

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2026-02-27

SBN 2026-03-24

Ärendenummer SBF-2026-00048

**Handläggare**

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

E-post: agneta.runevad@stadsbyggnad.goteborg.se

## Uppdrag och samråd för detaljplan för bostäder vid Torslanda prästgård inom stadsdelen Torslanda

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder vid Torslanda prästgård inom stadsdelen Torslanda med standardförfarande.
2. Genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Torslanda prästgård inom stadsdelen Torslanda.

### Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Torslanda prästgård, väster om Torslanda torg, i stadsdelen Torslanda. Det är uppdelat i två delområden där norra delen omfattar prästgården, en ädellövsblandskog samt en förskolegård som arrenderas av Göteborgs stad. Den södra delen omfattar en markparkering samt en gammal panncentral som inte längre är i bruk. Området som är aktuellt för detaljplan är cirka 15 000 kvm stort (1,5 hektar).

HSB Göteborg/fastighetsägare önskar komplettera området vid Torslanda prästgård med bostadsbebyggelse i form av småhus/radhus. På markparkeringen önskar de komplettera med småhus/radhus samt flytta parkeringen till panncentralfastigheten. Befintlig tillfart till prästgården passerar en förskolegård. Tillfarten föreslås flyttas och i stället ansluta till Noleredsvägen så att marken kan övergå till förskolegård.

Planbeskedet, beslutades 2020-10-26, omfattar ett större geografiskt område som har reducerats till att nu omfatta fastigheterna;

- Torslanda 36:16, (Torslanda prästgård)
- Torslanda 36:23 (markparkering) samt
- Del av Torslanda 36:31 (den gamla panncentralen)

Prästgården som har kulturhistoriskt värde ska sparas och ny bebyggelse behöver anpassas till den kulturhistoriska miljön genom placering, volym, utformning och utseende. Antikvarisk konsekvensbeskrivning kommer behöva tas fram.

Ädellövsblandskog med bevarandevärda träd förekommer. Hänsyn behöver tas och bebyggelsen behöver integreras på ett varsamt sätt. Naturmiljövärden kommer behöva

utredas vidare. Södra delen av prästgårdsfastigheten samt Noleredsvägen ligger lågt utifrån skyfallssynpunkt och behöver beaktas och hanteras i planarbetet.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren HSB Göteborg.

Göteborgs stad arrenderar idag en del av fastigheten Torslanda 36:19 som gård till den nybyggda förskolan som ligger direkt öster om prästgården. Avtalet behöver sägas upp för att möjliggöra en exploatering av bostäder inom planområdet.

Påverkan och eventuella behov av ombyggnad i anslutning till Noleredsvägen samt befintlig gång- och cykelbana söder om Torslanda prästgård behöver utredas inom ramen av detaljplan, då Torslanda prästgård/nya bostäder föreslås angöras från Noleredsvägen.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

En naturinventering finns från Program för centrala Torslanda som visar på höga naturvärden för delar av planområdet (Calluna 2009). Det är av stor vikt att ny bebyggelse placeras på ett varsamt sätt för att minimera påverkan på naturvärden och de skyddsvärda träd som finns inom planområdet. Under planarbetet kommer stadens kompensationsåtgärder tillämpas, för de eventuella träd och grönytor som försvinner.

Torslanda torg ligger cirka 400 meter från planområdet med service och kollektivtrafik vilket minskar behovet att använda bil.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material. Planområdet bedöms inte överskrida några riktvärden för planerade bostäder då det inte ligger nära trafikerad väg.

## **Bedömning ur social dimension**

Inom centrala Torslanda finns ett antal förskolor och Noleredsskolan (F-6), där ny skola planeras stå klar 2027. Det innebär korta avstånd som går att nå till fots eller med cykel, från förskola upp till årskurs 9.

Direkt öster om Torslanda prästgård finns en nybyggd förskola. Del av förskolans gård ligger inom prästgårdens fastighet, där det finns ett arrende med HSB Göteborg. För att det fortsättningsvis ska finnas en tillräckligt stor friyta för förskolan behöver utformningen av gården studeras då arrendet kommer sägas upp. Befintlig tillfart till prästgården går över förskoletomten/förskolegården och ansluter till Torslanda torg. Tillfarten föreslås flyttas och ansluta till Noleredsvägen. Det medför att befintlig tillfart kan övergå till förskolegård, vilket är positivt för verksamheten.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa ska bedömas och beaktats vid framtagande av planförslaget.

HSB avser att bygga småhus i området vilket kompletterar bostadsutbudet vid Torslanda torg, som idag övervägande består av lägenheter i flerbostadshus.

Inom ramen av arbetet med detaljplanen kommer en socialkonsekvensanalys samt en barnkonsekvensanalys att upprättas. I planbeskedet framgår social komplexitetsnivå preliminärt till nivå 3.

## **Bilagor som ingår i beslutsunderlaget**

### **Tidigare beslut, delegationsbeslut**

1. Planbesked för bostäder väster om Torslanda torg (Torslanda 36:19 med flera) inom stadsdelen Torslanda, dnr 18/0117. Positivt planbesked beslutades på delegation 2020-10-26.

### **Övriga handlingar**

2. Kompletterande underlag till planbesked dnr. 011718
3. Bebyggelseförslag 1, 2024-08-26, What! Arkitektur
4. Bebyggelseförslag 2, 2024-09-11, What! Arkitektur
5. Förslag på ny infart, 2023-09-19, White
6. Referensbilder, 2024-08-24, HSB
7. Antikvariskt utlåtande av Torslanda prästgård, 2021-05-31, KMV forum

## Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller beslut om att inleda detaljplaneläggning samt genomföra samråd om detaljplan för ca 30 nya bostäder vid Torslanda prästgård och på tidigare markparkering i stadsdelen Torslanda. Området omfattar prästgården, ädellövskog och i den östra delen en förskolegård som arrenderas ut till Göteborgs stad. I den södra delen finns en markparkering samt en gammal panncentral som inte längre är i bruk. Området som är aktuellt för detaljplan är cirka 15 000 kvm stort (1,5 hektar).

### *Bakgrund*

HSB Göteborg inkom i januari 2018 med en ansökan om planbesked att förtäta med bostäder intill Torslanda prästgård samt bygga på befintliga lamell- och punkthus med ett och/eller två våningsplan. Punkthusen ägs av HSB brf Prästgården och lamellhusen av HSB brf Torslanda centrum.

Befintliga HSB föreningar (lamell- och punkthus) motsade sig en påbyggnad av befintliga bostadshus varpå projektets omfattning har reducerats till att enbart omfatta;

- fastigheten Torslanda 36:19 (*Prästgården*),
- del av Torslanda 36:31 (2) som idag utgör parkering för en bostadsrättsförening samt
- Torslanda 36:23 (*Panncentralen*).

### *Koppling till andra ärenden*

I Torslanda pågår flera utvecklingsprojekt, bland annat Torslanda torg där det planeras för nytt torg, nya verksamhetslokaler och bostäder ca 250–300 lägenheter (*Detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda Torg, inom stadsdelen Torslanda, diarienummer SBF-2023-01013*). Vid Hangarvägen planeras det för bostäder, verksamheter och centrumfunktioner (*Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hangarvägen mfl inom stadsdelen Torslanda, diarienummer SBF-2023-00763*).

### *Styrande dokument*

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger området som *Ytterstadens större samhällen*, med markanvändningen blandad stadsbebyggelse.

*Planprogram för centrala Torslanda* godkändes av byggnadsnämnden 2019 och aktuellt område vid Prästgården pekas ut som område lämpat att förtäta med bostäder i två-tre våningar. Hänsyn ska tas till skogsområdet och kulturvärdena vid en planläggning. Området vid den gamla panncentralen pekas ut som lämpligt att förtäta med bostadsbebyggelse i 3–5 våningar.

*Kulturmiljöunderlag Torslanda centrum* Kulturmiljörapport 2016:3, Göteborgs stadsmuseum, där prästgården är utpekad som en värdefull kulturmiljö.

Gällande detaljplan, 1480-XIV-2158 från 1961 som omfattar prästgården, anger användningen *A – allmänt ändamål* samt *Parkmark*. Gällande detaljplan, 1480-XIV-2159 från 1962 som omfattar panncentralen, anger användningen *Parkmark*. Genomförandetiden har gått ut.

## Planförslaget

Planområdet är beläget vid Torslanda prästgård, väster om Torslanda torg. Området som är aktuellt för detaljplan är cirka 15 000 kvm stort (1,5 hektar). Detaljplanen ska möjliggöra för en komplettering med småhus/radhus med god närhet till service, kollektivtrafik och natur.

Detaljplanen bedöms omfatta ca 30 bostäder som småhus/radhus. Hänsyn ska tas till befintliga kultur- och naturvärden som planområdet omfattas av. Ny bebyggelse bör anpassas i sin placering, gestaltning, volym och utformning till prästgården som har kulturmiljövärden.

Angöringen till de nya bostäderna behöver studeras. Idag sker angöring till Torslanda prästgård från öster, via Torslanda torg. Det är önskvärt att angöringen i framtiden i stället sker från Noleredsvägen för att minska påverkan på befintlig förskola. Anslutningen till Noleredsvägen samt gång- och cykelbanan behöver studeras för att säkerställa en trygg och säker miljö för oskyddade trafikanter.

Södra delen av prästgårdsfastigheten samt Noleredsvägen ligger lågt utifrån skyfallssynpunkt och kommer behöva beaktas och hanteras i planarbetet. Dagvatten- och skyfallsutredning kommer behöva tas fram.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Översiktsplanen anger i avsnittet gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

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.

## Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900.

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen är inte listad i startplanen för 2026.

## Förvaltningens bedömning

Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras kommer undersökas i planarbetet enligt 6 kap miljöbalken. Området omfattas av kultur- och naturvärden varför utredningar för dessa värden kommer tas fram.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att ny bebyggelse ska anpassa sig till kulturmiljön som Torslanda prästgård utgör gällande placering, utformning, volym och gestaltning.

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 bedöm kunna medverka till det.

Trafik inklusive gång- och cykel samt angöring behöver utredas under planarbetet, bland annat Noleredsvägen hur den kan nyttjas. Eftersom planförslaget påverkar grönytor (prästgården) som nyttjas av närliggande förskola behöver ytbehov, angöringar osv ses över under planarbetet.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör