



# Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Håltavägen (Kärr 1:168) inom stadsdelen Torslanda**

2026-03-20

## Innehåll

<b>Ärendet</b> .....	<b>3</b>
<b>Styrande dokument och tidigare beslut</b> .....	<b>4</b>
<b>Bedömning</b> .....	<b>6</b>
Översiktlig planering .....	6
Bebyggd miljö .....	6
Kommunal service .....	7
Natur- och kulturmiljö .....	7
Trafik .....	7
Teknisk försörjning och mark .....	8
Miljö- och hälsoaspekter .....	8
<b>Slutsats</b> .....	<b>8</b>
Sammanfattning och slutsats .....	8
<b>Inkomna yttranden</b> .....	<b>9</b>

# Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-01778  
Handläggare SBF: Anna-Karin Nilsson  
Stadsområde: Hisingen  
Fastighet: Kärr 1:168  
Sökande: Göteborgs egnahemsbolag AB

Området ligger på västra Hisingen ca 1 km söder om Amhults centrum. Marken är naturmark som ligger inom ett befintligt bostadsområde och används för rekreation.

Förslaget har reviderats efter stadsbyggnadsnämndens beslut 2025-06-17 avseende småhus.

Tidigare förslag finns redovisat på sid 5-6.

Förslaget består av ca 30 nya bostäder i form av 8 bostäder i parhus och 22 bostäder i radhus. Bostäderna är i två plan med uteplats och trädgård i markplan.

De nya byggnaderna är placerade inom två områden, delområde 1 och 2, invid Håltavägen. Bebyggelsen är anpassad till identifierade bevarandevärda miljöer. Gångstigar genom området behålls där allmänheten fortsatt kan gå genom området.



*Bild 1. Skissförslag / Situationsplan med placering av byggnader. (Radar 2025-*



Bild 2. Volymstudie med placering av byggnader. (Radar 2025-10-15)



Bild 3. Ansökningsområde med två delområden 1 & 2, röd linje. (Radar 2025-10-15)

## Styrande dokument och tidigare beslut

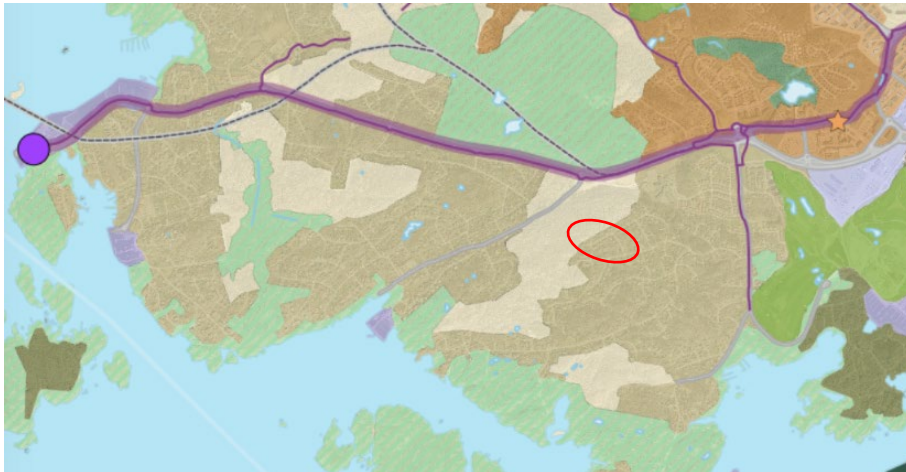
Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger **blandad stadsbebyggelse, övriga bebyggelseområden i ytterstaden**. Rekommendationen är att nybyggnation ska i första hand försörjas med god kollektivtrafik och kompletteras med sådant som saknas. I övrigt bör endast enstaka ny bostadsbebyggelse tillkomma. Vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse ska möjligheten att lösa tillfart och vatten och avlopp beaktas, liksom att byggnader utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till kulturvärdena på platsen. Om större etableringar skulle vara aktuella i dessa områden behöver möjligheterna att skapa god kollektivtrafik och goda förutsättningar för resande med cykel och till fots först utredas.

Förslaget ligger inom **riksintresse högexploaterad kust** och behöver tas hänsyn till.

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

Gällande detaljplan akt FII-4048 anger park och natur. Genomförandetiden har gått ut.

Uppdaterat förslag redovisar en etablering av småhus, vilket är mer i linje med översiktsplanens intensjoner.



*Bild 4. Översiktsplan med område som ansökan avser, röd linje.*

## Tidigare beslut i Stadsbyggnadsnämnden

Lägena på de två delområdena är tidigare studerat i ett större planbesked med nio delområden, dnr 0591/13. 2014-03-20 beslutade byggnadsnämnden att inte inleda planarbete för detaljplan i enlighet med den ansökan. De viktigaste skälen till avslag var platsens lämplighet i ett lokalt perspektiv. Samt att inget av förslagen uppfyllde dåvarande översiktsplans intentioner i tillräckligt hög grad för att ifrågasätta den gällande detaljplanens aktualitet.

Ett nytt planbesked inkom 2021-05-18. Skälen till att negativt planbesked föreslogs, var bland annat att marken blir otillgänglig för allmänheten, framkomligheten på angränsande vägar är begränsad samt att föreslagen volym var tveksam.

### *Tidigare förslag 2021-05-18*



*Bild 5. Ansökningsområde med två delområden 1 & 2, röd linje.*



Bild 6. Volymstudie med placering av byggnader

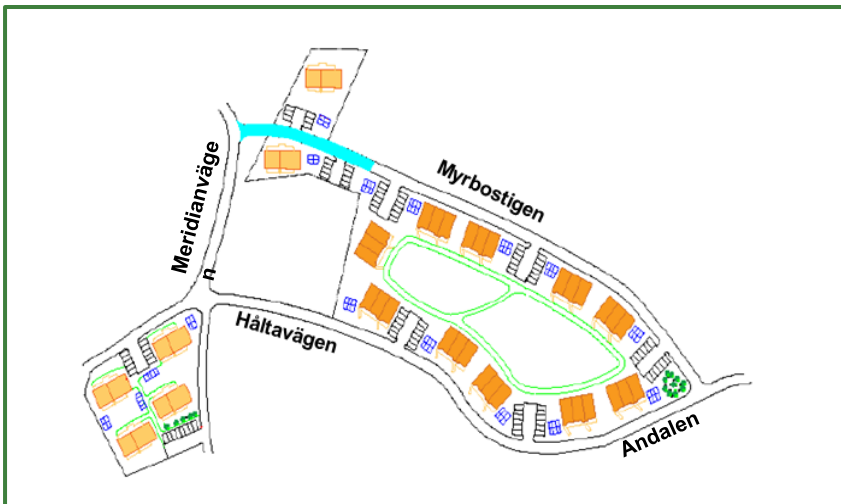


Bild7. Skissförslag / Situationsplan med placering av byggnader.  
Turkos markerar ny koppling av vägnätet

## Bedömning

### Översiktlig planering

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger området som övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Övriga bebyggelseområden består i huvudsak bostadsbebyggelse, framför allt småhusbebyggelse.

Bedömningen är att platsen är lämplig med föreslagen komplettering med bostäder. Trots att det ligger inom övriga bebyggelseområden i ytterstaden, ligger det relativt nära kollektivtrafik och service runt Amhult. Det är även välintegrerat ur ett gång- o cykelperspektiv vilket ger bra förutsättningar för icke bilburet resande.

### Bebyggd miljö

De nya byggnaderna är placerade inom två områden, delområde 1 och 2, invid Håltavägen och på naturmark.

#### Område 1

Fem fristående lameller i 2-3 våningar för 22 bostäder placeras i området 1. Området är använt för bland annat lek och rekreation. En byggnation skulle troligen påverka landskapsbilden negativt.

Södra delen av område 1 består av ett större naturområde. En etablering skulle innebära att området blir privatiserat och otillgänglig för allmänheten. I den östra delen av detta större område finns fina bergspartier och ett sankt område med bäckar.

Den östra delen av detta område ska bevaras orörd med de naturvärden som finns. Området norr om Myrbostigen bedöms mindre lämpligt att exploatera, då bland annat landskapsbilden skulle påverkas negativt. Denna del av området bevaras orörd.

## Område 2

Cirka 8 lägenheter i mindre små flerfamiljshus/parhus i 2–3 våningar. Gällande detaljplan anger PARK. Ett ianspråktagande av parken motiverar en upprustning av platsen. Förslag till bebyggelse ligger i ett naturområde. Det kan finnas natur- och rekreation värden som behöver undersökas. Parken kan vara ett värdefullt komplement till en mer ordnad bebyggelse. Platsen bedöms vara lämplig att bebygga.

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förslaget är i detta skede, för tidigt att bedöma vilken arkitektonisk kvalitet som avses i förslaget.

## **Kommunal service**

Befintlig förskola och skola finns i närliggande Skutehagsskolan, ca 400 meter norr om föreslagen exploatering. Kommunal service finns cirka 800 meter nordost om förslaget, i form av bland annat dagvaruhandel, bibliotek, vårdcentral. Behovet av förskola och skola är inte utrett i detta tidiga skede.

## **Natur- och kulturmiljö**

Det finns inga kända naturvärden i området. En del fynd av fåglar m.m har registrerats i artportalen. Den brist som finns och som kan förväntas förvärras behöver utredas inom eventuellt planarbete för att se var den kan kompenseras. Detta ska utredas med en naturvärdesinventering inom planarbetet för att se vilka värden som finns och som riskeras att påverkas negativt. Rekommenderat är också att tidigt göra en gröstrukturutredning och undersöka värdet av marken angivet som PARK och NATUR.

Området som planansökan avser har brist på tillgång till park, stadsdelspark och bostadsnära park. De specifika platserna för tilltänkt bebyggelse utgörs av bostadsnära natur. En etablering av dessa grönytor kommer medföra att marken privatiseras och blir otillgänglig för allmänheten.

Fornlämningar i form av stenåldersbosättningar finns i den östra delen av område 1. Enligt gällande detaljplan från 1993 finns det inget hinder för exploatering under förutsättning att nödvändiga arkeologiska undersökningar görs. Med anledning av fornlämningen ska ärendet remitteras till kulturförvaltningen om planarbete startas. Enligt gällande detaljplan finns fornlämningen inom användningsområde NATUR och förhindrar därmed exploatering kring denna.

## **Trafik och parkering**

Parkering föreslås vid mindre samlade enheter mellan bostadshusen. Tillfart till området sker från Andalen, Håltavägen och Myrbostigen.

Framkomligheten till området är begränsad då angränsande vägar är smala. Befintligt vägnät behöver ses över i samband med detaljplanarbetet.

Vägarna i området är enskilt huvudmannaskap och förvaltas av Andalens Samfällighetsförening där Kärr 1:168 är delägare.

Kollektivtrafiken från Amhult till centrala Göteborg bedöms vara god. Busshållplatser (Hällsviksvägen och Gossbydalsvägen) med relativt tät trafikering, ligger cirka 650 – 750 meter från kommande bostäder och bedöms vara god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Området är välintegrerat ur ett gång- o cykelperspektiv vilket ger bra förutsättningar för icke bilburet resande.

## **Teknisk försörjning och mark**

### *Teknisk försörjning*

Teknisk försörjning är inte utrett i detta tidiga skede.

### *Markförhållanden*

Marken inom området utgörs av lera, postglacial finsand och berg i dagen enligt SGU:s jordartskarta. Jorddjupskartan visar på små jorddjup inom området (0–5 meter). Befintligt geotekniskt underlag från närområdet tyder på att leran är siltig och överkonsoliderad, dvs att vissa laster kan påföras marken utan att sättningar uppstår.

Inga särskilda geotekniska hinder bedöms finnas för exploatering.

## **Miljö- och hälsoaspekter**

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Luft och bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan även om området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte undersöks om planarbete startas enligt 6 kap. miljöbalken.

## **Slutsats**

### **Sammanfattning och slutsats**

Förslaget är delvis i linje med översiktsplanen avseende försörjningen med god kollektivtrafik. Framkomligheten till området är begränsad då angränsande vägar är smala. Befintligt vägnät behöver ses över.

Område 1, består av ett större naturområde, vilket skulle medföra att området blir otillgänglig för allmänheten om platsen tas i anspråk. Hela området är välanvänt, det finns mycket stigar och spår av lek och rekreation. Den västra delen bedöms kunna vara lämplig för komplettering tillsammans med kompensationsåtgärder i kvarstående del.

Område 2, Naturområdet kan vara ett värdefullt komplement till en mer ordnad bebyggelse. Platsen kan av den anledningen vara lämplig att bebygga. Det kan finnas natur- och rekreation värden som behöver undersökas. Platsen bedöms vara lämplig att bebygga.

Det uppdaterade förslaget redovisar en bebyggelsestruktur med småhus/parhus på platsen, vilket är mer i linje med översiktsplanens intensjoner.

Cirka 8 lägenheter i mindre små flerfamiljshus/parhus i 2–3 våningar. Gällande detaljplan anger PARK. Ett ianspråktagande av parken motiverar en upprustning av platsen.

#### *Kommunal service*

Behovet av förskola och skola behöver utredas.

#### *Natur- och kulturmiljö*

Området som planansökan avser har brist på tillgång till park, stadsdelspark och bostadsnära park. De specifika platserna för tilltänkt bebyggelse utgörs av bostadsnära natur. En etablering av dessa grönytor kommer medföra att marken privatiseras och blir otillgänglig för allmänheten.

Fornlämningen i den östra delen av område 1 finns enligt gällande detaljplan inom användningsområde NATUR och förhindrar därmed exploatering kring denna.

Förslaget bedöms fortsatt att delvis strida mot översiktsplanen, avseende att ny bebyggelse riskerar att utformas och placeras så att stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen påverkas negativt.

#### *Trafik*

Framkomligheten till området behöver ses över. En etablering skulle innebära att området behöver först utreda möjligheten att utveckla kapaciteten på angränsande vägar.

#### *Teknisk försörjning och mark*

Teknisk försörjning är inte utrett i detta tidiga skede.

Inga särskilda geotekniska hinder bedöms finnas för exploatering.

#### *Miljö och hälsa*

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan även om området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte undersöks då planarbete har startat enligt 6 kap. miljöbalken.

## **Inkomna yttranden**

Information har samlats in internt från de stadsutvecklande förvaltningarna (stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen), informationen redovisas inte separat utan har inarbetats i rapporten. Ärendet har även sänts till Kulturförvaltningen för yttrande. Yttrandena baseras på förslaget från 2025.