

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-05-29

SBN 2026-06-16

Ärendenummer SBF-2023-00157

(LIS diarienummer 0553/21)

Handläggare

Anna U Samuelsson

Telefon: 031-368 19 17

E-post:

Anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala inom stadsdelen Kortedala

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

Genomföra samråd om detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala inom stadsdelen Kortedala

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.

Ärendet återremitterades den 24 feb 2026 till Stadsbyggnadsförvaltningen för att, i dialog med aktörerna, om möjligt justera förslaget så att en tredjedel av tillkommande bostäderna utgörs av småhus. I Kortedala är andelen bostäder fördelade så att majoriteten är lägenheter (ca 90%) och andelen småhus liten (ca 10%), samma situation råder i norra Kortedala. SBF har under våren fört en dialog med aktörerna angående återremissen och möjligheten att ändra inriktning mot stadsradhus. Frågan har undersökts och det är inte ekonomiskt genomförbart med stadsradhus i dessa lägen och det stämmer inte heller med stadsmiljön. Det centrumnära läget behöver fler boende som underlag för handel med mera och även ur trygghetssynpunkt behövs fler människor. Vidare begränsar terrängen möjlig småhusbebyggelse och vissa bostäder får bullerstörningar. Bedömningen är att det inte är möjligt att ändra inriktning i detaljplanen mot stadsradhus utan man önskar gå vidare med ursprungligt planförslag med flerbostadshus. SBF konstaterar då återremissen är besvarad och att det inte finns förutsättningar för att ändra planförslaget enligt SBN:s beslut 2026-02-24.

Stadsbyggnadsförvaltningen återkommer härmed till stadsbyggnadsnämnden med förslag för beslut om samråd. Handlingarna är förberedda för ett sådant beslut enligt ursprungligt planförslag.

Planområdet utgörs av bebyggelsemiljöer med tidstypiska karaktärsdrag för 1950-talet och grannskapsplaneringen. Årstidstorget är den samlande platsen i planområdet med vissa centrumfunktioner och spårvagnshållplatser. Det är en varierande topografi, där torget ligger i en lågpunkt med bebyggelse och natur på höjder runt om.

Planområdet delar det både historia och karaktärsdrag med Årstidstorget samt med bebyggelseområden norrut 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 angöring till området får stadsliknande gestaltning med gång- och cykelväg och en trädrad. Gång- och cykelvägar, både befintliga och nya föreslås förbättras och ges möjlighet till utveckling mellan bostäder och målpunkter.

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 försämrade 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.

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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressenter.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta skede, där kostnader och intäkter är befästa med stora osäkerheter, att projektet medför ett negativt projektnetto. En ögonblicksbild av exploateringsekonomi med de förutsättningar som finns visar på att projektnettot i nuläget (2025) uppgår till cirka 30 till 40 miljoner kronor. Samtidigt ökar värdet för de kommunala fastigheterna vid Januarigatan (Kortedala 99:2 och 99:7) som upplåts med tomträtt och staden kommer få högre intäkt genom höjd tomträttsavgäld. Men även ökade driftkostnader för allmän plats och kommunala byggnader (förskola), vilket belastar Stadsfastighetsnämndens och Stadsmiljönämndens driftsbudgetar.

Exploateringsförvaltningen anser att ett negativt resultat är godtagbart då planområdet ligger i ett område med flera socioekonomiska utmaningar, exempelvis är det låg medelinkomst i norra Kortedala, en relativt hög arbetslöshet, låg självskattad hälsa samt att området upplevs otryggt och ligger på gränsen till att bli ett utsatt område enligt polisen.

Genomförandet av detaljplanen medför ett relativt stort tillskott av bostäder i området och bidrar positivt genom att fler boende i området ökar möjligheter för handel och service, förbättrar trygghet med mera. Samt bidrar även till stadens bostadsmål. Vidare har det konstaterats att de saknas samlingsplatser/ mötespunkter och lekplatser för alla åldrar och det finns inget föreningsliv som kan stödja äldre ungdomar. Planförslaget innehåller åtgärder i flera parkmiljöer och investeringar i allmän plats som förbättrar områdets förutsättningar.

De ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av uppdraget behöver fortsatt fördjupas till granskning och antagande av detaljplanen och beskrivas närmare i kommande genomförandebeslut.

Bedömning ur ekologisk dimension

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 §. Genomförande av planen bedöms ge en liten/mindre och begränsad miljöpåverkan för lokala värden. Det är liten del naturmiljö som påverkas och det finns åtgärder för att mildra och kompensera för det samt att ett fåtal bostäders utemiljö påverkas negativt av trafikbuller. Detaljplanens innehåll och användning bedöms därför inte innebära betydande miljöpåverkan.

Naturinventering har genomförts i planområdet med inriktning på biologisk mångfald inklusive fåglar. Områdets naturvärden är knutna till i skogsmiljöerna och värden ligger inom de lägre kategorierna, visst naturvärde (klass 4) och påtagligt naturvärde (klass 3). I ett tidigt skede har hänsyn tagits till naturområden, genom att föreslagna 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 förskolan som har visst naturvärde (klass 4).

För övrigt är det mindre delar av naturmiljö som tas i anspråk för att möjliggöra utbyggnader. För att minimera den negativa påverkan föreslås flera skyddsåtgärder av naturmiljön som att upprätta skyddszoner kring skyddsvärda träd och känsliga biotoper och ta hänsyn till fåglars häckningssäsong under avverkning med mera. För att kompensera förlusterna för ekosystemtjänster föreslås även kompensationsåtgärder. Bland annat föreslås förstärkningsåtgärder i Allhelgonaparken, Aprilparken och naturområdet och att en trädrad tillkommer vid Januarigatan i samband med omdaning av gatan.

Bullersituationen har utretts och alla nya bostäder når upp till riktvärden (med eller utan åtgärder) vid fasad, 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. Till granskning behöver det utredas vidare för att säkerställa att uteplatser med god miljö kan anordnas.

Luften i planområdet har bedömts och det är bra luftmiljö i området. Det finns inga större föroreningskällor i närområdet som industrier eller större trafikleder. De översiktliga beräkningar som gjorts visar att halterna klart underskrider miljö kvalitetsnormernas gränsvärden i planområdet.

Planerad byggnation ligger inom ett område som redan är utbyggt och exploaterat samt att stadens krav på fördröjning av dagvatten på kvartersmark kommer genomföras.

Miljö kvalitetsnormer

Utredning om dagvatten visar att det kommer fortsatt ledas till Ryaverket och i undantagsfall bräddas till Sävåån. 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 en god vattenkvalitet för vattendrag som berörs av MKN för vatten. Planförslaget kommer därmed inte att motverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för ytvattenstatus i berörda vattenförekomster.

Detaljplanen bedöms inte heller påverka miljö kvalitetsnormer för luft eller buller.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

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.

En ny förskola ingår i planen som hamnar nära boendemiljöer. En bra förskole skolgård är en plats där barn kan umgås med varandra, utveckla sociala färdigheter och bygga relationer.

Det har konstaterats att de saknas samlingsplatser/ mötespunkter och lekplatser för alla åldrar och det finns inget föreningsliv som kan stödja äldre ungdomar. I planen föreslås förstärkningsåtgärder i befintliga parker, Allhelgonaparken och Aprilparken, samt i natur/skogsområdet norr om Allhelgonagatan för att öka trygghet och säkerhet. Åtgärder som finns är bland annat att förbättra lekutrustning, förtydliga entrépunkter, öka belysning, och så vidare. Det kommer främja barn utevistelse och möjligheter att träffas.

Planen innehåller också förbättringar i stråk och gatunät som främjar trygghet och säkerhet. En ny gång- och cykelväg vid Januarigatan ingår i planförslaget och flera stråk /trottoarer som breddas. Med väl utformade rörelse-stråk får det betydelse på vardagslivets trygghet och sociala möten. Det förbättra även för barn möjlighet att röra sig i området på ett tryggare sätt.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Undersökning om betydande miljöpåverkan, preliminär
6. Nämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

- 7 Naturvärdesinventering inför detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala, Enviropanning 2025-09-22
- 8 Norra Kortedala, Kulturmiljöunderlag inför detaljplan samt antikvarisk konsekvensbeskrivning, Varsamt AB 2025-12-10
- 9 Gestaltungsprogram till detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala, Göteborgs stads Stadsbyggnadsförvaltning och Okidoki, 2025-12-15

Beskrivning av ärendet

Ärendet berör samrådsbeslut för detaljplan för förskola och bostäder i Norra Kortedala inom stadsdelen Kortedala. Samråd av detaljplanen avses genomföras under minst tre veckor i kvartal 2-3, 2026.

Planförslaget

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

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostäder, förskola, parkeringsanläggning, torg, gator och parkytor i norra Kortedala. I planen prövas rivning av ett mindre verksamhetsområde och ett bostadshus för att ge plats till delar av planerad bebyggelse. Vidare ska planen medverka till att ny bebyggelse anpassas utifrån de natur- och kulturhistoriska värdena i området.

Ärendet återremitterades den 24 feb 2026 till Stadsbyggnadsförvaltningen för att, i dialog med aktörerna, om möjligt justera förslaget så att en tredjedel av tillkommande bostäderna utgörs av småhus. I Kortedala är andelen bostäder fördelade så att majoriteten är lägenheter (91%) och andelen småhus liten (7%). 78% av lägenheterna är hyresrätter. Det är samma förhållanden i norra Kortedala, där andel lägenheter är stor (89%) och andel småhus liten (11%) (Uppgifter från Göteborgsbladet 2025).

SBF har under våren fört en dialog med aktörerna angående återremissen och möjligheten att ändra inriktning mot stadsradhus. Frågan har undersökts och det är inte ekonomiskt genomförbart med stadsradhus i dessa lägen och det stämmer inte heller med stadsmiljön. Det centrumnära läget behöver fler boende som underlag för handel med mera och även ur trygghetssynpunkt behövs fler människor. Vidare begränsar terrängen möjlig småhusbebyggelse och vissa bostäder får bullerstörningar. Bedömningen är att det inte är möjligt att ändra inriktning i detaljplanen mot stadsradhus utan man önskar gå vidare med ursprungligt planförslag med flerbostadshus. SBF konstaterar då återremissen är besvarad och att det inte finns förutsättningar för att ändra planförslaget enligt SBN:s beslut 2026-02-24.

Stadsbyggnadsförvaltningen återkommer härmed till stadsbyggnadsnämnden med förslag för beslut om samråd. Handlingarna är förberedda för ett sådant beslut enligt ursprungligt planförslag.

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. Ny bebyggelse tillkommer främst på öppna ytor som idag är markparkerings- och grönytor, men även på mark som är bebyggd med garagelängor och ett mindre verksamhetsområde. Dessa föreslås rivas. 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. Nybyggnation ska anpassas till kulturmiljön och ges en omsorgsfull gestaltning som smälter in i och kompletterar den befintliga miljön.

De viktigaste gestaltningsidéerna för planerad bebyggelse är att nya byggnader ska anpassa sig till befintliga områden och kulturmiljön i norra Kortedala. Bebyggelsen ska vara omsorgsfullt placerad i terrängen och ta hänsyn till naturen, samt att respektive delområde i detaljplanen ska ha en enhetlig gestaltning. Detta följs upp i gestaltningsprogram och i planhandlingarna.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Förslaget skiljer sig delvis från det och skälen att frånga det är områdets natur- och kulturmiljövärden samt terrängförhållanden. Kortedala är ett område med ett högt kulturhistoriskt värde och arkitektur av hög kvalitet, delar av planområdet med i kulturmiljöprogram för värdefull bebyggelse i Göteborg.

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, vilket stämmer med förslaget.

För planområdet gäller äldre stadsplaner från år 1952 (akt nr 3218, 2786) och detaljplaner från år 1996 (akt nr 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.

Bakgrund

Byggnadsnämnden/Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-12-15 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret/Stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för förskola och bostäder i norra Kortedala.

Det finns fyra positiva planbesked som är utgångspunkt för detaljplanen. Dessa har beslutats av byggnadsnämnden/stadsbyggnadsnämnden mellan 2015–2019, se nedan.

Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen är enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden//Byggnadsnämnden har tidigare beslutat om:

2026-02-24 Beslut om att återremittera förslaget för att, i dialog med aktörerna, om möjligt justera förslaget så att en tredjedel av tillkommande bostäderna utgörs av småhus.

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).

2020-12-15– godkännande av startplan/Beslut om uppdrag i Byggnadsnämnden

Förvaltningens bedömning

Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i stadens strategier. Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Genomförande av planen bedöms ge en liten/mindre och begränsad miljöpåverkan för lokala värden. Det är en liten del naturmiljö som påverkas och det föreslås åtgärder för att mildra och kompensera för det som tas bort, samt att ett fåtal bostäders utemiljö påverkas negativt av trafikbuller. Detaljplanens innehåll och användning bedöms därför inte innebära betydande miljöpåverkan.

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Förslaget skiljer sig delvis från det och skälen att frångå det är områdets natur- och kulturmiljövärden samt terrängförhållanden. Kortedala är ett område med ett högt kulturhistoriskt värde och arkitektur av hög kvalitet, delar av planområdet med i kulturmiljöprogram för värdefull bebyggelse i Göteborg.

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, vilket stämmer med förslaget. Ett gestaltungsprogram finns och delar av det är infört som planbestämmelser.

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

Bedömningen är att det inte är möjligt att ändra inriktning i detaljplanen mot stadsradhus utan man önskar gå vidare med ursprungligt planförslag med flerbostadshus. SBF konstaterar då återremissen är besvarad och att det inte finns förutsättningar för att ändra planförslaget enligt SBN:s beslut 2026-02-24. Handlingarna är förberedda för ett beslut om samråd enligt ursprungligt planförslag.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör