

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2026-03-20

SBN 2026-04-21

Diarienummer SBF-2023-01778

**Handläggare**

Anna-Karin Nilsson

Telefon: 031-368 16 52

E-post: anna-karin.nilsson@stadsbyggnad.goteborg.se

## Ändring av beslut om planbesked för bostäder vid Håltavägen (Kärr 1:168) inom stadsdelen Torslanda

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Tidigare beslut att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för bostäder vid Håltavägen inom stadsdelen Torslanda i Göteborg, ändras
2. Meddela sökanden att kommunen avser upprätta detaljplan för bostäder vid Håltavägen inom stadsdelen Torslanda i Göteborg.
3. Planarbetet bedöms påbörjas år 2027 och bedöms ta 2 - 3 år.

### Sammanfattning

Ärendet gäller en ändring av tidigare beslut om positivt planbesked.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-06-17 om positivt planbesked för fastigheterna. En del av beslutet innefattade ett tilläggsyrkande om att huvudinriktningen för fortsatt planarbete, särskilt skulle syfta till att möjliggöra en betydande mindre andel bostäder, i form av småhus, exempelvis i form av parhus och radhus.

Sökande Göteborgs egnahemsbolag AB har återkommit under oktober med ett uppdaterat förslag utifrån stadsbyggnadsnämndens beslut, om att bygga småhus/radhus.

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

Förslaget består av ca 30 nya bostäder i form av 8 bostäder i parhus och 22 bostäder i radhus.

Byggnaderna är i två plan med uteplats och trädgård i markplan.

De nya byggnaderna är placerade inom två delområden, invid Håltavägen.

Tillfart till området sker från Andalen, Håltavägen och Myrbostigen.

Översiktsplanen anger området som övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Övriga bebyggelseområden består i huvudsak bostadsbebyggelse, framför allt småhusbebyggelse. Området 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. Förslaget bedöms stämma med översiktsplanen, särskild då det har god kollektivtrafik.

Förslaget redovisar en etablering av småhus och parkering vid mindre samlade enheter mellan bostadshusen.

*Område 1.* Utgörs av bostadsnära natur och används delvis för rekreation.

Den västra delen av område 1, bedöms kunna vara lämplig för komplettering enligt förslaget. En naturvärdesinventering behöver genomföras under planarbetet. En fornlämning finns i den östra delen och behöver undersökas vidare under planarbetet.

*Område 2.* Ett ianspråktagande av parken motiverar en upprustning av platsen. Naturområdet kan vara ett värdefullt komplement till en mer ordnad bebyggelse.

Gångstigar genom området behålls där allmänheten fortsatt kan gå genom området.

Båda platserna (område 1 och 2) bedöms lämpliga att pröva i detaljplan.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

I det tidiga skede som förprovningen är har förvaltningen inte funnit några andra särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Planavtal kommer att tecknas med intressent.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Miljöaspekterna behandlas endast översiktligt i planbeskedet. Naturvärdesinventering föreslås för området som ska tas i anspråk.

Förvaltningen har inte funnit några fler aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bedömning ur social dimension**

Detaljplanen bedöms kunna tas fram med social komplexitetsnivå 2 av 4 nivåer. Bedömningen har gjorts utifrån kriterierna bostäder, samhällsfunktioner, målkonflikter samt strukturella frågor.

I övrigt har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bilagor**

1. Komplettering av ansökan 2025-10-15 (Publiceras inte på Internet)
2. Förprovningsrapport

## Ärendet

Ärendet gäller en ändring av tidigare beslut om positivt planbesked.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-06-17 om positivt planbesked för fastigheterna. En del av beslutet innefattade ett tilläggsyrkande om att huvudinriktningen för fortsatt planarbete, särskilt skulle syfta till att möjliggöra en betydande mindre andel bostäder, i form av småhus, exempelvis i form av parhus och radhus.

Sökande Göteborgs egnahemsbolag AB har återkommit med ett uppdaterat planförslag utifrån stadsbyggnadsnämndens beslut, om att bygga småhus/radhus.

Därför föreslås att Stadsbyggnadsnämndens tidigare beslut om positivt planbesked lyfts för ändring av inriktning, då sökande har ändrat förslaget, så att en större andel med småhus möjliggörs. Vilket kan anses uppfylla politikens beslut om huvudinriktning bostäder i form av småhus/parhus. Detta i enlighet med Stadsbyggnadsnämndens tidigare beslut.

## Beskrivning av ärendet

Området ligger på västra Hisingen ca 1 km söder om Amhults centrum. Marken används som naturmark och rekreation.

Förslaget innebär att området kompletteras med 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.

## Styrande dokument och tidigare beslut

### *Översiktsplan*

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse, övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Nybyggnation ska i första hand försörjas med god kollektivtrafik och kompletteras med sådant som saknas. Förslaget bedöms stämma med översiktsplanen, särskilt då det har god kollektivtrafik.

Förslaget ligger inom riksintresse högexploaterad kust, vilket behöver tas hänsyn till.

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

Området för planbesked berörs inte av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 – 2018. Förvaltningen bedömer att planförslaget stämmer någorlunda med intentionerna i Göteborgs utvidgade innerstad även om det inte stämmer exakt med förslaget.

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

### *Stadens budget*

Enligt stadens budget 2026 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. Förvaltningen bedömer att det är för tidigt skede för att bedöma vilken arkitektonisk kvalitet som avses i förslaget.

## Övriga styrande dokument

Området för planbesked 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.

## 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.

## Bebyggd miljö

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

Tillfart till området sker från Andalen, Håltavägen och Myrbostigen.

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 flerbostadshus/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.

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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. Förslaget bedöms stämma med översiktsplanen.

### 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.

### Infrastruktur

Tillfart till området sker från Andalen, Håltavägen och Myrbostigen. Framkomligheten till området är relativt begränsad då angränsande vägar är smala. Befintligt vägnät behöver ses över i samband med detaljplanarbetet.

Bebyggelseförslagets parkering föreslås vid mindre samlade enheter mellan bostadshusen.

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.

Tilltänkt bebyggelse kommer att ta i anspråk delar av användningsområde park och natur.

En fornlämning i form av stenåldersbosättning 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.

### Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Inga samband och kopplingar till andra pågående projekt har identifierats i detta tidiga skede.

### Förvaltningens sammanvägda bedömning

Förvaltningen bedömer att planarbetet kan bedrivas med standardförfarande utifrån att förslaget stämmer med översiktsplan, har ett begränsat allmänt intresse och inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Om det under planarbetet visar sig att villkoren för standardförfarande inte längre uppfylls så övergår planförfarandet till utökat förfarande.

Följande frågor är kända i nuläget som behöver utreda vidare:

- Naturmiljö
- Kulturmiljö, fornlämning/ärkeologi
- Geoteknik
- Parkering och mobiltetsutredning, översyn av vägnät
- Social och barnkonsekvensanalys

Beslut om att kommunen avser att inleda planläggning föreslås.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Levin

Henrik Kant

Avdelningschef Detaljplan

Stadsbyggnadsdirektör