



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-03-20

Ärendenummer EXF-2026-00215

EXN 2026-04-20

Handläggare

Erik Wikström

Telefon: 076-764 04 18

E-post: erik.wikstrom@exploatering.goteborg.se

Direktanvisning till AB Tornstaden för bostäder på fastigheten Hovås 3:436 inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tilldelar AB Tornstaden en markanvisning för bostäder på fastigheten Hovås 3:436 inom stadsdelen Askim under tre år, till och 2029-04-20 i enlighet med de krav och villkor samt övriga förutsättningar som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med AB Tornstaden eller annan helägd juridisk person i samma koncern, i enlighet med beslutspunkt 1.

Sammanfattning

AB Tornstaden fick 2013-01-20 och sedan 2021-12-13, medgivande att söka planbesked för småskaliga bostäder på den kommunalt ägda fastigheten Hovås 3:436. Positivt planbesked erhöles av byggnadsnämnden 2022-10-18. Stadsbyggnadsförvaltningen har för avsikt att påbörja detaljplan för området under 2026 förutsatt beslut i aktuellt ärende.

I medgivande att söka planbesked (beslut i FN 2021-12-13) står det i tjänsteutlåtandet att om planbesked lämnas av byggnadsnämnden, avser förvaltningen att återkomma till exploateringsnämnden med förslag om en direktanvisning till Tornstaden AB.

En långsiktigt säkerställd utökning av förskolan i kommande detaljplan som inte varit möjlig utan att gemensamt exploatera de två fastigheterna, Hovås 3:436 (kommunal) och Hovås 3:264 (Tornstaden), utgör motivet för direktanvisning.

För den aktuella markanvisningen föreslås därför direktanvisning tillämpas, utan jämförelseförfarande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Vid en markförsäljning kommer kommunen erhålla en intäkt.

Exploateringsförvaltningen har genomfört ekonomisk-, seriositets- och säkerhetskontroll utan anmärkning. Genom att utveckla fastigheterna som en helhet möjliggörs en större volym på kommunens fastighet vilket genererar en högre intäkt än om det skulle hanteras separat.

Bedömning ur ekologisk dimension

Aktören har i sin ansökan om markanvisning redogjort för en möjlig bebyggelse på fastigheten. Inga kända naturvärden finns på fastigheten.

Ett fåtal träd kan behöva fällas. Eventuella naturvärden kommer även studeras i kommande planprocess.

Bedömning ur social dimension

Uppförande av bostadshus innebär en komplettering av befintlig villabebyggelse i området. Förskolan på fastighet Hovås 3:264 som ägs av AB Tornstaden, innehåller idag tre avdelningar. Förskolan ska säkerställas och friytan utökas i kommande detaljplan, vilket innebär att det kommer finnas förskoleplatser inom området och att barnens friytor kan förbättras. Förvaltningen har inte funnit några fler särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Medgivande planbeskedsansökan
3. Karta med markägarförhållanden och utarrenderad mark
4. Utdrag ur översiktsplan
5. Utdrag ur fördelning av upplåtelseformer
6. Medgivande planbeskedsansökan 2021-12-13

Protokollsutdrag skickas till

AB Tornstaden

Beskrivning av ärendet

Tornstaden fick 2013-01-20 medgivande att söka planbesked för småskaliga bostäder på den kommunalt ägda fastigheten Hovås 3:436. Ärendet återkom 2021 och Tornstaden fick 2021-12-13 ett nytt beslut i Fastighetsnämnden om medgivande att söka planbesked på kommunens fastighet Hovås 3:436.

På Tornstadens fastighet Hovås 3:264 fanns en privat förskola med 2 avdelningar innan 2021. I beslut om medgivande att söka planbesked, 2021-12-13, ingick en överenskommelse att utöka befintlig förskola med ytterligare en avdelning och att utöka förskolans friyta. Förskolan har sedan dess utökats med en avdelning men plats för utökning av friyta inom Tornstadens fastighet saknas idag.

I tjänsteutlåtandet för beslut om medgivande att söka planbesked från 2021 står det: ”En förutsättning för medgivandet är specifikt att befintlig förskola ges möjlighet till utökning med en avdelning och utökad förskolegård. Under förutsättning att positivt planbesked lämnas av byggnadsnämnden, avser fastighetskontoret att återkomma till fastighetsnämnden med förslag om en direktanvisning till Tornstaden AB”.

Motivet till medgivande att söka planbesked och direktanvisning bedömdes då vara att värden, i form av nya bostäder och utökad förskola inklusive utökad friyta, skapas som inte varit möjliga att skapa om inte den kommunägda fastigheten Hovås 3:436 planläggs gemensamt med Hovås 3:264. Genom att utveckla fastigheterna som en helhet möjliggörs att tillskapa fler enheter och möjlighet till samnyttjande av bostadsfunktioner.

Positivt planbesked erhöles av byggnadsnämnden 2022-10-18.

Stadsbyggnadsförvaltningen har för avsikt att påbörja detaljplan för området under 2026 förutsatt beslut i aktuellt ärende.

För den aktuella markanvisningen föreslås direktanvisning tillämpas, utan jämförelseförfarande. Det innebär att markanvisningen inte föregås av någon annonsering. Direktanvisning kan tillämpas för projekt där exploateringsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för denna markanvisningsmetod.

Markanvisningens omfattning

Markanvisningen omfattar den kommunala fastigheten Hovås 3:436. Se bilagor.

Planbeskedet avsåg ca. 24 lägenheter fördelat på ca. 3700 kvm ljus BTA. Volymerna och avgränsningen är preliminära och vidare precisering kring omfattning kommer att ske inom detaljplanarbetet.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen.

Mångfald i boendet

- Bostäderna kan upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Ekologisk hållbarhet

- Grönytefaktor ska tillämpas minst motsvarande kommunens andel av tomtarea.
- Mottagare av markanvisning skall följa Göteborgs stads riktlinjer för miljöanpassat byggande.

Övriga villkor för markanvisningen:

- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.

Prissättning på marken

Överlåtelsen ska ske till marknadsmässigt värde.

Förvaltningens bedömning

Genom att planlägga de två fastigheterna gemensamt (Hovås 3:436 och 3:264) säkras långsiktigt försörjningen av förskoleplatser för tre avdelningar och förskolans friyta utökas för att klara kommunens krav på friyta. Dessutom möjliggörs uppförande av ca. 24 bostäder i form av flerbostadshus och par- eller radhus. En förskola med tre avdelningar och en utökning av förskolans friyta skulle annars inte varit möjligt då fastigheten Hovås 3:436 till sin storlek inte möjliggör uppförande av en fristående förskola med tre avdelningar med tillhörande acceptabel storlek på friyta. En långsiktigt säkerställd förskola med tre avdelningar och en utökning av friyta i kommande detaljplan, som inte varit möjlig utan att exploatera de två fastigheterna gemensamt, utgör motivet för direktanvisning. Exploateringsförvaltningen betraktar därför förslaget från Tornstaden AB som ett effektivt utnyttjande av marken. Genom att utveckla fastigheterna som en helhet möjliggörs att tillskapa fler enheter och möjlighet till samnyttjande av bostadsfunktioner.

En förutsättning för markanvisningen är att detaljplanen vinner laga kraft och att befintlig förskola, i kommande detaljplan, ges möjlighet till 3 avdelningar med utökad friyta. Exploateringsförvaltningen bedömer, i enlighet med ovanstående resonemang, att det är rimligt att tillämpa direktanvisning till AB Tornstaden.

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

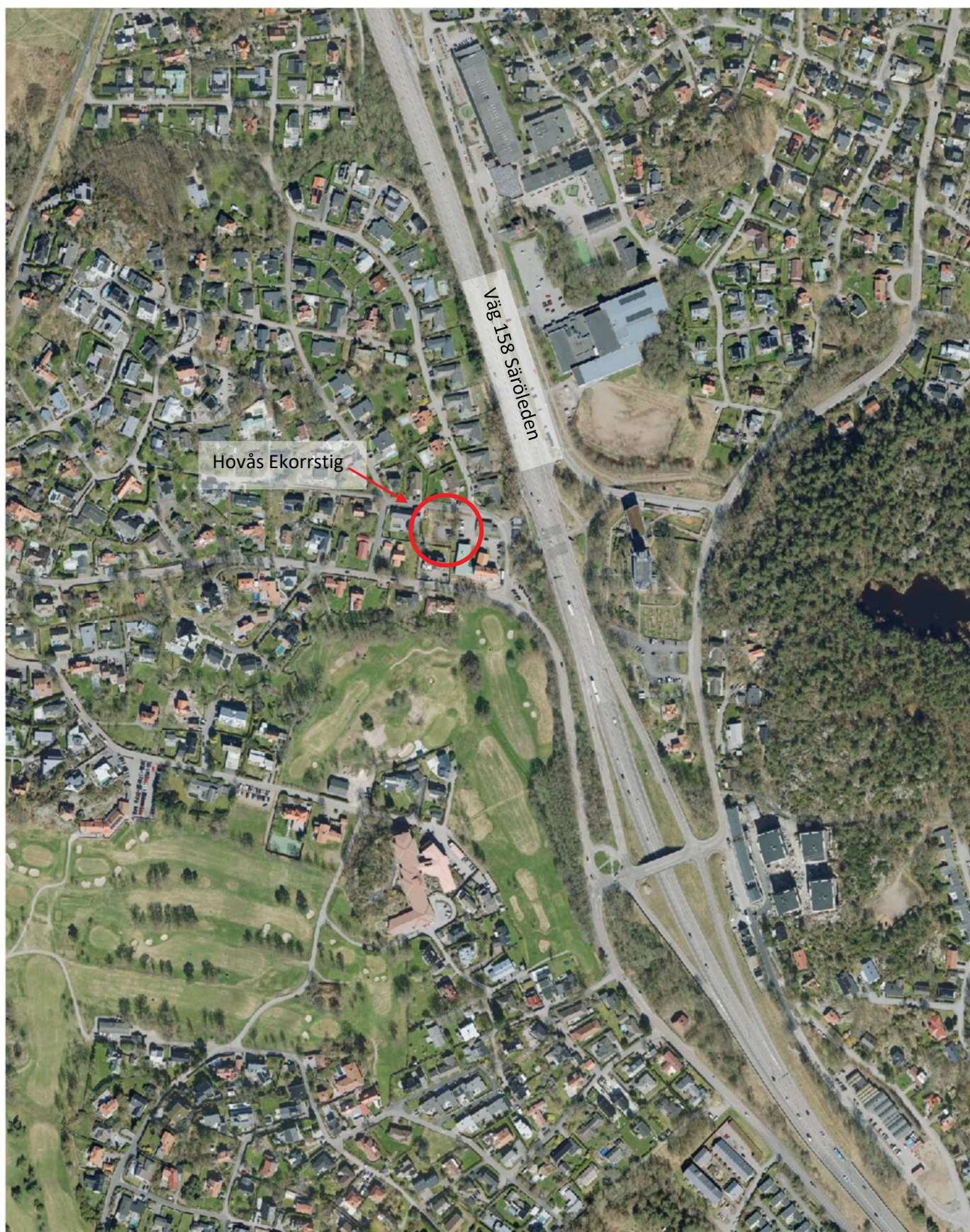


Översiktskarta

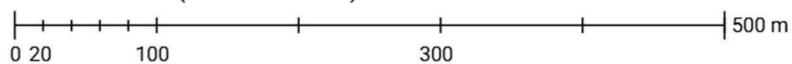
Bilaga 1 till tjänsteutlåtande
till Exploateringsnämnden
2026-04-20. Dnr EXF-2026-00215



Göteborgs
Stad



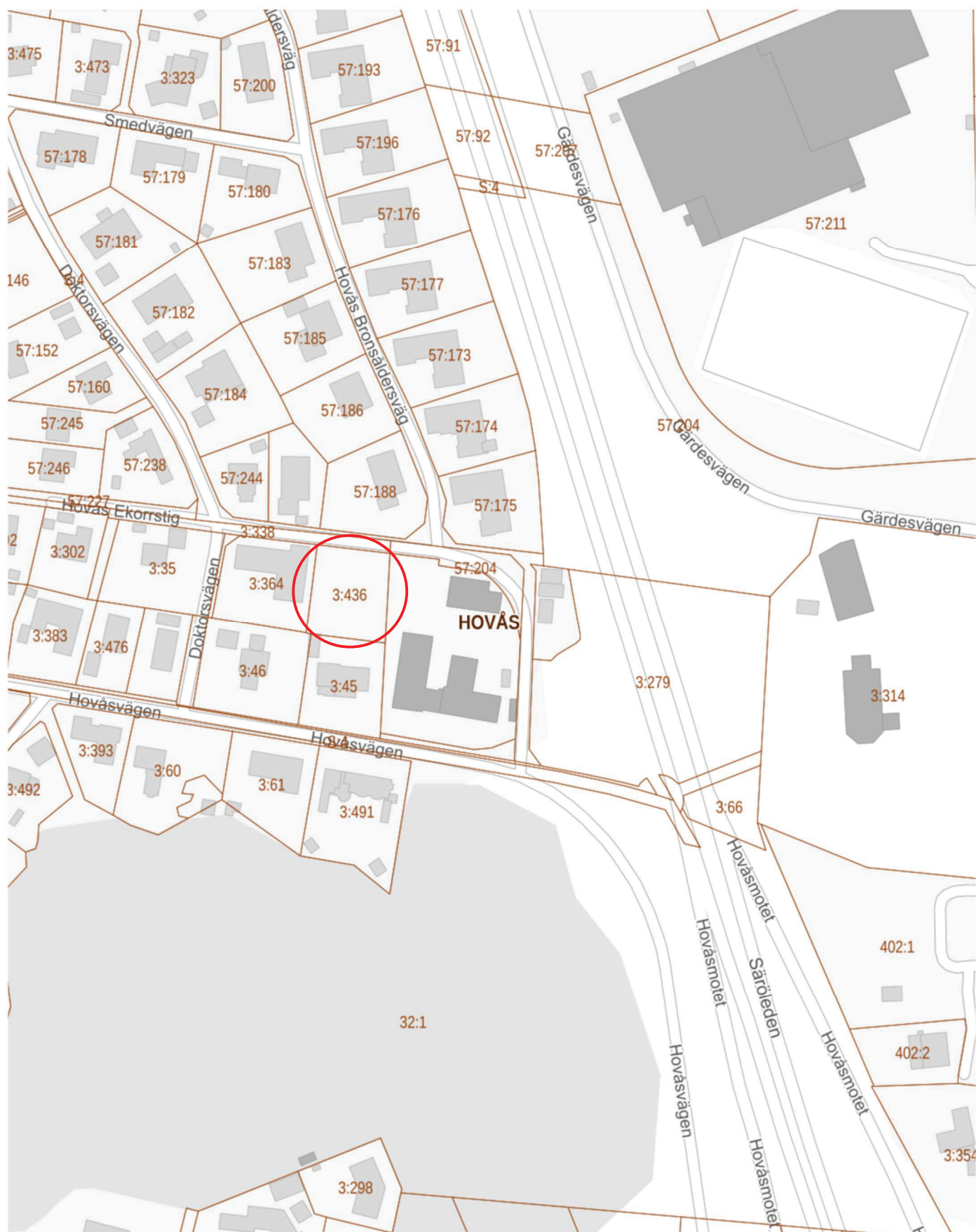
Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2026-02-16



Detaljkarta



Medgivande planbeskedsansökan

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till Exploateringsnämnden
2026-04-20. Dnr EXF-2026-00215



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

2013-01-24

Dnr 5529/12

Lars Johansson
Tel. 031-368 10 55

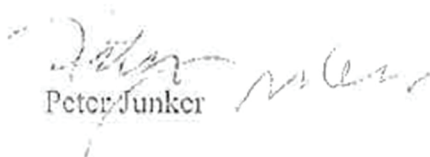
Aktiebolaget Tornstaden
Staffan Liljequist
Wrangels Trappgata 1
416 60 Göteborg

Medgivande till att söka planbesked på kommunägd mark - bostäder inom
fastigheterna Hovås 3:264 och 3:436

Fastighetskontoret medger att Aktiebolaget Tornstaden, såsom ägare till Hovås 3:264 i enlighet med köpekontrakt, ansöker om planbesked hos byggnadsnämnden för upprättande av detaljplan som syftar till att småskaliga flerbostadshus ska kunna uppföras inom Hovås 3:264 tillsammans med den mark ingår i den angränsande kommunägda fastigheten Hovås 3:436.

Fastighetskontorets medgivande innebär inget löfte om markanvisning vid positivt planbesked

GÖTEBORGS STAD FASTIGHETSKONTORET
Markavdelningen
Planeringsenheten


Peter Junker

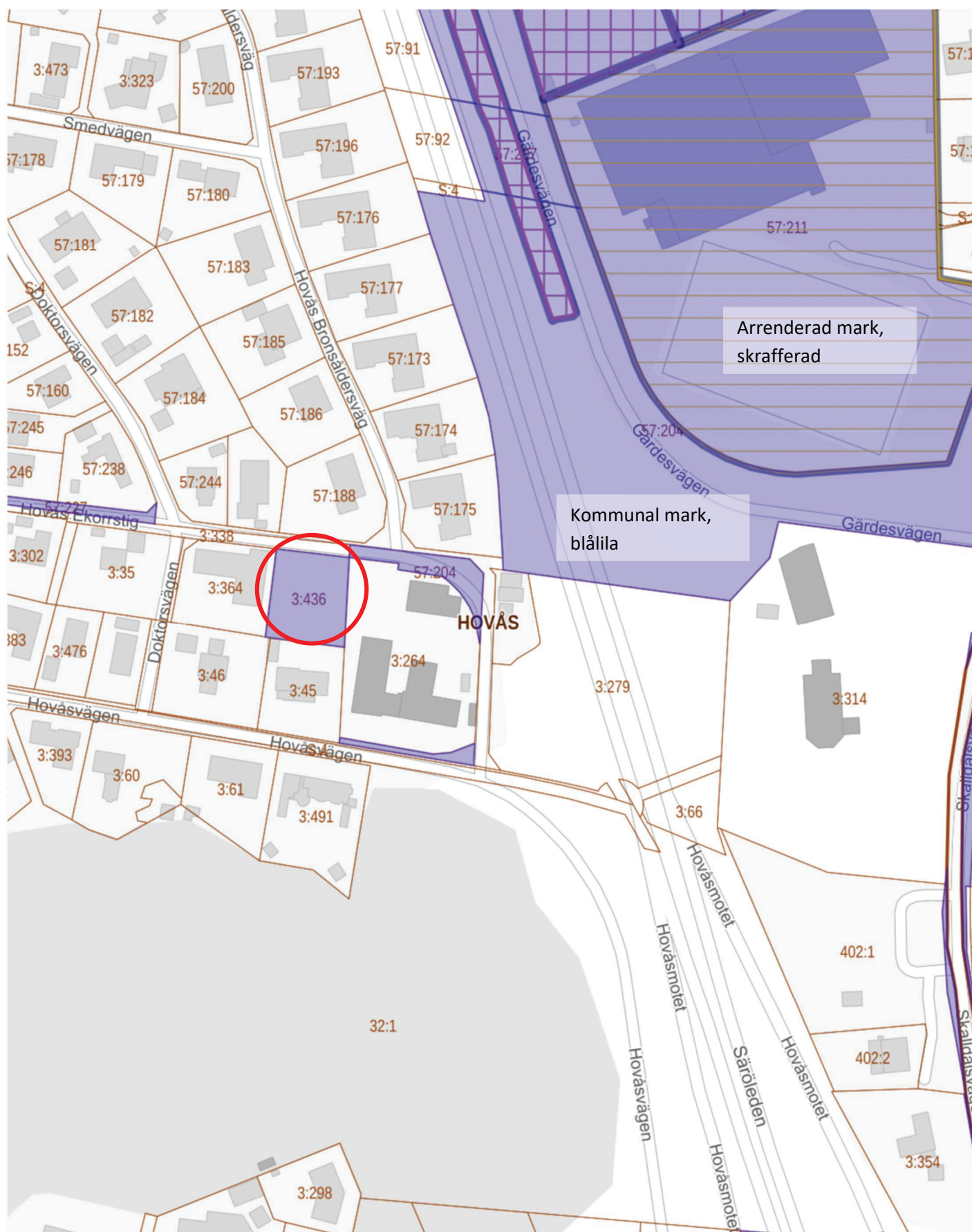


Markägande och utarrenderad mark

Bilaga 3 till tjänsteutlåtande
till Exploateringsnämnden
2026-04-20. Dnr EXF-2026-00215



Göteborgs
Stad





Gällande översiktsplan

Bilaga 4 till tjänsteutlåtande
till Exploateringsnämnden
2026-04-20. Dnr EXF-2026-00215



Göteborgs
Stad

ÖP:
Blandad stadsbebyggelse
Övriga bebyggelseområden
i ytterstaden



Upplåtelseformer

Basområde nr: 52401

Ingår i primärområde: 524 Hovås

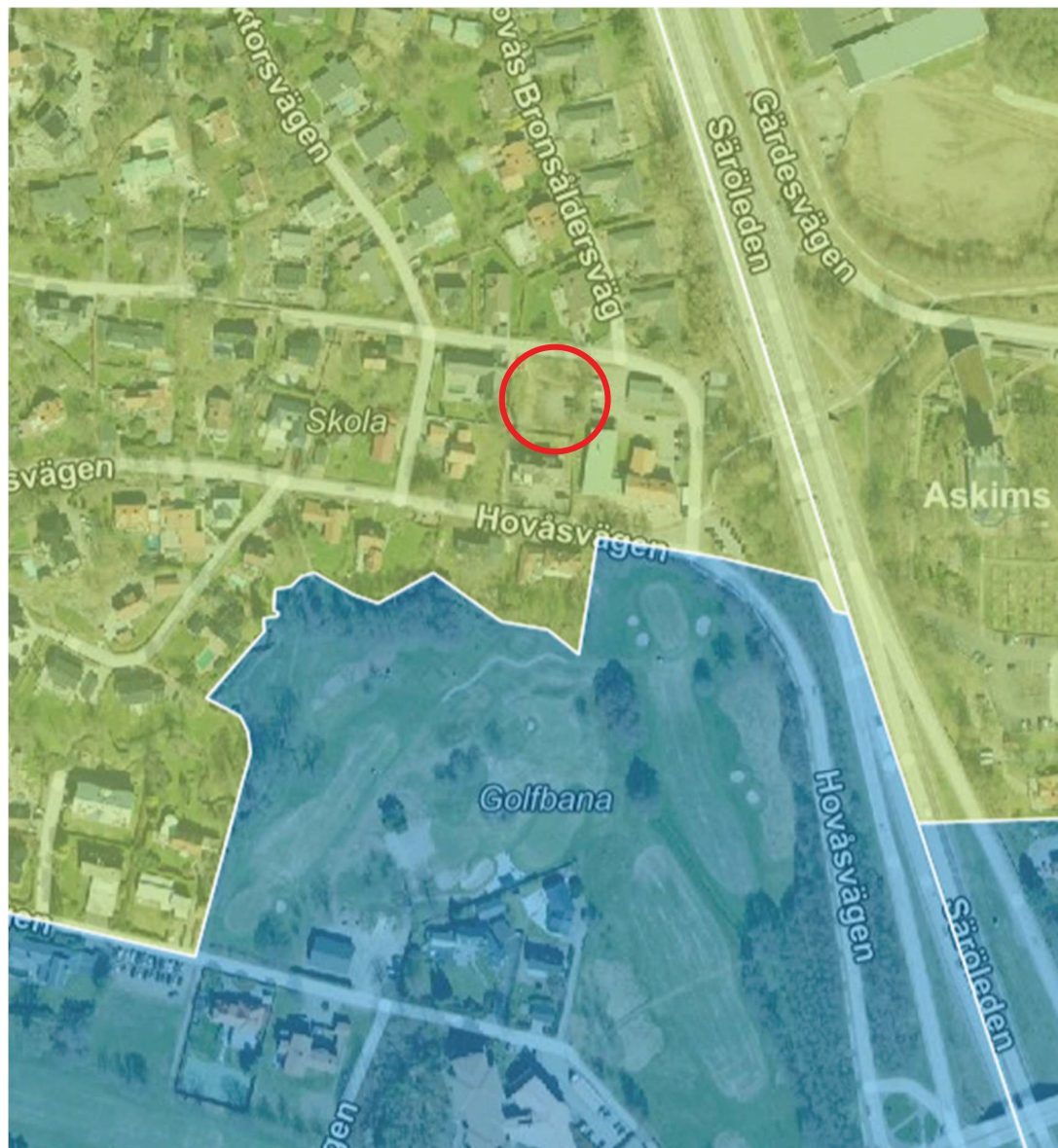
Ingår i mellanområde: 51 Askim-Hovås

Statistikår: 2024

Andel hyresrätter: 2.62

Andel bostadsrätter: 14.44

Andel äganderätter: 82.94



Karta på områdesindelning vid Askim-Hovås med statistik över upplåtelseformer.

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-12-13

Diarienummer 4532/18

Handläggare: Sara-Louise Ylander

Telefon: 031-368 12 13

E-post: sara.ylander@fastighet.goteborg.se

Medgivande att söka planbesked för bostäder på kommunägd mark på fastigheten Hovås 3:436 inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden medger att Tornstaden AB ansöker om planbesked hos byggnadsnämnden för bostäder på kommunens fastighet Hovås 3:436.
2. Vid positivt planbesked från byggnadsnämnden utgör detta tjänsteutlåtande även medgivande till beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Fastighetskontoret föreslår att Tornstaden AB lämnas medgivande att hos byggnadsnämnden ansöka om planbesked för bostäder på kommunens fastighet Hovås 3:436 i stadsdelen Askim. Medgivandet möjliggör ca 8 bostäder i radhus/parhus på stadens mark.

Då Tornstaden äger den angränsande fastigheten Hovås 3:264 finns möjlighet att lösa parkering för bostäderna i ett samlat garage som sträcker sig under båda fastigheterna, och därtill utveckla befintlig förskola inom Hovås 3:264 med en utökad förskolegård och möjlighet till en ytterligare förskoleavdelning.

Genom att planlägga de två fastigheterna gemensamt (kommunägda Hovås 3:436 och privatägda Hovås 3:264) bidrar området till bostadsförsörjningen genom att möjliggöra uppförande av flerbostadshus och parhus eller radhus, lösa parkering samt säkra försörjning av förskoleplatser genom att den befintliga förskolan planläggs. Detta skulle annars inte varit möjligt då fastigheten Hovås 3:436 till sin storlek inte möjliggör plats för en fristående förskola.

Ansökan om planbesked ska baseras på förslagsskiss inskickad till fastighetskontoret (bilaga 2) eller utredningsskisser som i allt väsentligt överensstämmer med dessa skisser. En förutsättning för medgivandet är specifikt att befintlig förskola ges möjlighet till utökning med en avdelning och utökad förskolegård. Under förutsättning att positivt planbesked lämnas avser fastighetskontoret därefter att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till direktanvisning till Tornstaden AB. Projektet skapar värden i form av fler bostäder, intäkter och planläggning av den befintliga förskolan som inte är möjliga att skapa om inte den kommunägda fastigheten planläggs gemensamt med Hovås 3:264. En samordning av såväl ansökan om planbesked som eventuellt kommande planarbete av båda fastigheterna medför ett effektivt nyttjande av stadens resurser.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Fastighetsnämnden får inkomster vid en eventuell framtida markförsäljning. Utgifter kan uppkomma på grund av behov av förbättringar av tillfartsgatan Hovås Bronsåldersväg samt iordningställande av gångvägar. Framtida utredningsarbete och samråd med Trafikverket inom ramen för ett detaljplanearbete kommer att visa om Hovåsmotet och Hovåsvägen påverkas av utbyggnaden.

En förutsättning för en eventuell kommande direktanvisning är att Tornstaden AB bekostar åtgärder och eventuell markinlösen som kan komma att krävas inom allmän plats.

Med beaktande av ovanstående bedömer fastighetskontoret att exploateringsekonomi för föreslaget projekt sammantaget kommer att innebära ett positivt resultat för kommunen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget innebär en förtätning av den byggda miljön och nyttjar därmed redan utbyggd infrastruktur.

Platsen är belägen i närhet av befintlig service. Området har tillgång till god kollektivtrafik med två expressbusslinjer (rosa och blå) samt linje 158. Det är cirka 100 meters gångavstånd till busshållplats Hovås nedre, södergående riktning och cirka 260 meters gångavstånd till busshållplats Hovås nedre, norrgående riktning.

Bedömning ur social dimension

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder. Det tillkommande behovet av förskoleplatser och skolplatser bedöms kunna hanteras inom pågående planer efter avstämning med stadsledningskontoret. Befintlig förskola på fastigheten Hovås 3:264 behöver säkerställas långsiktigt genom planläggning och få möjlighet till ytterligare en avdelning samt en utökad gård.

Samverkan

Avstämning av förslag har skett med följande förvaltningar:

Traffikkontoret, stadsbyggnadskontoret, park-och naturförvaltningen samt förvaltningen kretslopp och vatten har inkommit med synpunkter vilka rör kommande detaljplanearbete.

Stadsledningskontoret konstaterar att befintlig förskola på fastighet Hovås 3:264 behöver säkerställas genom att planlägga den.

Park och naturförvaltningen lyfter att den befintliga förskolans friyta bör säkerställas enligt stadens minimikrav om 35 kvm friyta/förskolebarn.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Förslagsskisser
3. Utdrag ur gällande översiktsplan (ÖP) samt granskningshandling ny översiktsplan
4. Upplåtelseformer

Bilaga med historisk stadsplaneanalys utgår då den inte omfattar denna del av kommunen.

Protokollsutdrag

E-postadress: therese.kilenstam@tornstaden.se

Ärendet

Detta ärende avser ett beslut av fastighetsnämnden om medgivande för Tornstaden AB att ansöka om planbesked hos byggnadsnämnden för bostäder på kommunens fastighet Hovås 3:436. Vid ansökan om planbesked till byggnadsnämnden bör den sökande parten antingen äga aktuell mark eller erhålla ett medgivande av markägaren om detta är en annan part än den sökande.

Beskrivning av ärendet

Tornstaden AB har inkommit till fastighetskontoret med en förfrågan om medgivande av ansökan om planbesked för bostäder hos byggnadsnämnden för den kommunägda fastigheten Hovås 3:436. Skiss från Tornstaden AB visar på möjlighet att på den kommunägda fastigheten Hovås 3:436 tillskapa ca åtta bostäder i radhus/parhus.

Förfrågan om medgivande omfattar föreslagen bebyggelse på den kommunägda fastigheten Hovås 3:436, belägen i ett villaområde utmed Hovås Ekorrstig 2 i stadsdelen Askim. Hovås 3:436 består i dagsläget av en obebyggd fastighet om 1091 kvm. Marken är inte planlagd. Gällande översiktsplan anger området som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Sammantaget kan den kommunägda fastigheten Hovås 3:436 och den privatägda fastigheten Hovås 3:264 möjliggöra uppförande av totalt ca 24 bostäder i flerbostadshus och radhus/parhus, samt parkeringsgarage under jord. Åtta parhus/radhus föreslås i bilagd skiss placeras inom den kommunägda fastigheten Hovås 3:436. Cirka nio lägenheter i flerbostadshus, samt sju bostäder i parhus/radhus föreslås placeras inom den av Tornstaden AB ägda angränsande fastigheten Hovås 3:264 som också föreslås inrymma tillfart, parkeringsgarage under mark, gårdsyta och förskola.

Den nya detaljplanen föreslås möjliggöra en utbyggnad av den befintliga Fyrevikens förskola med en förskoleavdelning samt utökad förskolegård. Den kommunägda fastigheten Hovås 3:436 kan tillsammans med den privatägda fastigheten Hovås 3:264 ge fler bostäder än om fastigheterna utvecklas var och en för sig.

Förvaltningens bedömning

Genom att planlägga de två fastigheterna gemensamt (kommunägda Hovås 3:436 och privatägda Hovås 3:264) möjliggörs uppförande av flerbostadshus och par- eller radhus, dessutom säkras försörjningen av förskoleplatser genom att den befintliga förskolan planläggs och utökas med en avdelning. Detta skulle annars inte varit möjligt då fastigheten Hovås 3:436 till sin storlek inte möjliggör uppförande av en fristående förskola. Fastighetskontoret betraktar därför förslaget från Tornstaden AB som ett effektivt utnyttjande av marken.

Fastighetskontoret har inga synpunkter på föreslagen bebyggelse på den privatägda fastigheten Hovås 3:264. Medgivandet gäller den kommunägda fastigheten Hovås 3:436 som har möjlighet att bidra till bostadsförsörjningen med ca åtta bostäder i radhus/parhus.

Fastighetskontoret anser att fastigheten Hovås 3:436 är lämplig att pröva för bostadsbebyggelse då området ligger nära god kollektivtrafik med bland annat expressbusstrafik. Föreslagen bebyggelse ligger i linje med gällande ÖP.

Fastighetskontoret föreslår att medgivande till ansökan om planbesked för det aktuella området lämnas till Tornstaden AB. Ansökan om planbesked ska baseras på förslagsskiss inskickad till fastighetskontoret (bilaga 2) eller utredningsskisser som i allt väsentligt överensstämmer med dessa skisser. En förutsättning för medgivandet är specifikt att befintlig förskola ges möjlighet till utökning med en avdelning och utökad förskolegård. Under förutsättning att positivt planbesked lämnas av byggnadsnämnden, avser fastighetskontoret att återkomma till fastighetsnämnden med förslag om en direktanvisning till Tornstaden AB.

Tornstadens del av projektet gränsar till den kommunägda fastigheten Hovås 3:436, och deras fastighet är en nödvändig del för att säkra den befintliga förskolans fortlevnad. Projektet skapar värden i form av fler bostäder, intäkter och planläggning av den befintliga förskolan som inte är möjliga att skapa om inte den kommunägda fastigheten planläggs gemensamt med Hovås 3:264. En samordning av såväl ansökan om planbesked som eventuellt kommande planarbete av båda fastigheterna medför ett effektivt nyttjande av stadens resurser.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Bilaga 1- Översiktskarta



Fastigheten Hovås 3:436, i stadsdelen Askim inom vit cirkelmarkering

Detalj-karta



Fastigheten Hovås 3:436 belägen på Hovås Ekorrstig 2, i stadsdelen Askim inom röd linje.



Ekorrtigen 1,
FÖRSLAG FÖR DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETERNA: HOVÅS 3:264
OCH 3:436

Det föreslagna området består av
femton stadsradhus och ett lamellhus
med generösa lägenheter.

Enheterna ska upplåtas som
ägenderätt och / eller bostadsrätt och
ligga i det större spannet med hänsyn
till storlek för att skapa flyttkedjor från
villor i området. Planförslaget
säkerställer funktionen för förskola.

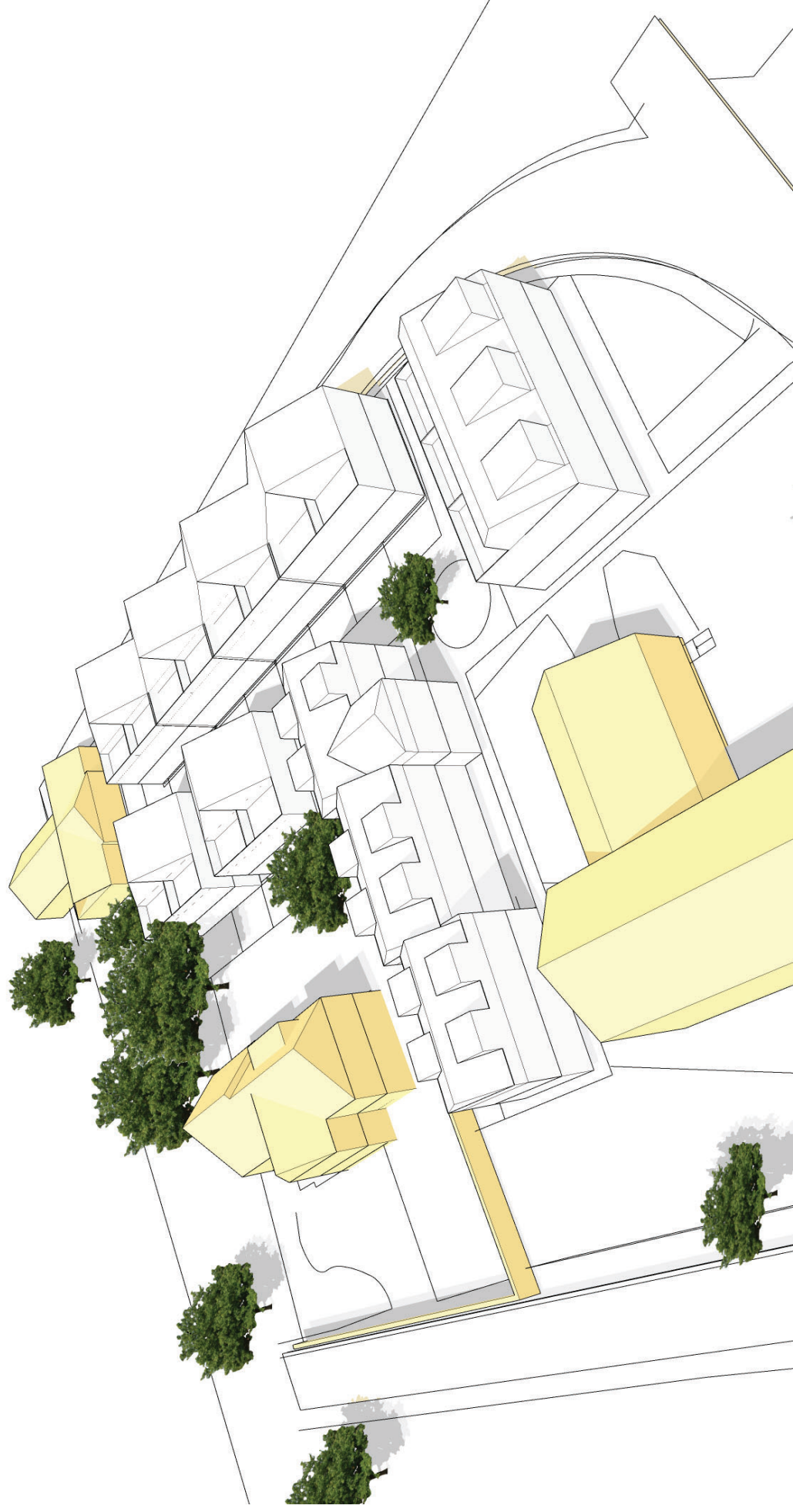
Stadsradhus i 2 vån och vind: 15 lgh.
BYA: ca 1050 m²
BTA: ca 2650 m²
BOA: ca 2250 m²

Lamellhus i 2 vån och vind: 9 lgh.
BYA: ca 400 m²
BTA: ca 950 m²
BOA: ca 750 m²

Sammanlagt ca 24 lgh med
underbyggnadsrätt för garage för bilar
och cyklar samt förråd under
radhusen.

Situationsplan
1:400





Översiktsvy 1

JUAN CAMBON ARK SAR/MSA

■ Befintliga byggnader

□ Nya byggnader



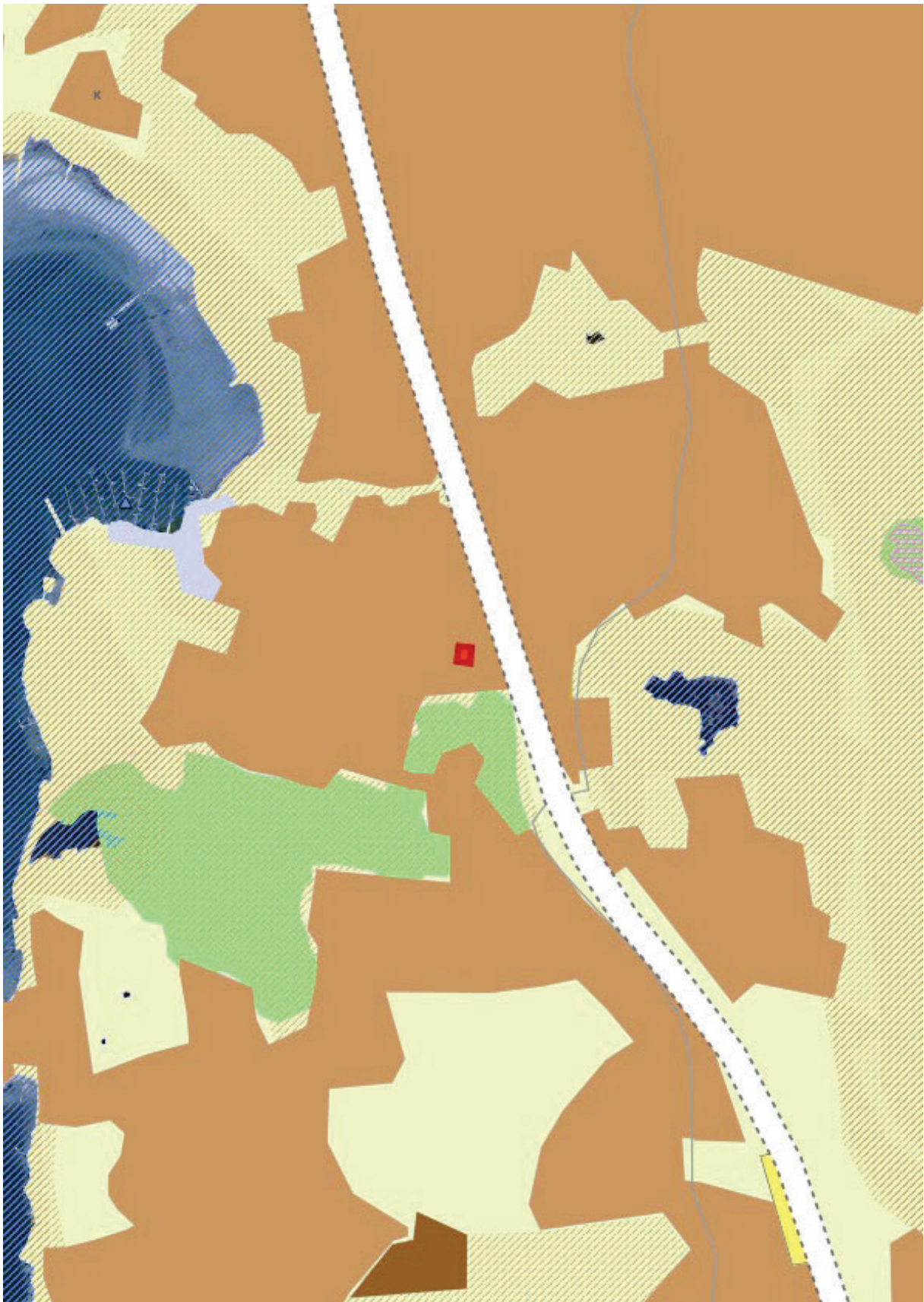
Översiktsvy 2

JUAN CAMBON ARK SAR/MSA

■ Befintliga byggnader

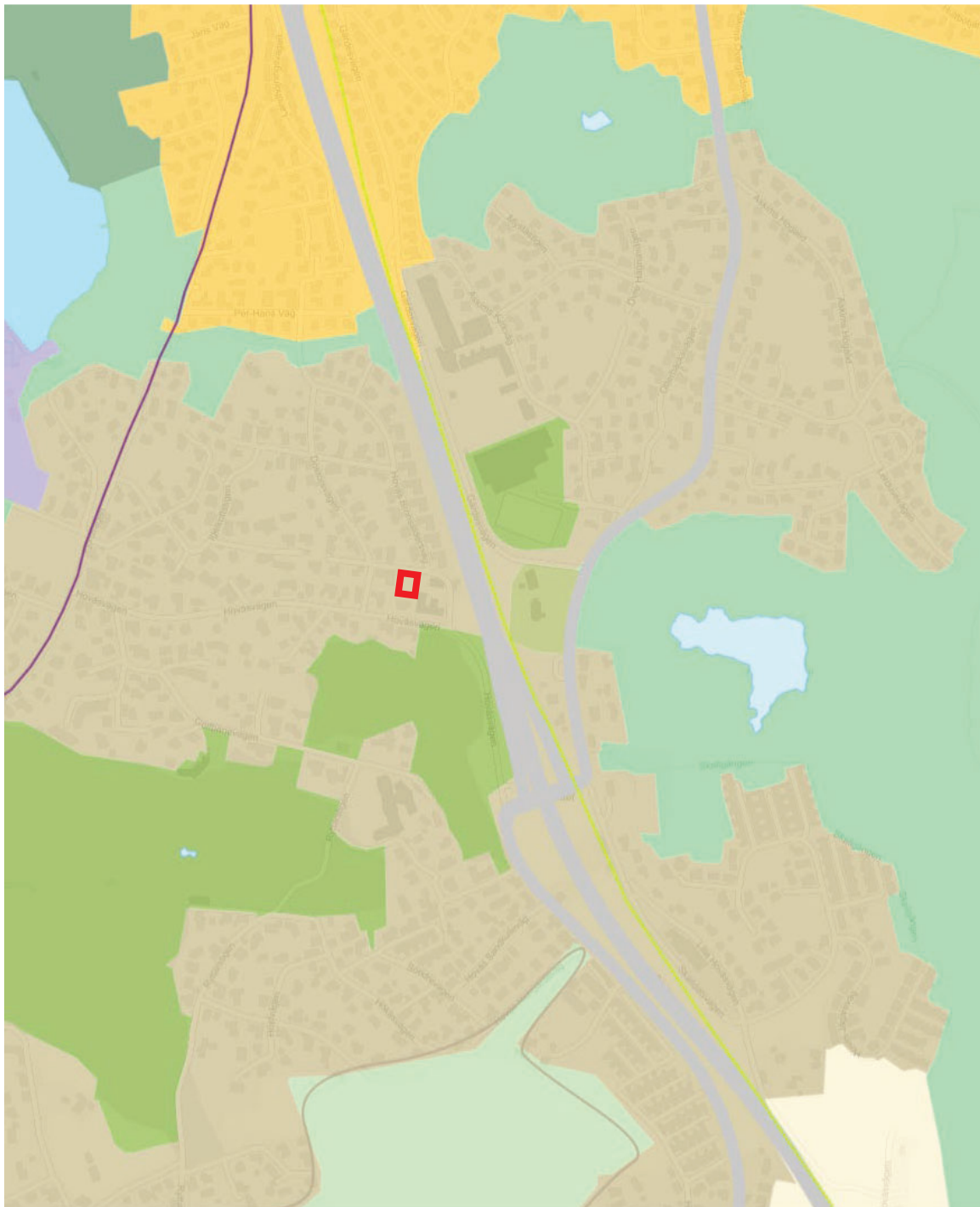
□ Nya byggnader

Bilaga 3 – Utdrag från gällande översiktsplan



I gällande översiktsplan ligger fastigheten Hovås 3:436 (rödmarkerat) inom bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor (brunmarkerat).

– Utdrag från granskningsförslag för ny översiktsplan



I granskningsförslag för ny översiktsplan för Göteborg ligger fastigheten Hovås 3:436 (rödmarkerat) inom område för blandad stadsbebyggelse (brunmarkerat)

Översiktsplanen har varit på utställning mellan mars och juni 2021 och arbete pågår just nu med att bearbeta förslagen utifrån inkomna synpunkter. Översiktsplanen förväntas antas av kommunfullmäktige under 2022.

Bilaga 4 – Upplåtelseformer

Bostadsbestånd efter hustyp och upplåtelseform 2014-2019

			2019
524 Hovås	Flerbostadshus	Bostadsrätt	26
		Hysesrätt	0
		Äganderätt	0
		Uppgift saknas	0
	Småhus	Bostadsrätt	49
		Hysesrätt	20
		Äganderätt	1037
		Uppgift saknas	0
	Specialbostäder	Bostadsrätt	0
		Hysesrätt	78
		Äganderätt	0
		Uppgift saknas	0
	Övriga hus	Bostadsrätt	0
		Hysesrätt	5
		Äganderätt	0
		Uppgift saknas	0

Inom primärområdet Hovås finns en övervägande del småhus med äganderätt medan flerbostadshusen utgör en mycket liten andel av bostadsbeståndet.

Källa: Statistikdatabas Göteborgs Stad