploatering innebär en ökning av hårdgjorda ytor (ökad reducerad area) i planområdet, vilket resulterar i förväntat ökade dagvattenflöden. Staden ställer krav på en fördröjning motsvarande 10 mm per kvadratmeter reducerad yta inom kvartersmark. Förslag på åtgärder finns för att uppnå kravet för fördröjning inom kvartersmark. Det är bland annat användning av genomsläppliga material för parkeringsytor, använda svack-diken, använda växtbäddar för infiltration med mera som tillskapar möjligheter för fördröjning. De föreslagna åtgärderna omfattar lokal fördröjning inom varje fastighet. Skyfallsanalysen visar inte på några särskilda riskområden inom planområdet. Det med anledning av de topografiska förhållandena, att det finns lutningar åt på ett gynnsamt sätt.

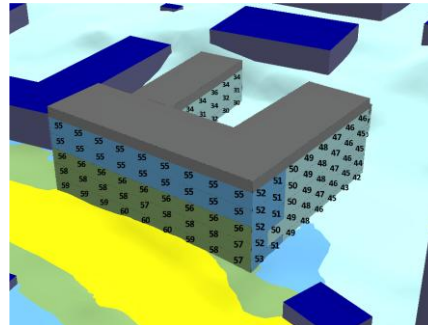
Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Buller

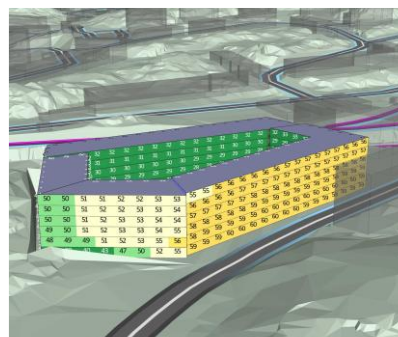
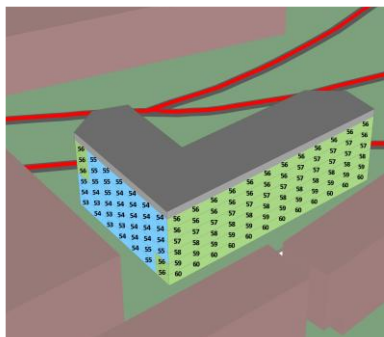
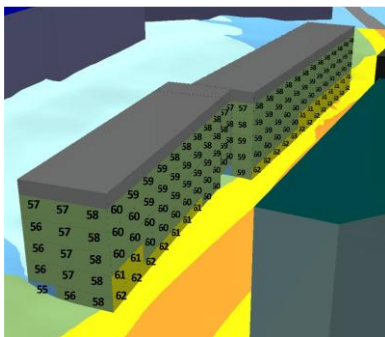
Bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningarna innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Sammanfattning av bullerutredningar

Bilder nedan är hämtade från utredningar. Den dominerande ljudkällan vid *Aprilgatan* bedöms komma från vägtrafik längs gatan. Ljudnivån beräknas uppgå till högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid entréplanet. Ljudnivån minskar högre upp i huset. Den maximala ljudnivån från vägtrafiken uppgår till 80 dBA. Ljudnivån på innergården beräknas understiga 50 dBA.

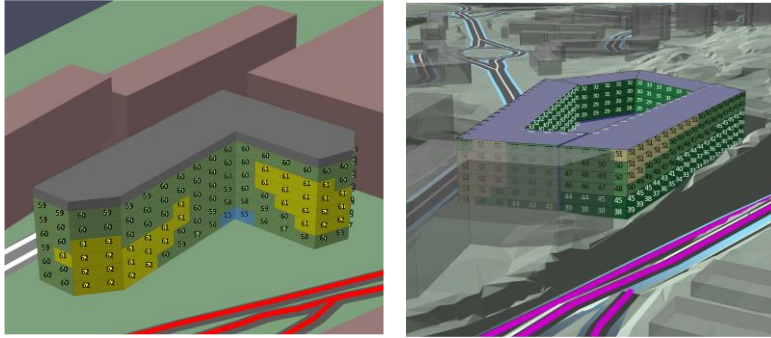


Vid kvarteren vid *Januarigatan* utgörs bullerkällorna av gatan och spårvägen. Längs gatan uppgår den dygnsekvivalenta ljudnivån över 60 dBA vid en mindre del av fasaden på de understa våningarna. Den maximala ljudnivån uppgår till 80 dBA. Där ljudnivån överstiger 60 dBA behöver åtgärder göras.



Mot spårvägen uppgår den dygnsekvivalenta ljudnivån till 62 dBA vid ett kvarter. Även där krävs åtgärder för att nå upp till bullerförordningen. Den maximala ljudnivån uppgår till 76 dBA.

Det planerade kvarteret med studentbostäder, nordväst Januarigatan har innergården vänd mot väst och spårvägen. För att klara riktvärde för uteplats behövs akustiska åtgärder vidtas. Med en cirka 2 m hög bullerskärm som ingår i planen längs innergården beräknas ekvivalent ljudnivå uppgå till minst 55 dBA, vilket är cirka 5 dBA högre än trafikförordningens riktvärde för uteplatser. Det bedöms acceptabelt, eventuella möjliga åtgärder får utredas vidare.



Vid *Årstidsgatan* föreslås bostäder på parkeringsanläggningens tak. Bullerkällorna utgörs av buller från vägtrafik och spårvägstrafik. Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till högst 57 dBA. Utan någon åtgärd uppgår ljudnivåerna vid uteplatserna till 60 dBA, vilket är högre än trafikförordningens riktvärde för uteplatser. Det är ett fåtal bostäders utemiljö som överskrider riktvärdet och eventuella möjliga åtgärder får utredas vidare.

För punkthusen längs *Allhelgonagatan* är den främsta bullerkällan vägtrafiken. Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till 52 dBA vid det östra punkthuset och 50 dBA vid västra. Den maximala ljudnivån från vägtrafik uppgår till 75 dBA vid båda punkthusen.

För förskolan vid *Allhelgonagatan* så finns det inga bindande regler för förskolebyggnader vad gäller buller utomhus vid fasad. Det finns däremot riktlinjer för förskolegården. Riktlinjerna utgår från Boverkets rapport, "*Gör plats för barn och unga*". Rapport 2015:8. Enligt rapporten är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning är att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Göteborgs stad har gjort en bullerkartläggning utifrån trafikdata från 2023. Utifrån kartläggningen klarar förskolegården önskemålet om att bullernivåerna ska vara under 50 dBA. Utifrån det prognosticerade trafikflödet 2040 som pekar på att trafiken ökar, så förväntas även bullret öka. Antagandet görs dock att tillkommande byggnad och omgivande terräng kommer skärma av det eventuella ökade bullret från *Allhelgonagatan* och att bullernivåerna därför kan hållas under riktlinjerna om 50 dBA på förskolegården.

Markmiljöteknisk undersökning

Översiktliga markmiljöinventering har upprättats för planområdet till samrådet (Relement Miljö Väst AB, 2025).

För markområdena vid Allhelgonagatan visar undersökningarna att markförorening i form av metaller, olja och PAH (tjära) har påträffats i fyllnadsmassor inom undersökt områden för planerad byggnation av punkthus vid *Allhelgonagatan*. Det östra punkthuset ligger inom en större en fastighet vid Årstidstorget som undersökts i sin helhet.

Centrumbyggnaden vid Årstidstorget ligger alltså utanför detaljplane-området, men har undersökts enligt ovan. Halterna i dessa områden är, undantaget tjära, generellt måttliga, men överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för bostäder. Påträffade föroreningar är vanligt förekommande i äldre markytor som tidigare varit belagda med

SAMRÅDSHANDLING

tjärasfalt. Förekomst av tjärasfalt har påträffats. Några mer allvarliga spridningsbenägna föroreningar som kräver speciell hantering har inte påvisats.

Utanför planområdet, på fastigheten vid Årstidtorget, centrumbyggnaden har en tidigare kemtvätt identifierats. Grundvattenprov har analyserats utifrån klorerade lösningsmedel, men inga halter har uppmätts. Därmed bedöms ingen större eller allvarlig markförorening finnas.

För markområden vid *Aprilgatan, Januarigatan och Årstidsgatan* visar undersökningarna att det förekommer ställvis förorening i de äldre fyllnadsmassorna (metaller, PAH, och olja). Föroreningarna är vanligt förekommande i storstadsområden och påträffas ofta i äldre fyllnadsmassor. Förhöjda PAH-halter bedöms finnas i områden där tjärasfalt finns eller har funnits. För verksamhetsområdet väst Januarigatan visar undersökningen att fyllnadsmassor ställvis innehåller förhöjda halter av bly, PAH (tjära) och alifatiska kolväten, som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Det här verksamhetsområdet var en del av den ursprungliga planeringen i norra Kortedala från 1950-talet. Det har tidigare använts för industriell verksamhet bland annat Tilgmans Keramik och Landers Industri, vilket medför en potentiell risk för föroreningar.

Vid planerad exploatering rekommenderas att förorenade fyllnadsmassor omhändertas och ersätts med nya massor. Tjärasfalt ska omhändertas som farligt avfall. Förutsatt att åtgärden vidtas bedöms det sammantaget inte föreligga några oacceptabla miljö- eller hälsorisker vid planerad användning.

För markområdet vid *Januarigatans nordvästra sida*, som planeras för studentbostäder (Exploateringsförvaltningen) samt vissa andra av stadens ytor planerade för allmän plats, är markmiljöundersökning inte färdigställd. Resultatet från den kommer införas, före samråd.

Luftbedömning

Luften i planområdet har bedömts och slutsatsen är att det är bra luftmiljö i området. Det finns inga föroreningskällor, industrier till exempel och det ligger långt från stora trafikleder, motorvägar osv. De översiktliga beräkningar som gjorts av kvävedioxidhalterna och PM10 visar att halterna klart underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden i planområdet. Miljöförvaltningen har inte hittat några andra omständigheter som tyder på högre värden än de beräknade och bedömer att miljökvalitetsnormerna klaras

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning (2025-11-12) har upprättats för planområdet till samrådshandling.

Planområdet är idag till stor del redan exploaterat, marknivåerna är generellt sluttande vilket är goda förutsättningar för bortledning av vatten. All exploatering kommer efter utbyggnad att förses med nya dagvattenledningar och dagvatten kommer ledas i

kommunens system till Ryaverket. Markförhållanden består huvudsakligen av berg och till viss del lera. Bedömningen är att marken har låg infiltrationsförmåga med undantag för de södra delarna av Januarigatan där infiltrationsförmågan är god.

Planerad exploatering innebär en ökning av hårdgjorda ytor vilket resulterar i ökade dagvattenflöden. Staden ställer krav på en fördröjning av dagvatten motsvarande 10 mm per kvadratmeter reducerad yta inom kvartersmark. Fördröjningsbehovet varierar mellan olika delområden, från 2 till 64 kubikmeter, totalt upp till 273 kubikmeter för planområdet i helhet. Total flödesökning efter exploatering beräknas vara cirka 25% för hela planområdet med beaktande av klimatkfaktor 1,25 efter exploatering. Åtgärder finns för att åstadkomma fördröjning av dagvatten inom kvartersmark. Det är bland annat att användning av genomsläppliga material för parkeringsytor, använda svack-diken, växtbäddar för infiltration med mera. Dessa åtgärder ger en lokal fördröjning av dagvattnet inom varje fastighet som tillskapar fördröjning. Med föreslagna åtgärder uppnås kravet för fördröjning på kvartersmark.

Skyfall

Skyfallsanalysen visar inga riskområden för översvämning med anledning av topografin och områdets lutning. Befintlig planering indikerar behov av en skyfallsyta vid en centralt belägen befintlig lågpunkt. Skyfallsåtgärder görs för den aktuella planen mest fördelaktigt på kvartersmark då det är svårt att leda allt vatten mot en samlande översvämningsyta. Lågpunktsanalysen indikerar behov av att kompensera lågpunkter i de fall dessa fylls igen eller på annat sätt försvinner. Denna kompensation kan göras genom att mindre känsliga ytor (till exempel parkeringsplats eller grönytor) tillåts översvämmas vid skyfallshändelser. Gatorna Januarigatan, Julaftonsgatan och Förstamajgatan kommer fungera som flödesvägar för skyfalls-vatten vid större regn. De föreslagna åtgärderna som beskrivs ovan, omfattar lokal fördröjning inom varje fastighet.

Lägsta golvnivå för ny bebyggelse ska vara minst 0,2 m över beräknad vattennivå vid skyfall. Avledning av vatten ska ske från huskropparna. Höjdsättningen behöver justeras för att säkerställa att ytligt avrinnande vatten leds från planområdet och inte stängs in så att det skadar bebyggelse eller påverkar vägar för utryckningsfordon. Ytor för dagvatten- och skyfallshantering kommer säkras i detaljplanen.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds inte till något markavvattningsföretag. Områdets dagvattenledningsnät är kombinerat vilket innebär att dagvattnet i normalfall leds till stadens reningsverk, Ryaverket och renas ytterligare där. I undantagsfall kan bräddning eventuellt kunna ske till Sävån som är recipient. I dessa fall leds vatten söderut från planområdet via befintligt ledningssystem och breddas längre nedströms. Recipienten är alltså inte Lärjeån. Dagvattnet från planområdet kan inte nå Lärjeån om det inte pumpas.

Miljö kvalitetsnormer

Sävån och Lärjeån är vattendrag som är utpekade som ytvattenförekomster och omfattas därmed av miljö kvalitetsnormer. Lärjeån berörs inte av planförslaget, inget dagvatten kommer nå den bland annat på grund av topografin. Recipienten för dagvatten kan i undantagsfall vara Sävån, vid det tillfällen när eventuell breddning sker.

Planerad byggnation ligger inom ett område som redan är utbyggt och exploaterat samt att stadens krav på fördröjning kommer genomföras för ny exploatering, beräknas förutsättningarna för miljö kvalitetsnormerna att öka för Sävån. Dagvattnet kommer fortsatt avledas till Ryaverket och i undantagsfall kunna bräddas till Sävån. I händelse av bräddning har dock vattnet för den planerade bebyggelsen genomgått lokal rening.

När planområdet är utbyggt och i drift ska vatten från områdena renas innan det släpps ut vidare. Med de föreslagna åtgärderna på kvartersmark, exempelvis svackdiken eller växtbäddar, bedöms planens genomförande förbättra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten (Sävån) jämfört med nuläget.

Geotekniska utredningar

Geotekniska underlag har upprättats till samrådshandlingen och dessa är uppdelade på delområden som speglar respektive exploatör. De återfinns som bilaga till planen.

- Geoteknisk undersökning, del av Kortedala 103:1, 101:2, S4 Göteborg, Framtiden Byggutveckling AB, 2025-09-26
- PM Geoteknik samt markteknisk undersökningsrapport (MUR) geoteknik avseende Kortedala 92:8 och Kortedala 105:5, Stena Bygg/Stena Fastigheter i Göteborg AB, 2025-10-31
- PM Geoteknik och markteknisk undersökningsrapport (MUR) avseende fastighet Kortedala 99:2 m fl, Tapajos /Trivebo fastighetsutveckling, 2025-11-18
- PM Geoteknik och berg, Göteborgs Stads Exploateringsförvaltning, 2025-11-24

Sammanfattningsvis är marken i detaljplaneområdet är lämplig för planerad exploatering. De geotekniska och bergtekniska markförhållandena är generellt stabila för befintliga förhållanden och försämrar inte vid genomförandet av detaljplanen.

I planområdet utgörs jordprofilen av ytligt berg och viss del lera i de centrala delarna. Berg i dagen återfinns på flera ställen. Jorddjupen uppskattas som små, som mest ca 15 m enligt jordartskartan men enligt tillgängliga undersökningar är de snarare mindre.

Grundläggning av byggnader kommer generellt kunna ske på berg alternativt fyllning ovan berg. I de fall jorddjupen är större och byggnader tyngre kan pålning krävas. Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande för både befintliga samt utbyggda förhållanden inom planområdet.

Befintlig bergtunnel för spårvägen bedöms inte utgöra något hinder för den nu föreslagna bebyggelsen. Vidare behövs kontroll av stabiliteten för området mot spårvägen (inklusive geotekniska fältundersökningar) inför detaljplanens granskningsskede.

Även besiktning av berget inom planområdet behöver undersökas och kommer att utföras av bergtekniker inför granskningsskedet.

Inför byggnation kommer även platsspecifika geotekniska undersökningar krävas.

Solljus och dagsljus

Från den 1 juli 2025 gäller Boverkets nya byggregler. Dagsljuskravet har i byggreglerna ändrats till att bostäder ska ha en dagsljusfaktor om minst 1,0 % i minst hälften av den totala ytan i vistelserummen. En annan ändring är att kravet på direkt dagsljus från fönster har tagits bort, vilket innebär att dagsljusfaktorn kan uppnås via indirekt dagsljus. Kravet på direkt solljus har också tagits bort.

De nya kraven på dagsljus är mindre omfattande än tidigare krav, där varje vistelserum skulle uppnå en dagsljusfaktor på 1,0 % och krav ställdes på direkt dagsljus och solljus.

Kraven på dagsljus följs upp i samband med prövning i bygglovsskedet efter projektering genom detaljerade beräkningar av dagsljusvärden. Det kan dock vara användbart med en indikation i ett tidigare skede för att få en uppfattning om hur förutsättningarna ser ut för att leva upp till kraven inom ramen för en given stadsstruktur både på befintliga.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram riktvärden för VSC-analyser i planskedet, utefter de äldre kraven i BBR. En VSC-analys visar hur stor andel av himlen som är synlig från en fönsteryta och därmed hur mycket dagsljus som potentiellt når in i ett rum.

Riktvärde för acceptabel dagsljustillgång VSC på fasad i bostadsbyggnader

För alla bostadsbyggnader gäller att om:

- o VSC <25 %: Finns stor risk att loftgångar och balkonger inte är möjliga att bygga

För bebyggelse i hela staden i form av lamellhus eller punkthus gäller att:

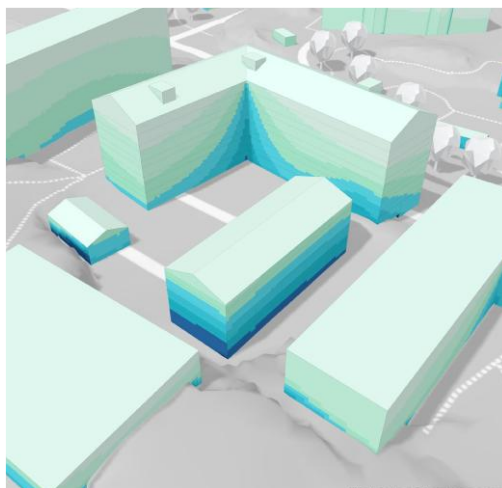
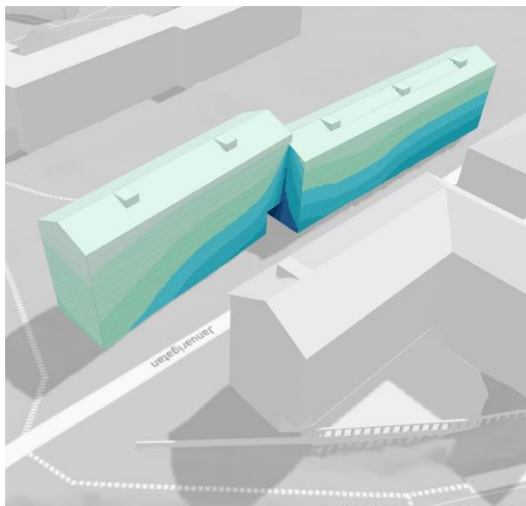
- o VSC under 15 %: Bör inte tillåtas

För bebyggelse i kvarter gäller olika värden i olika delar av staden definierade i utbyggnadsplaneringen UP:

- Övriga mellanstaden

- o VSC under 10 %: Bör inte tillåtas

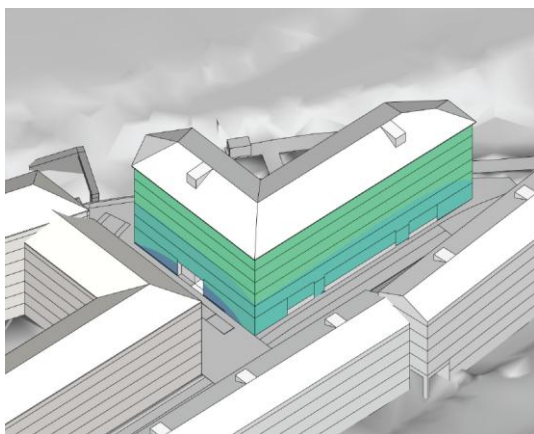
- o VSC under 15 %: Bör endast tillåtas i hörn i byggnadernas nedre våningsplan.



Bilder från dagljusstudien för del av Januarigatan (vänster) och Aprilgatan (höger). Kjellander & Sjöberg 2025.

I de analyser som har tagits fram finns det delar som inte följer riktvärdena. Vid Aprilgatan når inte det föreslagna radhuset upp till kraven. Där visar analysen att fasaden mot söder och öster har VSC under 15 %. Daglejsförhållandena behöver utredas vidare för radhuset vid Aprilgatan.

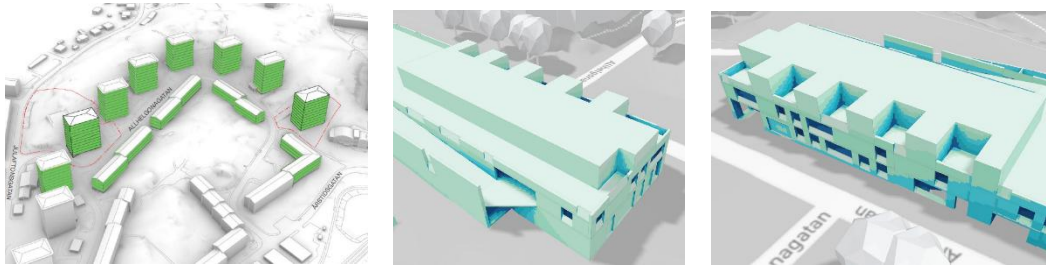
Vid Januarigatan uppfylls inte riktvärdena vid en föreslagen portik på östra sidan av Januarigatan. På den västra sidan i det norra kvarteret på Januarigatan så uppfylls inte riktvärdena i bottenplan på den sydliga fasaden. I dessa lägen är det lämpligt att placera funktioner utan krav på dagsljus, såsom miljörum, cykelrum eller tvättstuga. Vid Årstidsgatan och Allhelgonagatan ser förutsättningar ut för att nå riktvärdena goda ut



Otillräckligt dagsljus	Begränsad dagsljus	Okej förutsättningar för dagsljus	Goda förutsättningar för dagsljus
<10%	10-15%	16-25%	>25%

Bild/utklipp från dagljusstudie för studentbostäder (Exploateringsförvaltningen) Januarigatan. What! Arkitekter 2025.

Bild/urklipp från dagljusstudier från Allhelgonagatan (vänster) och Årstidsgatan (mitten och höger).



Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet till samrådet (Enviroplaning AB) och den återfinns som underlagsmaterial.

Den beskriver och värdera naturområden av betydelse för biologisk mångfald, och bedömer eventuell påverkan av ett genomförande av planen samt ger förslag till åtgärder för att mildra påverkan. Samtliga områden och objekt med naturvärden bedöms enligt en fastställd 4-gradig värdeskala i olika naturvärdesklasser.

Naturmiljön i planområdet domineras av hällmarkstallskog. Fältarbetet resulterade i 9 st identifierade naturvärdesbiotoper, se objekten 1-9 i karta nedan. Där fyra har visst naturvärde (klass 4) och fyra har påtagligt naturvärde (klass 3). Åtta rödlistade arter, som helt eller delvist är knutna till de olika miljöerna, har observerats. Det är spillkråka, svartvit flugsnappare och ärtsångare som bidrar till artvärden men också trädslagen alm och ask och växten svinrot. Naturvärdesbiotoperna innehåller en del värdeelement i form av torrakor, rotvältor, fruktbärande träd- och buskar, hålträd, berg i dagen och block, vilka bidrar till livsmiljöernas kvaliteter och stärker ekosystemens funktion.

Naturvärdesbiotoper i inventering

återfinns även på karta Naturvärden

Objekt nr 1 Skog- och buskmark/ lövblandad barrskog, klass 4 visst naturvärde: Ett sluttande område med mest unga lövträd som rönn, björk, asp, lönn ek och buskar. Det finns död ved med olika sorters tickor, trädsvampar. I fältskiktet finns ljung, blodrot, blåbär, lingon, kruståtel och björnmossa. Trädgårdsväxter som oxbär, berberis, häggmispel drar ner värdet.

Objekt nr 2 Skog- och buskmark/ Hällmarkstallskog, klass 3 påtagligt naturvärde

Hällmarkstallskog med inslag av rönn, ek, oxel, vide, en och björk. Bedöms cirka 80 - 100 år. Finns tillgång till döda träd, torrakor, rotvältor och lågor som gynnar svampar och insekter. Fältskikt med ljung, kruståtel, vitsippa, lingon, blåbär och ovanliga mossor som vågig sidenmossa. Spår från spillkråka och svartvit flugsnappare noterades.

Objekt nr 3 Skog- och /röjningsbuskage, klass 3 påtagligt naturvärde

Träd- och buskvegetation vid kraftledningsgata bestående av rönn, vide, hägg, hassel och björk och druvfläder mm som när dessa blommar ger stort nektartillskott. Rikligt med blottade hållar som är växtplats åt olika lavar. Fältskikt med ljung, kärleksört, blodrot, lingon. Fåglar som kråka och ärtsångare noterades.

Objekt nr 4 Skogs- och buskmark/ lövbryn, klass 4, visst naturvärde

Ett skogsbryn invid kraftledningsgatan med träd och buskar samt öppen gräsmark. Förekommande arter är säl, hägg, lönn och hassel mm. I fältskikt blodrot, röllika, gökört, äkta johannesört, ängssyra, dagglåpa, vitsippa, liljekonvalj, klöver mm.

Objekt nr 5 Skogs- och buskmark/ hällmarkstallskog, klass 4, visst naturvärde

Hällmarkstallskog med torrakor som övergår till friskare mark med oxel, rönn, vide, ek, björk och asp. Två värdefulla almar dock i försämrad kondition. Fältskikt med ljung, lingon och lavar i de övre partierna. Förekommer invasiva arter som parkslide och jätteloka.

Objekt nr 6 Skogs- och buskmark/ tallskog, klass 4 visst naturvärde: Område med medelålders tallar, varav ett äldre träd och unga friska almar samt rönn, björk, gran och ask. Fältskikt med gräs och örter. Området kantas av planterade trädgårdsväxter.

Objekt nr 7 Skogs- och buskmark /trivialskog, klass 3 påtagligt naturvärde

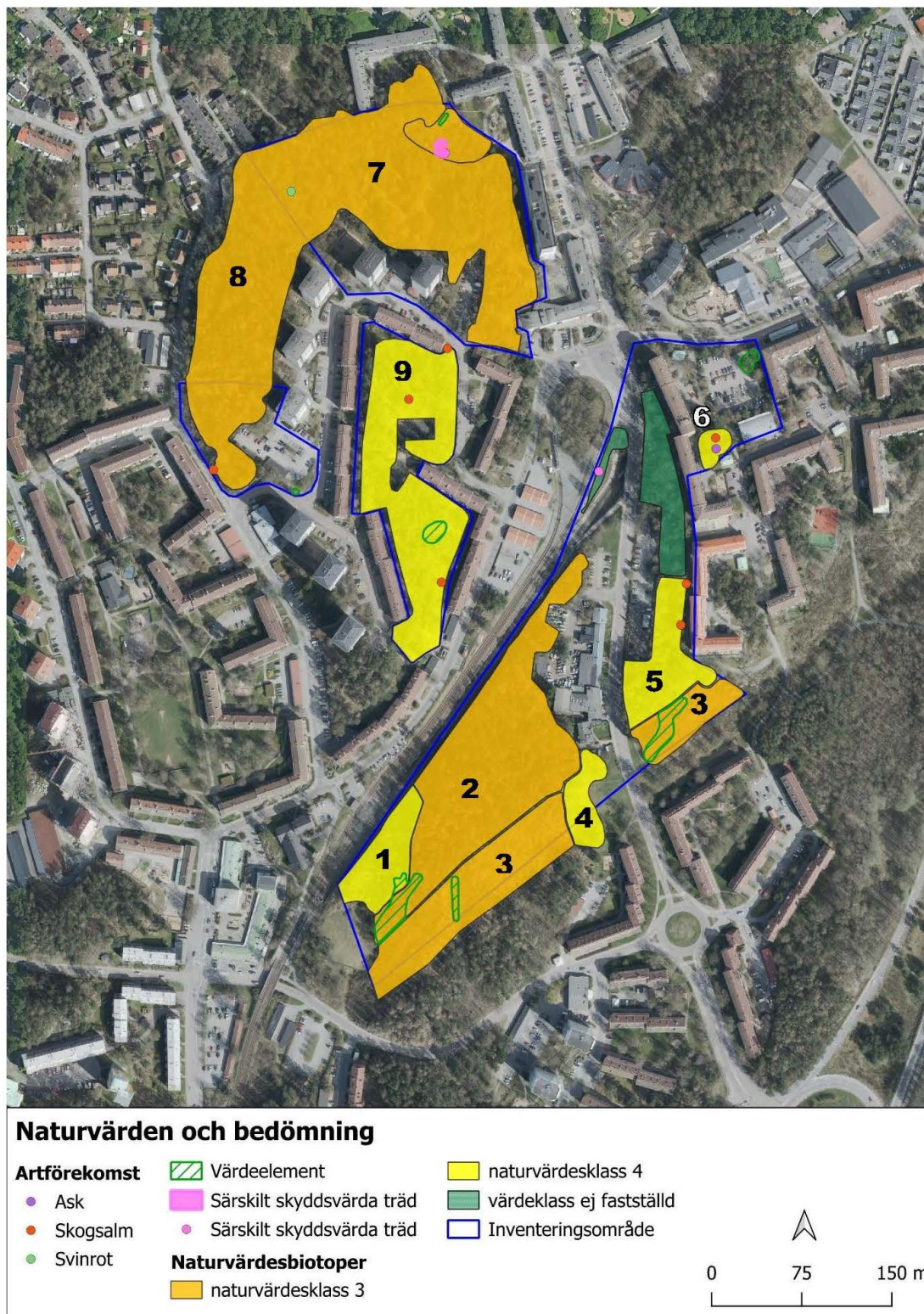
Ett område med lövträd rönn, fågelbär, björk och bok med mark som är fuktig till blöt. Tre hålträd av asp återfinns där större hackspett noterades häcka i ett av dem. Fältskikt med liljekonvalj ekorrbär, vitsippa, skogsstjärna mm samt ovanliga mossor som västlig hakmossa, vågig sidenmossa. En del stående döda björkar med olika tickor som klibbticka, björkticka.

Objekt nr 8 Skogs- och buskmark /Hällmarkstallskog klass 3 påtagligt naturvärde:

En hällmarkstallskog med flera äldre tallar (över 100 år) samt enstaka alm, gran, asp, ek och gläntor. Buskskiktet tämligen utvecklat med rönnar, en, häggmispel, oxbär, vide, björk och idegran. Fältskikt med ljung, lingon, blåbär och odon. I lägre terräng förekommer träjon, skogsstjärna och harsyra. På en höjd med öppet läge hittades den ovanliga växtarten svinrot.

Objekt nr 9 Skogs- och buskmark / lövblandad tallskog, klass 4 visst naturvärde:

Tallskog med inslag av björk, lönn, oxel, fågelbär, hagtorn, säl och alm och ek. Kuperad mark ömsom småhöjder med berg i dagen och däremellan fuktigare sänkor med lövinblandning. Buskskikt med rönn och hägg. Växter i fältskiktet är blodrot, vitsippa, liljekonvalj, ekorrbär, skogsstjärna, blåbärsris mm. Flertalet tickor, klibbticka, fnöskticka mm



Karta naturvärden (objekt 1-9) och bedömning från inventering av Enviroplanning AB 2024-2025

SAMRÅDSHANDLING

I ett tidigt skede av planarbetet har hänsyn tagits till naturområden, och byggnader har placerats främst på redan hårdgjorda ytor. Förslaget är i huvudsak väl avvägt, men vissa naturvärdesbiotoper riskerar att påverkas negativt. Det finns även en risk för spridning av invasiva arter som jätteloka och parkslide i vissa delar av området.

Genomförande av detaljplanen medför viss påverkan av naturvärden men den bedöms som acceptabel. Det finns potential att bibehålla förutsättningar för den biologisk mångfalden i området. Konsekvenser av planerad utbyggnad handlar om påverkan som är kopplade till träd och död ved i området för ex v vissa fåglar, insekter, svampar och lavar kommer påverkas.

För att minimera den negativa påverkan föreslås flera skyddsåtgärder. Det är centralt att skyddszoner upprättas kring skyddsvärda träd som alm och ask, samt kring känsliga biotoper. Dessa zoner bör omfatta trädens droppzoner och skydda rotsystemen, stammen och kronan under byggfasen. Avverkning av träd och buskar får inte ske under fåglars häckningssäsong från april till augusti för att undvika skador på bon, ägg och fåglar. För att motverka spridning av invasiva arter ska jordmassor hanteras säkert och kontinuerlig kontroll av områden med risk för spridning genomföras

Genom att vidta föreslagna skydds- och förstärkningsåtgärder kan biotopvärdena i området bevaras eller förbättras, vilket säkerställer att de rödlistade arterna och den biologiska mångfalden fortsatt kan utvecklas i området.

Grönstruktursutredning

Utveckling av bostäder kommer ske vid flera platser och den centrala punkten är Årstidstorget, som dock ligger delvis utanför planområdet. Utredningen visar att det finns en rad behov kopplat till grönstrukturen i det aktuella området som behöver hanteras inom planarbetet och punkterna nedan behöver studeras vidare under det fortsatta planarbetet. Sammantaget handlar strategierna om att värna befintliga naturvärden, utveckla lekplats samt att kvalitetshöja befintlig parkmark.

Nyttja:

- Befintlig grönska på den tilltänkta förskolegård
- Förskolegård som lekmiljö
- Bostadsgårdar

Värna

- Skyddsvärda träd och hålträd
- Gångstråk

Utveckla och tillskapa

- Entréer till park
- Gångstråk
- Mer park med sociala kvalitéer och god tillgänglighet
- Plantstöd Allhelgonaparken
- Stadsdelslekplats och lek
- Allmänna torgytor på Årstidstorget
- Trädrad längs Januarigatan

Behov av ytterligare utredningar

- Kompensationsåtgärder
- Förslagshandling
- Kompletterande naturvärdesinventering



Mötet mellan de ljusa punkthusen och lamellhusen i rött tegel vid Allhelgonagatan och Brittsommargatan.

Kulturmiljö

Ett kulturmiljöunderlag har tagits fram för planområdet till samrådet (Varsamt AB) och den återfinns som underlagsmaterial.

Norra Kortedala uppfördes i mitten av 1950-talet och har förändrats i relativt liten utsträckning sedan det stod färdigt. Planområdet utgörs av bebyggelsemiljöer med tidstypiska karaktärsdrag för efterkrigstidens grannskapsplanering, och även om det inte är utpekad som särskilt värdefullt, delar det både historia och karaktärsdrag med Årstadstorget och området norr om detta som ingår i bevarandeprogrammet för Göteborg.

Kortedala byggdes ut under en epok som präglades av framtidsoptimism och stadsdelen planerades för moderna bostäder med god tillgång till kollektivtrafik, grönområden, lekplatser och flera centrumanläggningar med butiker, samhällsfunktioner, kultur och gemensamhetslokaler. Biltrafiken separerades från bostadsområdena för att skapa säkra miljöer för barn.

Landskapet med sin varierande topografi var utmanande att bebygga men passade tidens arkitekturfilosofi som gärna betonade vikten av naturen som inslag i boendemiljöer. I norra Kortedala användes framför allt en relativt traditionell hustyp i tre våningar, landshövdingehuset, ett smalhustyp som kunde placeras på olika sätt i landskapet – som lameller eller i öppna gårdsformationer. Dessa kompletterades med ett mindre antal punkthus och skivhus samt centrumhus och fristående butikslokal.

SAMRÅDSHANDLING

Dagens norra Kortedala är en överlag trogen återspeglning av de ursprungliga stadsplaneidéerna. Bebyggelsen har kompletterats i liten utsträckning och är på en övergripande nivå välbevarad. Byggnaderna har dock renoverats och försetts med tilläggsisolering och nya material i fasad och tak. Fönsterbyten har också genomförts generellt vilket gör att byggnadskaraktären förändrats i stor utsträckning.

Den ursprungliga grannskapsidén med funktionsblandning och den tidstypiska hanteringen av landskap och bebyggelse med väl gestaltade, öppna gårdar och enhetliga bostadsområden med inbördes variation är dock fortfarande upplevbar och läsbar som ett grannskapsområde från 1950-talet.

Genom den nya detaljplanen prövas rivning av ett verksamhetsområde, komplettering av lamellhusbebyggelse utmed Januarigatan och Aprilgatan samt två punkthus och förskola utmed Allhelgonagatan. Den antikvariska konsekvensbeskrivningen behandlar bara konsekvenserna för rivningen vid Januarigatan och den nya bebyggelsen som planeras i stället för den som rivs, samt uppförandet av det punkthus som hamnar inom området som omfattas av bevarandeprogrammet. Den planerade förändringen bedöms innebära måttlig negativ konsekvens för läsbarheten av norra Kortedalas ursprungliga stadsplan och den funktionsblandning som var ett eftersträvat karaktärsdrag för grannskapsplaneringen under efterkrigstiden. För norra Kortedala som helhet bedöms dock den tillkommande bebyggelsen kunna innebära positiva konsekvenser och potentiellt bidra till att stärka den befintliga kulturmiljön, framför allt utifrån socialt perspektiv.

För att minimera negativa konsekvenser föreslås att det säkerställs planterad förgårdsmark, lokaler i nya byggnader samt återfyllnad mot byggnader efter sprängning.

Bebyggelsen inom planområdet bedöms ha kulturhistoriska värden och värdefulla karaktärsdrag som ska behandlas varsamt vid planläggning enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 6 §.

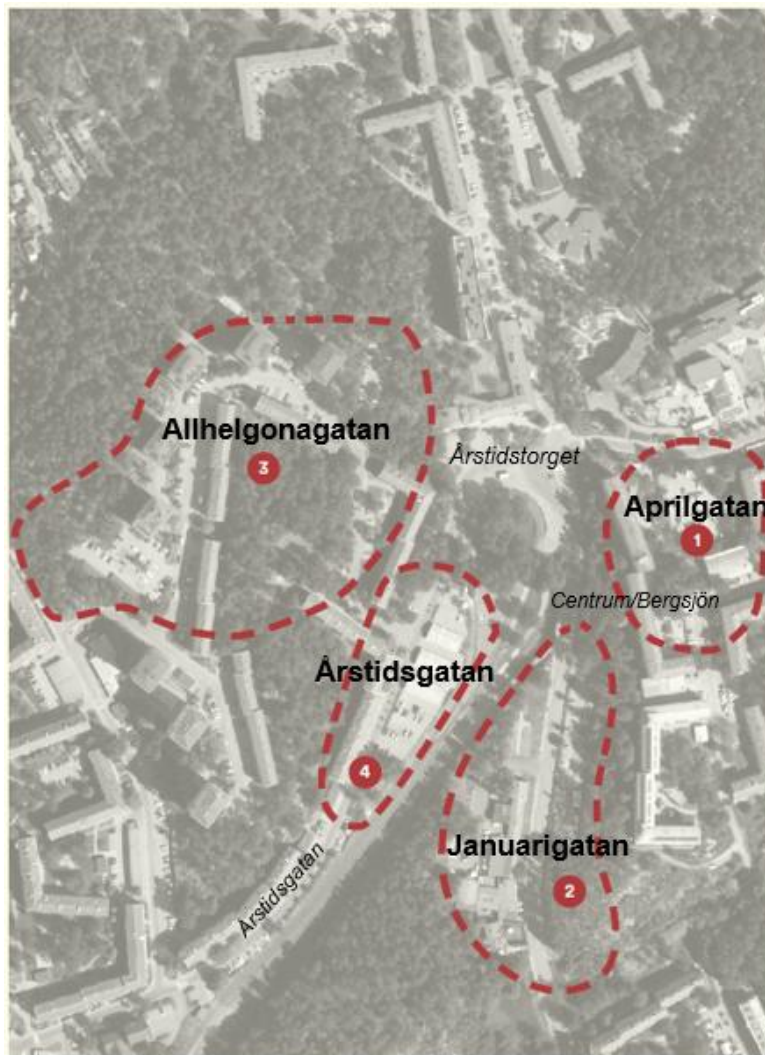
Gestaltningssprogram

Ett Gestaltningssprogram har tagits fram för planområdet till samrådet (Okidoki arkitekter) och det återfinns som underlagsmaterial.

Norra Kortedala är ett område med flerbostadshus, småhus och skolor, ett mindre verksamhetsområde, närcentrum och spårvägsförbindelse med centrala Göteborg. Området uppfördes i mitten av 1950-talet som en del av grannskapsenheten Norra centrum och har förändrats i relativt liten utsträckning sedan det stod färdigt. Integrationen mellan natur och bebyggelse är utmärkande för stadsbilden. Skogspartier och bergsryggar avgränsar rörelser i området men korsas i flera fall av mindre gångstråk.

I kanten av planområdet ligger Årstidstorget, områdets lokala centrum. Här finns bland annat närbutik, frisersalong och en vårdcentral. Torget och i bostadsområden norr om det är kulturintressena och upptaget i Göteborgs stads bevarandeprogram. Utanför planområdet mot öster ligger flera skolor, flerbostadshus och småhusbebyggelse. Norra Kortedala som helhet utgör en välbevarad del av den ursprungliga grannskapsenheten och har ett kulturhistoriskt värde som representant för 1950-talets planerings- och arkitekturideal.

Planområdet består av fyra delområden Aprilgatan, Januarigatan, Allhelgonagatan och Årstidsgatan, var och en med respektive karaktärsdrag;



Gestaltungsprogrammets delområden för vilka det finns principer för ny bebyggelse.

Vid och söder om *Aprilgatan* breder ett homogent bostadsområde ut sig i landskapet. Bebyggelsen består av öppna kvarter i tre till sju våningar med relativt jämn silhuett. Taken är flacka, med rött taktegel och huvudsakligt fasadmateriäl är tegel. Delar av området har i senare tid renoverats och försetts med nya fasader men av tegel. Förtätningen som föreslås är på en befintlig markparkering.

Vid *Januarigatan* ligger ett mindre verksamhetsområde i en tvåvåningsbyggnad längs gatans västra sida. På den östra sidan finns markparkeringar i kanten av naturmark samt en yta för upplag. Dessa ytor ska bebyggas.

Längs *Allhelgonagatan* markeras en höjdrygg i landskapet av en rad med punkthus, klädda i skivmaterial och med ett slankt och högre uttryck. Mellan husen finns öppna ytor för markparkering som ska bebyggas. Motstående sida kantas av trevånings lameller i tegel med flacka tak.

Vid *Årstidsgatan* ligger en yta med markparkering och garagelängor. Befintlig bebyggelse på motstående sida är lamellhus i tre till fyra våningar. Taken är flacka och rött tegel är huvudsakligt fasadmateriäl. En ny byggnad planeras här.

Med utgångspunkt från områdets befintliga värden, kulturvärden, topografi och natur har följande vision formulerats för tillkommande bebyggelse:

- **Nya byggnader anpassar sig till befintligt område och kulturmiljö i norra Kortedala.** *Större delen av området planerades under 1950-talet, då kallat norra centrum, med tillhörande bostadsområde av lamellhus i olika grupperingar, ritat av arkitekterna Erik och Tore Ahlsén. Området som helhet har lyfts fram som gott exempel på en sammanhållen stadsbild och bostadsmiljö*
- **Tillkommande bebyggelse bråkar inte med naturen.** *Befintlig bebyggelse har naturlig koppling till terrängen och den ursprungliga vegetationen. Gårdsrum omsluts av skogspartier och terrängen tillåts vandra in. Det finns ett kreativt utnyttjande av terrängförhållandena genom anpassning av byggnader och sparad natur.*
- **Det finns en gestaltningsmässig enhetlighet inom varje delområde.** *De nya kvarteren ska upplevas som en sammanhållen miljö, en ny årsring i norra Kortedala, samtidigt som de ska ta intryck av kulturmiljön. Ny bebyggelse behöver vara enhetlig utformad och bidra till en fortsatt sammanhållen stadsbild.*

Gestaltungsprinciperna följer även planens olika delområden:

Vid *Aprilgatan* ska nya byggnader vara max 5 våningar mot gata och 3 våningar på gård. Byggnader ska uppföras i tegel med flacka sadeltak, 25-30 grader, inga takkupor eller frontespiser tillåts. Balkonger ska i första hand placeras mot gård och burspråk möjliggörs ej mot kvarterets utsida. Minst en entré ska vara vänd mot Aprilgatan.

Vid *Januarigatan* föreslås tre kvarter i ett nytt delområde som ska ha en sammanhållen gestaltning med ett enhetligt utförande. Byggnaderna ska vara max 6 våningar och uppföras i tegel. Taken ska vara flacka sadeltak, 25-30 grader, inga takkupor eller frontespiser tillåts mot gata. Entréer ska vändas mot gata och vara genomgående. Balkonger och burspråk tillåts täcka max en tredjedel av gatufasadernas längd. Exponerade sprängkanter bör vara lägre än 1,5 meter.

Längs *Allhelgonagatan* föreslås att två nya punkthus placeras i luckor i befintlig struktur. Husen ska vara elva våningar, följa befintliga byggnaders höjd och vara orienterade i samma väderstreck. Taken ska vara valmade med flack lutning och varken takkupor eller frontespiser möjliggörs. Fasaderna ska vara ljusa och utformas med ett fasadmateriäl utan tydligt avläsbara elementskarvar. Balkonger placeras enbart på långsidor och ska tillsammans med fönstersättning artikulera slankhet och vertikalitet.

En *förskola* i två våningar plus souterrängplan planeras vid Allhelgonagatan i anslutning till bebyggelsen. Fasadmateriäl ska vara tegel eller trä, utvändig solavskärmning bör undvikas mot gata. Tegel passar väl in med de befintliga bostäderna som är rött tegel. Men större frihet i gestaltning kan vara möjlig, eftersom skolbyggnader i området har avvikande utformning.

Vid *Årstidsgatan* möjliggörs en parkeringsanläggning i tre våningar som har en kombination av funktioner, huvudsakligen parkering men även kontor och bostäder.

SAMRÅDSHANDLING

Kontor ska förläggas i markplan i byggnadens norra hörn samt ett fåtal bostäder på byggnadens översta plan. Principer för denna byggnad är att fasader mot väster och norr ska huvudsakligen vara av tegel i form, murat eller tegelfyllda gabioner. En öppenhet behövs i byggnaden för ventilation och då prövas möjlighet av galler. Alternativt fasadmateriäl för byggnaden kan även vara trä. Avgränsningar ska gestaltas som en del av fasaden, ex v räckel på taket.

Bostäder i Norra Kortedala har i många fall en enkel men omsorgsfull detaljering av entréer, takavslut och sockel vilket tillsammans med övriga punkter bör tjäna som utgångspunkt för all tillkommande bebyggelse. I synnerhet bostadsentréer bör utmärkas av större omsorg än övrig fasad. Naturmark i området bör sparas i stor utsträckning då det är ett utmärkande karaktärsdrag. Berghällar, trädrådär och dungar mellan husen bör bevaras i mesta möjliga mån.



Framtida bebyggelse vid Januarigatan, bild What arkitekter 2025.

Konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan, se bilaga.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Platsens känslighet består en naturmiljö med relativt låga naturvärden samt att dessa är klar avgränsade och att det finns goda förutsättningar att kunna bibehålla den biologiska mångfalden i området. Konsekvenser av planerad utbyggnad handlar om en viss påverkan kopplat främst till skogsmiljö och träd. Åtgärder finns för att mildra den påverkan. Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten bedöms vidare inte försämrats utan kan förbättras genom planförslaget. Dagvattnet kommer fortsatt avledas till Ryaverket i ledningar och i undantagsfall bräddas till Säveån. I händelse av bräddning har dock vattnet för den planerade bebyggelsen genomgått lokal rening. Åtgärderna finns föreslagna på kvartersmark och med dessa förbättra möjligheterna att uppnå MKN för vatten.

Detaljplaneförslaget medger kompletteringar av ny bebyggelse i en befintlig sammanhållen bebyggelse. Detaljplanens innehåll och användning bedöms därför inte innebära betydande miljöpåverkan.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten.

En dagvatten- och skyfallsutredning visar att dagvattnet kommer fortsatt avledas till Ryaverket i ledningar och i undantagsfall bräddas till Säveån. I händelse av bräddning har dock vattnet för den planerade bebyggelsen ha genomgått lokal rening på kvartersmark som förbättrar vattenkvaliteten. Med föreslagna åtgärderna förbättras möjligheterna till till en god vattenkvalitet för vattendrag som berörs av MKN för vatten.

Planförslaget kommer därmed inte att motverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för ytvattenstatus i berörda vattenförekomster.

Detaljplanen bedöms inte heller påverka någon miljökvalitetsnorm för luft, se avsnitt *Planeringsunderlag/Luftbedömning* eller miljökvalitetsnorm buller.

Påverkan på miljömålen

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 (2024) är ett övergripande program som syftar till att minska stadens miljöpåverkan och bidra till en hållbar utveckling. Programmet antogs 2021. Det innehåller tre miljömål fokuserade på naturen, klimatet och människan och tolv delmål under dessa. Programmet följs upp regelbundet av Miljöförvaltningen, det senaste tillfället 2025. De definierar det tillstånd för miljön som miljöarbetet ska sikta mot. Nedan kommenteras några delmål som är relevanta för detaljplanen.

Naturen: För att inte försämra något av de ekologiska målen ”Göteborg stad sköter och skyddar arters livsmiljö, så att naturvärden utvecklas” är det bland annat viktigt att utbyggnad enligt planen ger minimal påverkan av naturvärden och att dagvatten fördröjs och renas innan vattnet når recipienten, vilket också är inarbetat i planen. Nya naturvärden kan även skapas med den trädrad som tillkommer.

Klimatet: Klimatkalkylerna blir olika beroende på val av byggnadsmaterial. Detaljplanen styr mot att använda tegel som fasadmateriäl i nya byggnader (förutom för punkthus) eftersom det blir en gestaltning som passar in i områdets kulturmiljö. Tegel ett naturmaterial med lång hållbarhet. Vilken produkt som väljs påverkar byggnationens klimatkalkyl. Användning av återbrukat tegel är fördelaktigt ur klimatsynpunkt, om det finns tillgängligt vid planens genomförande. Nyttillverkat tegel orsakar högre klimatbelastande utsläpp på grund av nyproduktion och transportsträcka men är ändå ett naturligt material.

Människan: De bostäder som tillkommer enligt planen ligger i en miljö med god luftkvalitet och närhet till grönområden. Fler människor får tillgång till en god boendemiljö. Det bidrar till målen om en hälsosam livsmiljö; ”Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för Göteborgarna”

Detaljplanen bedöms innehålla flera aspekter som bidrar till att uppfylla stadens miljömål och bedöms inte motverka miljömålen i någon nämnvärd utsträckning.

Påverkan på riksintressen

Inga riksintressen finns eller påverkas av planen.

Påverkan natur- och kulturmiljö

Naturvärden i planområdet är knutna till i skogsmiljöerna, träden samt fågellivet i området. Naturvärden är inventerade och de ligger i de lägre kategorierna på en fyrgradig skala enligt inventeringen; visst naturvärde (klass 4) och påtagligt naturvärde (klass 3), se tidigare avsnitt *Sammanfattning av planeringsunderlag /Naturvärdesinventering och karta*.

I ett tidigt skede av detaljplanearbetet har hänsyn tagits till naturområden, genom att byggnader har placerats främst på redan hårdgjorda ytor. Förslaget är i huvudsak väl avvägt, men vissa naturmiljöer påverkas något negativt.

Det är en del av tallskogen mellan husen vid Allhelgonaparken som behöver tas i anspråk för den planerade förskolan. Detta område (objekt nr 9 Skogs- och buskmark / lövblandad tallskog) har naturvärden med en lägre kategori, visst naturvärde (klass 4). Naturvärdena är kopplade till träd, där bland annat alm nämns som en värdeart och fågellivet, svart-vit flugsnappare, vilka kommer påverkas genom att en del skogsmark tas ned. För övrigt är det mindre delar av naturmiljö tas i anspråk för att möjliggöra utbyggnader. Det är en skogskant invid kommande bebyggelse väst Januarigatan (objekt nr 2 Skog- och buskmark/ Hällmarkstallskog) där skogskanten kommer naggas i kanten. Det är enstaka träd som kan påverkas i branten på den östra sidan om Januarigatan (objekt nr 5 Skogs- och buskmark/ hällmarkstallskog) för att möjliggöra platser för utemiljö och cykelhus. Samt eventuellt kommer något enstaka träd bli påverkat söder om Aprilgatans kommande bebyggelse (objekt nr 6 Skogs- och buskmark/ tallskog), för att möjliggöra breddad gångväg.

För att minimera den negativa påverkan föreslås flera skyddsåtgärder av naturmiljön. Det är upprätta skyddszoner kring skyddsvärda träd samt kring känsliga biotoper. Vidare att avverkning av träd och buskar inte bör ske under fåglars häckningssäsong. Samt för att motverka spridning av invasiva arter hantering av jordmassor säkert och kontrollerat. För att kompensera förlusterna för naturmiljön (ekosystemtjänster) föreslås även kompensationsåtgärder. Bland annat föreslås förstärkningsåtgärder i Allhelgonaparken, Aprilparken och naturområdet i den norra delen av planområdet. Samt att en trädrad uppförs längs Januarigatan som kommer bidra med vissa naturvärden.

Norra Kortedala är en bebyggelsemiljö med grupper av bostadshus, ett mindre verksamhetsområde och centrum som uppfördes i mitten av 1950-talet. Det har förändrats i relativt liten utsträckning sedan det stod färdigt. Planområdet utgörs av dessa bebyggelsemiljöer som har tidstypiska drag för grannskapsplaneringen.

En mindre del av planområdet, utmed Allhelgonagatan, ligger inom bevarandeprogram för kulturhistorisk bebyggelse i Göteborg, se tidigare avsnitt *Planeringsförutsättningar/Planförhållanden*.

Genom den nya detaljplanen prövas rivning av ett verksamhetsområde, komplettering av lamellhusbebyggelse utmed Januarigatan och Aprilgatan samt två punkthus och förskola utmed Allhelgonagatan. Den antikvariska konsekvensbeskrivningen behandlar bara konsekvenserna för rivningen vid Januarigatan och den nya bebyggelsen som planeras i stället för den som rivs, samt uppförandet av det punkthus som hamnar inom området som omfattas av bevarandeprogrammet. Den planerade förändringen bedöms innebära måttlig negativ konsekvens för läsbarheten av norra Kortedalas ursprungliga stadsplan och den funktionsblandning som var ett eftersträvat karaktärsdrag för grannskapsplaneringen under efterkrigstiden. För norra Kortedala som helhet bedöms dock den tillkommande bebyggelsen kunna innebära positiva konsekvenser och potentiellt bidra till att stärka den befintliga kulturmiljön, framför allt utifrån socialt perspektiv.

För att minimera negativa konsekvenser föreslås att detaljplanen även säkerställer planterad förgårdsmark, lokaler i nya byggnader, att återfyllnad mot byggnader efter sprängning sker, att punkthuset ges en något justerad placering samt att gestaltungsprogrammet följs.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden.

Sammanhållen stad

Med ny exploatering i norra Kortedala ges området en mer stadsmässig utformning och nya bostäder kan attrahera nya boende till området från ett vidare upptagningsområde. Ett nytt sammanhang skapas för boende i ny och befintlig bebyggelse, nya funktioner tillkommer som bedöms kunna öka tryggheten och sammanhållning.

Samspel

En ny förskola ingår i planen. En bra förskole-gård är en plats där barn kan umgås med varandra, utveckla sociala färdigheter och bygga relationer. Förutsättningar finns för att åstadkomma en intressant och väl utformad gårdsmiljö som kan främja lek och lärande. Samt att gården kan bli en attraktiv del i bostadsområdet.

I planen ingår även förstärkningsåtgärder i befintliga parker och naturområden för att öka trygghet och säkerhet, bland annat att öka belysning, förbättra lekutrusning och så vidare. Det kan främja barn utevistelse och möjligheter att träffas.

Vardagsliv

Med nya funktioner enligt planen vid Januarigatan ökar möjligheterna till mer service och utbud i området. Planen innehåller även förbättringar av flera stråk /trottoarer som breddas samt nyanläggning av en gång- och cykelbana vid Januarigatan. Med väl utformade rörelsestråk får det betydelse på vardagslivet genom påverkan på

rörelsemönster och därigenom på trygghet och sociala möten. Det förbättra även för barn möjlighet att röra sig i området på ett tryggare sätt.

Identitet

Kortedala som helhet är Göteborgs mest välbevarade 1950-talsmiljö och Årstidstorget är med i stadens kulturprogram. Det samt stadens strategi för stadsbyggnad betonar vikten av hög arkitektonisk kvalitet. Planens gestaltnings program föreslår vissa principer för ny bebyggelse att förhålla sig till, exempelvis att nya byggnader ska vara i tegel och att de ska ha flacka tak. Planområdets utveckling kommer att delvis ge en förändrad visuell identitet för området, som är positiv.

Hälsa och säkerhet

Norra Kortedala har enligt Göteborgs socioekonomiska analysmodell stora socioekonomiska utmaningar vilket vidare stärker vikten av väl utformade offentliga rum. Torget som byggdes under modernismen är inåtvänt sett till de naturliga rörelsestråken vilket har en negativ påverkan på trygghet. En viss del av Årstidstorget ingår i planen som allmän plats. Förslag till ny utformning av platsen finns som knyter samman spårvagnshållplats med centrumbyggnad och stråk till angränsande nya bebyggelsekvarter. Det innebär att rörelsestråk samlas samtidigt som det ger bättre överblickbarhet och läsbarhet av platsen. Enkla medel med tillförsel av bänkar och trygghetshöjande belysning och vegetation kan dessutom gynna temporära handel-service etableringar som stärker det idag väldigt begränsade utbudet på platsen.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har skyldighet att lösa in allmän plats på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också rättighet att lösa in allmän plats. Skyldigheterna och rättigheterna kvarstår efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Detaljplanens genomförande förutsätter markköp eller markbyten och innebär att kommunen har rätt att lösa in mark eller annat utrymme.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att mark som är utlagd som allmän plats ska överföras till en lämplig kommunal fastighet som har samma ändamål. Kvartersmarken för bostäder kan delas in i flera fastigheter. Föreslagna u-områden framgår av plankartan.

SAMRÅDSHANDLING

I den nordvästra delen av planområdet har Bostads AB Poseidons mark, Kortedala 94:1 som behöver regleras till staden, (del av) eftersom den planläggs för förskoleändamål.

Kommunens fastighet Kortedala 94:1 avstår mark till förmån för allmän plats gata.

I Framtidens kvarter Kortedala 103:1 vid Aprilgatan finns en gångbana vars läge behöver justeras i plankartan. Justeringen innebär ett markbyte mellan kommunen och Framtiden.

Framtidens kvarter 101:2 kommer behöva avstå mark till förmån för allmän plats gata.

Kommunens fastigheter Kortedala 763:153, Kortedala 99:2 och Kortedala 99:7 kommer behöva avstå mark till förmån för allmän plats gata. Kommunens fastighet Kortedala 763:38 avstår mark till förmån för Kortedala 99:7. Kommunens fastighet Kortedala 763:38 avstår mark till förmån för allmän plats gata.

Poseidons fastighet Kortedala 95:1 erhåller mark.

Poseidons fastigheter Kortedala 96:2 och 96:3 avstår mark till förmån för allmän plats gata.

Fastighetsbeteckning	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Kortedala 103:1		312 kvm	Allmän plats
Kortedala 101:2	154 kvm		Kvartersmark
Kortedala 101:2		125 kvm	Allmän plats
Kortedala 763:153		181 kvm	Allmän plats
Kortedala 763:153		426 kvm	Kvartersmark
Kortedala 763:153	255kvm		Kvartersmark
Kortedala 99:2		202 kvm	Allmän plats
Kortedala 99:7		144 kvm	Allmän plats
Kortedala 99:7	4375 kvm		Kvartersmark
Kortedala 763:38		2288 kvm	Kvartersmark
Kortedala 763:38	1774 kvm		Allmän plats
Kortedala 94:2	2397 kvm		Kvartersmark
Kortedala 94:1		70 kvm	Allmän plats
Kortedala 96:2		162 kvm	Allmän plats
Kortedala 96:3		87 kvm	Allmän plats

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. En gemensamhetsanläggning bildas genom en förrättning av lantmäterimyndigheten. Alla fastigheter som är delägare av en gemensamhetsanläggning ingår i en samfällighetsförening. Samfälligheten har ett juridiskt och ekonomiskt ansvar att förvalta gemensamhetsanläggningen.

Ny gemensamhetsanläggning kan bildas inom område markerat med g på plankartan. Kortedala 763:153 och Kortedala 99:6, 99:7 och 99:2 bör vara deltagare i gemensamhetsanläggningen som bildas för att gemensamt sköta om kvartersmark gata (Petterkattsgatan).

En detaljplan kan föreslå gemensamhetsanläggningar genom att skapa markreservat för en eller flera gemensamhetsanläggningar. Planförslaget innehåller markreservat för gemensamhetsanläggningar för ledningar, väg och parkering.

Servitut

Inom planområdet finns ett känt servitut som kan påverkas av planens genomförande. Frågan kommer hanteras vidare efter samråd.

Servitut kan bildas på kvartersmark i de fall det krävs för att råda bot på ett permanent behov hos någon fastighet. Var detta krävs får utvisas när kvartersmarken planeras vidare. Detaljplanen motsätter inte att servitut bildas. Servitut kan även komma att behövas över allmän plats för t ex balkonger eller skärmtak.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E₁ kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

I dag saknas ledningsrätt vid ledningens placering vid Januarigatan för Göteborgs energis ledning för fjärrvärme. Ledningen kommer att flyttas och ledningen behöver ledningsrätt för det nya läget.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende nya ledningsrätter. Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för avstyckningar, fastighetsregleringar, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Planerad start för utbyggnad är i dagsläget uppskattat till 2028/2029.

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelväg (GCVÄG) och gata (GATA), park.

Anläggningar inom kvartersmark

En markanvisning planeras genomföras i ett senare skede för fastighet Kortedala 763:153. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för utveckling av ett visst markområde som staden äger. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploitören. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Aprilparken, belägen norr om Utmarksskolan och utanför planområdet, utvecklas med en stadsdelslekplats i det inre parkrummet. Kommunen ansvarar för utbyggnader av allmän plats utanför planområdet, åtgärder finansieras av intäkter för markförsäljning samt genom exploateringsbidrag, eller kommunala investeringsmedel.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom stadsmiljönämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats, gata och park inom planområdet.

Exploatörerna ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark på respektive fastighet.

Kommunen, genom Stadsfastighetsförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av kommunägd kvartersmark planlagd för förskola.

Göteborg Energi ansvarar för drift och förvaltning av transformatorstation inom kvartersmark för teknisk anläggning.

Utbyggnad vatten och avlopp

Området är försörjt med allmänna vattentjänster för dricks-, spill- och dagvatten. Ingen utbyggnad av VA-ledningar bedöms behövas i nuläget. Vissa delar av ledningarna kommer däremot att behöva flyttas till nya lägen i samband med utbyggnad. Respektive fastighetsägares anslutningspunkter kommer klargöras i senare skede i planprocessen. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare ha kontakt med Kretslopp och vatten om dessa anslutningar.

SAMRÅDSHANDLING

Fastighetsägare ansvarar för att bygga ut privata ledningar inom kvartersmark. Kretslopp och Vatten ansvarar för att bygga ut anslutningspunkt i fastighetsgräns.

Under byggskedets markarbeten finns rutiner på Göteborg stads hemsida för exploatörer att förhålla sig till ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten”.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Dimensioner på dagvattenytor beskrivs i Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredning.

Värme

Befintliga fjärrvärmeledningar passerar genom kvartersmark inom delar av området. Delar av ledningen behöver flyttas för att kunna tillskapa byggrätter. Vidare kommer plankartan reglera några av dessa områden som reservat för allmän underjordisk ledning.

El och tele

En befintlig transformatorstation finns i planområdet och den ligger på en öppen yta väster om Januarigatan. Transformatorstationen behöver vara kvar i området och flyttas för att ge plats åt planerad bebyggelse. Dialog har hållits med Göteborgs Energi och förslag till ny placering enligt planen är godtagbar. Den placeras invid Januarigatans östra sida.

Göteborgs Energi GothNet AB har befintliga ledningar och kanalisation inom delar av detaljplaneområdet som måste beaktas och hanteras inom projektet. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga ledningar

Det kan finnas gamla ledningar inom planområdet som inte längre används.

Avfall

Respektive bostadshus har egna miljörum som placeras i fastigheten, på kvartersmark. Avfallsplacering och avstånd till entré ska följa tillgängliga vägledningar som finns framtagna som till exempel ”Gör rum för miljön” utgiven av Kretslopp och Vatten samt avståndskrav enligt Boverkets nya byggregler.

Förskolans miljörum placeras i byggnaden och sophämtning sker från Allhelgonagatan. Slambil angör från Allhelgonagatan.

Grovavfall är stort hushållsavfall som till exempel cyklar och trasiga möbler. Fastighetsägaren är skyldig att ha ett utrymme för grovavfall eller att regelbundet beställa en container för hämtning av grovavfall. Sophämtning kommer att ske från gata,

SAMRÅDSHANDLING

miljörum ska placeras med god tillgänglighet, som längst 25m från plats för sopbil. Sopbilar ska kunna angöra och vända på ett säkert sätt. Backning och backvändning är inte tillåten vid förskolor, skolor, där äldre och handikappade ofta vistas eller på gårdar i bostadsområden.

Geotekniska åtgärder

Grundläggning av byggnader kommer generellt kunna ske på berg alternativt fyllning ovan berg. I de fall jorddjupen är större och byggnader tyngre kan pålning krävas.

Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande för både befintliga samt utbyggda förhållanden inom planområdet.

Befintlig bergtunnel för spårvägen bedöms inte utgöra något hinder för den nu föreslagna bebyggelsen. Vidare behövs kontroll av stabiliteten för området mot spårvägen (inklusive geotekniska fältundersökningar) inför detaljplanens granskningsskede. Även en besiktning av berg i planområdet behöver utföras av bergtekniker inför granskningsskedet, för delområden inom stadens mark, likt ovan vid spårvägen.

Mer information om områdets geoteknik finns i planeringsunderlag som har upprättats till samrådshandlingen och dessa är uppdelade på delområden som speglar respektive exploatör.

Markmiljö

Respektive fastighetsägare ansvarar för att utföra och bekosta de utredningar och åtgärder som i genomförandet visar sig nödvändiga till följd av byggnationen på den egna fastigheten om inte annat avtalats till exempel vid försäljning av fastigheten. Se mer under Sammanfattning av markmiljöutredning.

Saneringsanmälan ska göras till tillsynsmyndigheten innan arbetet med en efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område startar.

Markmiljöutredning för stadens mark färdigställs efter samråd.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

Buller

Bullerutredningar har upprättats enligt 4 kap 33a § Plan- och bygglagen 2010:900 och sammanfattas i avsnittet Planeringsföresättningar.

Bullersituationen har utretts och alla nya bostäder når upp till riktvärden (med eller utan åtgärder) inomhus, men för två lägen är det svårt ut att nå riktlinjerna för bostäders uteplats. Det finns störningar från trafik som påverkar uteplats för de fåtal bostäderna vid Årstidsgatan som är placerade på taket av parkeringsanläggning och för studentbostäder i nordvästra kvarteret vid Januarigatan. I plankartan har bestämmelse om buller införts vid Januarigatan. Följande gäller:

SAMRÅDSHANDLING

- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.
- För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA.
- Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA.

Till granskning behöver det utredas vidare för att säkerställa att uteplatser med god miljö kan anordnas.

Det är respektive exploatör som ansvarar för att utreda och uppfylla kraven i riktlinjerna.

Luft

Luftmiljön i planområdet har bedömts och slutsatsen är att det är bra luftmiljö. Det finns inga föroreningskällor, industrier till exempel och det ligger långt från stora trafikleder, motorvägar osv. Inga utredningar behövs

Kompensation för ekosystemtjänster

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Planområdet består till största del av skog som ligger insprängd mellan bebyggelse, vilket bidrar till områdets karaktär. Landskapet är en viktig del av kulturmiljön. Den planerade exploateringen sker främst på impedimentytor och redan ianspråktagen mark, men innebär även att naturmark tas i anspråk, vilket påverkar ekosystemtjänster negativt.

Nedan anges möjliga kompensationsåtgärder för de ekosystemtjänster som bedöms påverkas av detaljplanen.

Kulturella ekosystemtjänster

Kulturella ekosystemtjänster som bedöms påverkas av planförslaget är estetisk, landskap, gatusport, lek och grön oas. Påverkan sker framför allt genom att delar av Allhelgonaparken och idag öppna ytor som används för gatusport och lek ianspråkats av förskola. Ny bebyggelse längs Januarigatan påverkar landskapsbilden och befintliga siktlinjer.

Kompensation för kulturella ekosystemtjänster kan vara att utveckla befintlig gräsbollplan i backen norr om Allhelgonagatan genom exempelvis grillplats, entréyta och sittplatser. Allhelgonaparken utvecklas med nya vistelsekvalitéer såsom plantering, mindre ytor för skate, basket eller liknande. För att kompensera för ekosystemtjänster

kopplade till estetik, landskap föreslås en trädrad längs Januarigatan. Vilka kompensationsåtgärder som är möjliga att genomföra behöver studeras vidare.

Stödjande ekosystemtjänster

Stödjande ekosystemtjänster som bedöms påverkas av planförslaget är vistelseplats, växtplats, rödlistad art, fridlyst art och kontinuitet och naturlighet. De stödjande ekosystemtjänsterna påverkas negativt är framför allt kopplade till kontinuitet och naturlighet, då tallskog med god förutsättning för naturlig kvalité tas i anspråk för bebyggelse. Indikationer visar att delar av området är på väg att utvecklas från naturvärdesklass 4 till klass 3, en positiv utveckling som nu riskerar att avbrytas. Därtill tas mindre arealer av befintlig naturvärdesklass 3 i anspråk, vilket inte bara minskar den faktiska naturområdet utan även ökar de negativa kanteffekterna på angränsande värdefulla naturområden.

Byggnationen av förskolan riskerar att försämra ekosystemtjänsten "vistelseplats", då stora arealer med viktiga värdeelement för djur och kryptogamer tas i anspråk. Habitat som idag används för häckning, vila och födosök av rödlistade och fridlysta fågelarter, påverkas negativt av den planerade bebyggelsen. I området förekommer även hålträd och friska rödlistade almar.

Möjliga kompensationsåtgärder för stödjande ekosystemtjänster kan vara etablering av inhemsk blommande miljöer, skötsel av igenvuxna miljöer, tillskapande av brynmiljöer längs Petterkattsgatan, trädrad med inhemsk art längs Januarigatan samt skapa plats för död ved och faunadepåer på lämpliga platser. Vilka specifika åtgärder som föreslås behöver studeras vidare.

Sammantagen bedömning

Planen bedöms kunna stärka sociala värden genom att fler vistelsevärden och målpunkter skapas i området. Samtidigt medför planen en förlust av ekologiska värden, särskilt kopplade till kontinuitet och naturlighet. Denna påverkan bedöms dock vara möjlig att kompensera för, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder genomförs och anpassas till platsens ekologiska förutsättningar.

Kvalitetshöjande åtgärder föreslås inom Allhelgonaparken, med fokus på tydligare entréer, fler sittplatser och ytor för vila. Aprilparken föreslås utvecklas med en stadsdelslekplats.

En ny trädrad tillkommer utmed Januarigatan och ingår i planen. Den kompensera för förlorade ekosystemtjänster kopplade till estetik, landskap, grön oas, spridningskorridor samt vistelseplats. Nya lekmiljöer föreslås inom Allhelgonaparken och i naturmiljön norr Allhelgonagatan. De kompensera för förlorade ekosystemtjänster kopplade till Gatusport och Lek.

Ny förskola kommer utformas med hänsyn till befintlig miljö och med en "grön gård". Eventuellt kan vissa träd i den miljön pekas ut tidigt av staden och sparas.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov samt förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Arbete återstår med målnivåer och beräkning av grönytefaktor för planområdet. Det kommer genomföras av Stadsbyggnadsförvaltningen ihop med exploatörer och andra kommunala förvaltningar i fortsatt planarbete.

Ekonomiska frågor

Kostnadsfördelning och betalningsansvar som uppkommer av genomförande av åtgärder på allmän plats eller kvartersmark som är nödvändiga för genomförbarheten av detaljplanen kommer redogöras för senare i planeringsprocessen. Och kommer fastställas i exploateringsavtal med respektive exploatör.

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen innebär att kommunen får utgifter för förskolan och inkomster för försäljning av mark. Exploateringsnämnden och Göteborg energi får utgifter för ledningsflytt för att tillskapa byggbara fastigheter.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av kvartersmarken för förskolan.

Kretslopp och vattennämnden får utgifter för eventuell förläggning av nya dagvattenledningar samt inkomster för anläggningsavgift och eventuellt finansiering av vattenledningen.

Exploateringsnämnden får utgifter för planering och genomförande av detaljplanen. Avsatta medel ska täcka kostnader för bland annat markåtkomst och rättigheter, tillstånd, mark- och stabilitetsåtgärder, kompensationsåtgärder, rivningar, omläggning av ledningar samt utbyggnad av allmän plats inklusive tekniska funktioner.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark samt exploateringsbidrag. Exploateringsnämnden får utgifter för planavgift, utbyggnad av allmän plats, flytt av ledning, utredningar, eventuell marksanering, förrättningskostnader, projektledningstid samt kompensationsåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av förbindelsepunkter förutsatt att det finns behov av ytterligare förbindelsepunkter eller uppdimensionering av befintliga

Kommunens övriga investeringar

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av kvartersmark för förskola så som tillbyggnad av förskolan, ombyggnad av förskolegården, dagvattenhantering, geotekniska åtgärder och byggplatsåtgärder, anläggningsavgifter med mera. Stadsfastighetsnämnden kan eventuellt även få kostnader för anläggandet av vissa gemensamma anläggningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får ökade intäkter pga förnyad tomträttsupplåtelse där avgälden regleras upp på grund av ökat markvärde. Exploateringsnämnden får vidare intäkter från kommun interna upplåtelser av mark för förskola.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av nya anläggningar inom allmän plats i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-ledningar.

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för förskola. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

De exploatörer som äger kvartersmark i dagsläget bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för exempelvis planläggning, marksanering, förrättningskostnader, utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov och anslutningsavgifter. Dessutom får exploatören erlägga exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats som är direkt kopplade till planens genomförande. Detta regleras i exploateringsavtalet som ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Exploatör som ska förvärva mark från kommunen får en utgift för det. Exploatör som ska markanvisas inom detaljplanen får utgifter för exempelvis markförvärv, planläggning, utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov och anslutningsavgifter

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet Kortedala 763:153

Ägaren till fastigheten 763:153 får en kostnad för lantmäteriförrättning gällande inrättande av gemensamhetsanläggning. Ägaren får vidare drift och underhållskostnader för anläggningen framgent utifrån det andelstal som åsatts i förrättningen.

Fastighet Kortedala 94:1, 96:2 och 96:3

Ägare till fastighet Kortedala 94:1 avstår mark till förmån för allmän plats gata.

Ägare till fastigheterna Kortedala 96:2 och 96:3 avstår mark till kommunen till förmån för förskola och park och får intäkter för detta.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Enligt PBL ska kommunen redovisa med vem exploateringsavtal ska tecknas, i samband med detaljplanens genomförande och det huvudsakliga innehållet i avtalen. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden och så vidare ska beskrivas.

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

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare

Avtal skall tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Kortedala 94:1, 95:1, 96:2 och 96:3 angående överlåtelse/ersättning för mark till förmån för förskolegård eller allmän plats.

Kommunen kommer att teckna tillägg till tomträttsavtal gällande fastigheterna Kortedala 99:2, 99:7 och 99:6 i syfte att hantera intrång av gata på fastigheterna och övriga förändringar gällande tomträttsavtalet.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Tecknas vid behov.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Markanvisning

Den kommunala fastigheten Kortedala 763:153 ska markanvisas. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för utveckling av ett visst markområde som staden äger. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Befintliga avtal som berörs

Poseidon har ett befintligt servitutsavtal i området.

Tomträtsavtal finns för fastigheterna 99:2 och 99:7 och det innehas av Planitia Förvaltning AB (Tapajos). Vid antagen detaljplan kommer den kommunala fastigheten Kortedala 99:6 samt del av den kommunala fastigheten Kortedala 763:38 att ingå i ett förnyat tomträtsavtal.

Tidplan

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft 2027/2028. Genomförandetiden är 10 år.

Utbyggnad beräknas kunna ske tidigast 2028.

I detta tidiga skede finns ingen utbyggnadsordning eller eventuell etappindelning framtagen. Kommunen kommer i ett senare skede ta fram exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörer. Avtalet kommer bland annat reglera utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats.

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

Underlagsrapporter

Dagvatten- och skyfallsutredning, Göteborgs Stads Kretslopp och Vatten 2025-11-12, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Gestaltningssprogram till detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala, Göteborgs Stads Stadsbyggnadsförvaltning och Okidoki, 2025-12-14, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Grönstrukturutredning för detaljplan förskola bostäder norra Kortedala, Göteborgs Stads Exploateringsförvaltning 2025-03-12, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Kulturmiljöunderlag inför detaljplan och antikvarisk konsekvensbeskrivning, Varsamt AB, 2025 12-15 beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Naturvärdesinventering inför detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala, Enviroplanning, 2025-09-22, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Bullerutredningar

Trafikbullerutredning Norra Kortedala för Exploateringsförvaltningen, Efterklang 2025-06-25

Trafikbullerutredning Norra Kortedala för Stena Fastigheter och Framtiden Byggutveckling, Efterklang, 2025-10-20

Trafikbullerutredning för Tapajos, Cedås Akustik AB 2025-09-24

Geotekniska utredningar

Geoteknisk undersökning, del av Kortedala 103:1, 101:2, S4 Göteborg, för Framtiden Byggutveckling, 2025-09-26

PM Geoteknik samt markteknisk undersökningsrapport (MUR) geoteknik avseende Kortedala 92:8 och Kortedala 105:5, för Stena Bygg/Stena Fastigheter i Göteborg AB, 2025-10-31

PM Geoteknik och markteknisk undersökningsrapport (MUR) avseende fastighet Kortedala 99:2 m fl, för Tapajos /Trivebo fastighetsutveckling, 2025-11-18

PM Geoteknik och berg, Göteborgs Stads Exploateringsförvaltning, 2025-11-24

Markundersökningar

Översiktlig miljöteknisk markundersökning inför detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala, för Stena Fastigheter AB, Relement Miljö Väst AB, 2025-10-14

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, för 3 delområden inom detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala, för Framtiden Byggutveckling, Relement Miljö Väst AB, 2025-08-12

Översiktlig miljöteknisk markundersökning i samband med detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala för Tapajos/Trivebo AB, Relement Miljö Väst AB, 2025-08-08

Översiktlig miljöteknisk markundersökning för Göteborgs stads exploateringsförvaltning. kompletteras 2026-xx-xx

SAMRÅDSHANDLING

Mobilitet och parkeringsutredningar

Mobilitets- och parkeringsutredning för Allhelgonagatan, Kortedala i Göteborg, för Stena Fastigheter, Koucky & Partners AB, 2025-11-07

Mobilitets- och parkeringsutredning för detaljplan norra Kortedala, för Tapajos, Arkitektbyrå Design AB, 2025-12-12

Mobilitets- och parkeringsutredning i norra Kortedala för Framtiden Byggutveckling, Urbanista, 2025-10-29

Särskild utredning för mobilitet och parkering för Petterkattsgatan, inom detaljplan för Norra Kortedala, Göteborgs Stads Exploateringsförvaltning 2025-06-13- rev hösten 2025.

Övrigt referensmaterial

Göteborgs Stads Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Göteborgs Stad. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg. Ett program för bevarande del 2, 1999 samt del 3 2017.

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030, Göteborgs Stad 2024-12-13

Platsbedömning luft, Detaljplan för förskola och bostäder norra Kortedala, Stadsbyggnadsförvaltningen och Miljöförvaltningen 2025-11-20

PM Trafikanalys för miljöanalyser samt dimensionering för detaljplan norra Kortedala, för Göteborgs stads Exploateringsförvaltning, Sweco 2025-02-21

Sol- och dagsljusstudie Januarigatan, Norra Kortedala för Göteborgs Stads Exploateringsförvaltning, What arkitekter 2025-05-15

Sol- och dagsljus för April-, Januari- och Årstidsgatan, för Framtiden Byggutveckling, Kjellander Sjöberg för 2025-06-15

Solstudie-skiss för Januarigatan, för Tapajos Trivebo, Arkitektbyrå Design AB, 2025-08-04

Solstudier Allhelgonagatan för Stena Fastigheter, Liljewalls 2025-10-14

Undersökning om betydande miljöpåverkan preliminär bedömning, Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-11-25, reviderad 2025-12-15

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Enhetschef Detaljplan nordost

Björn Fallström

För Exploateringsförvaltningen

Enhetschef, Projektledning Nordost

Stefan Unger