



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-09-01

Reviderat 2025-11-05

Ärendenummer EXF-2025-01005

EXN 2025-12-15

Handläggare

Henrik Rosengren

Telefon: 031- 368 12 61

E-post: henrik.rosengren@exploatering.goteborg.se

Uppdrag att sälja tomtmark för småhusändamål inom fastigheten Göteborg Amhult 1:61

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att sälja del av fastigheten Göteborg Amhult 1:61 på den öppna marknaden.

Sammanfattning

I enlighet med kommunfullmäktiges budget om att möjliggöra för 500 småhus/stadsradhus år 2025 föreslår exploateringsförvaltningen att försäljning av del av fastigheten Amhult 1:61 sker för småhusändamål belägna inom Göteborgs kommun.

Fastigheten Amhult 1:61 ligger inom detaljplanerat område. Exploateringsförvaltningen föreslår att försäljning sker till marknadspris på den öppna marknaden, genom upphandlad fastighetsmäklare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kommunen kommer erhålla intäkter i samband med försäljning av tomtmark inom fastigheten Amhult 1:6. Kommunen har tidigare haft kostnader i samband med framtagande och genomförande av detaljplanen inom Amhult 1:61. Försäljningsvinsten tillförs staden centralt. Anslutningsavgifter, exempelvis för vatten och avlopp, bekostas av köparen till fastigheten/småhustomten. Småhustomterna kommer ha tillfart från befintlig väg. Försäljningen kommer inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Tomtmarken inom del av Amhult 1:61 ligger inom detaljplan med fastställd byggrätt och riktlinjer vad man får lov att bygga. Inventering och avvägning av särskilda naturvärden inom planområdet gjordes när detaljplanen genomfördes. Inom tomtmarken finns det ingen artobservation av djurarter (exempelvis av groddjur/salamander). Tomtmarken är inte heller belägen inom område för värdefulla växter och skyddsvärda träd.

Bedömning ur social dimension

Försäljningen av fastigheten kan bidra till att familjer får möjlighet att byta boende i Göteborg och bosätta sig i eget hus, alternativt flytta till Göteborg för att bosätta sig i kommunen.

Exploateringsförvaltningen har efter avstämning inom förvaltningen kommit fram till att fastigheten/småhustomten inte ska utredas vidare för framtida verksamhet för kommunala behov. Anledningen är att småhustomten inte är lämplig/anpassad för en byggnation för kommunala behov och att det saknas kommunalt behov där tomterna är belägna. Exploateringsförvaltningen ser inte heller några behov av tomterna för boendesociala ändamål.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Beskrivning av ärendet

Fastigheten Amhult 1:61 ligger inom detaljplanerat område. Exploateringsförvaltningen ser möjlighet att sälja tomtmark för småhusändamål inom fastigheten. Försäljningen föreslås ske till marknadspris på den öppna marknaden och genom upphandlad fastighetsmäklare.

Ärendet återremitterades av exploateringsnämnden 2025-10-20 eftersom tomten låg med i en beslutssats tillsammans med en tomt inom Grimås 1:17. Ärendet blev återremitterat med uppdraget att upprätta ett tjänsteutlåtande för respektive tomt.

Försäljningen bidrar till målet i Göteborgs Stads budget om att tillskapa fler småhus. Uppskattad försäljningsstart är under Q1 / Q2 2026. En sammanställning av tomten finns nedan. Se även bifogad översikts- och detaljkarta.

Om fastigheten Amhult 1:61 (del av)

Tomt i Amhult på södra Hisingen och ligger inom detaljplanerat område. Försäljning sker efter avstyckning. Det planeras för kommunalt vatten och avlopp efter ingång i kretslopp- och vattens verksamhetsområde. Areal ca 850 kvm

Bakgrund

Se nedan sammanställning avseende försäljning av tomter som fastighetsnämnden/exploateringsnämnden tidigare beslutat om:

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
2019-04-24	Torslanda 1:2 (del av)	1	Såld
2019-05-20	Bergsjön 22:10	1	Såld
	Björred 1:117 (del av)	2	Sålda
	Backa 124:4	1	Såld
	Biskopsgården 109:1-4	4	Ej fsg-nytt program/plan
	Älvsborg 755:447	1	Såld
	Näset 100:7	1	Såld
	Hulan 1:101 (del av)	1	Såld
	Hovås 2:221	1	Såld
2019-06-14	Backa 766:63 (del av)	1	Såld
	Kärre 13:2 (del av)	5	Sålda
2019-12-09	Lunna 1:9	1	Såld
	Angered 2:52	1	Ej fsg- neg. förhandsbesked
	Angered 2:54	1	Ej fsg- neg. förhandsbesked
	Angered 7:155	1	Såld
	Kopparås 23:28	1	Såld
	Brottkärr 2:45	2	Förberedelser pågår
2020-03-16	Backa 248:80-87	8	Sålda
	Tumlehed 2:273	1	Såld
	Torslanda 1:42	1	Såld
2020-04-20	Backa 766:198	5	Sålda
	Styrsö 2:420	1	Ej fsg- neg. förhandsbesked
	Låssby 3:91	1	Såld
	Gårdsten 36:3	1	Såld

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
2020-12-07	Hjällbo 105:2	1	Såld
	Hjällbo 105:3	1	Såld
	Hjällbo 105:4	1	Såld
	Backer 1:11 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Älvsborg 655:237 (del av)	2	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Tumlehed 2:241	1	Såld
2021-02-08	Bö 5:28	1	Såld
	Björkedal 1:10	1	Såld
	Tumlehed 1:18 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Kopparås 23:31	1	Såld
	Kopparås 23:32	1	Såld
	Angered 123:17	1	Såld
	Angered 123:18	1	Såld
	Angered 123:19	1	Såld
	Angered 123:20	1	Såld
	Angered 123:13	1	Såld
	Angered 123:14	1	Såld
	Angered 123:15	1	Såld
	Angered 123:16	1	Såld
	Angered 123:9	1	Såld
	Angered 123:10	1	Såld
	Angered 123:11	1	Såld
	Angered 123:12	1	Såld
	Angered 123:8	1	Såld
	Angered 123:7	1	Såld
	Angered 123:4	1	Såld
2021-05-24	Angered 7:15	1	Såld
	Angered 7:38	1	Såld
	Angered 1:237	1	Såld
2021-09-20	Kallhed 1:10 (del av)	1	Såld
	Röd 74:1 (del av)	2	Ej fsg– neg. förhandsbesked
2021-11-15	Björkedal 1:11 (del av)	1	Såld
	Bingared 3:31	1	Såld
	Björred 1:117 (del av)	1	Såld
	Älvsborg 555:583	1	Såld
2022-04-25	Kyrkbyn 24:6	1	Såld
	Kyrkbyn 24:3	1	Såld
	Tuve 11:108 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
2022-05-23	Angered 7:190	1	Såld
	Angered 7:263	1	Såld
	Tynnered 34:8	1	Såld
	Tynnered 34:9	1	Såld
	Bergums Högen 1:9	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Kyrkbyn 732:539	1	Såld

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
2023-02-27	Lilleby 4:7 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Tuve 7:64	1	Under försäljning
	Angered 68:3	1	Såld
	Rågårdén 14:1	1	Såld
2023-11-20	Kärre 16:17 (del av)	1	Under förhandsbesked
	Gårdsten 24:4	3	Förberedelser pågår
	Gårdsten 24:9	1	Förberedelser pågår
2024-04-22	Änggårdén 718:18	1	Såld
2024-06-20	Angered 7:101	1	Under försäljning
2024-12-16	Brämaregårdén 50:2	1	Såld
	Angered 1:30 (del av)	1	Såld
2025-03-24	Olofstorp 3:15 (del av)	1	Förberedelser förrättning
2025-05-19	Askim 91:15 (del av)	1	Under förhandsbesked

På grund av tomternas olika förutsättningar är tidsperioden mellan nämndbeslut och försäljningsstart varierande. En fastighetsbildad tomt inom detaljplan har kortare tid mellan beslut och försäljning. Tomt som behöver avstyckas från större fastighet och/eller som ligger utanför planlagt område har längre tid mellan beslut och försäljning. Avstyckningar är beroende av att lantmäteriförrättningar vinner laga kraft innan försäljning påbörjas. Tomtförsäljningar utanför planlagda områden är beroende av att positiva förhandsbesked avseende nybyggnation erhålls från stadsbyggnadsnämnden vilka även ska vinna laga kraft.

Del av större fastigheter avstyckas till lämpliga småhustomter. Även stora fastighetsbildade tomter kan vara lämpliga att avstycka till flera mindre småhustomter. Om det under avstyckningsprocessen framkommer att det går att avstycka fler tomter än planerat är inriktningen att vi bildar ytterligare tomter.

På tomter utanför planlagt området ansöker exploateringsförvaltningen om förhandsbesked för att säkerställa att tomten går att bebygga. I denna process begär stadsbyggnadsförvaltningen in yttranden från berörda parter såsom grannfastigheter, förvaltningar och myndigheter. De som yttrar sig kan motsätta sig att positivt förhandsbesked ges vilket kan göra att stadsbyggnadsnämnden inte beviljar förhandsbesked. Därmed säljs inte tomten på bostadsmarknaden.

Det finns stort behov av bostäder med särskild service, BmSS, över hela staden. Försörjningen av BmSS behöver ske både genom bostäder som integreras i flerbostadshus och genom bostäder i byggnader på egen tomt. Det är också önskvärt att placeringen sker i sammanhang med andra bostäder och att utforma byggnader så att de signalerar ordinarie bostäder snarare än institutionsbyggnader. En tomt som tas fram kan vara av intresse ur ett BmSS-perspektiv vilket innebär att tomten inte säljs på bostadsmarknaden utan utreds istället för en eventuell byggnation av BmSS. Skulle utredningen resultera att tomten inte är aktuell för BmSS säljs tomten på bostadsmarknaden.

Information gällande grannfastigheten Amhult 27:1 och servitut

Fastigheten Amhult 27:1 nyttjar idag del av den kommunägda fastigheten Amhult 1:61 som tillfartsväg samt för annat olovligt nyttjande som exempelvis placering av studsmatta inom fastigheten.

I samband med att fastighetsägarna till Amhult 27:1 tidigare i år kontaktade förvaltningen gällande nedläggande av ledningar över kommunens mark belyste de även ett befintligt servitut för tillfartsväg (enligt förrättningsakten 14-TRL-231.1) samt lyfte frågan om köp av tillskottsmark.

Vid utredning av förrättningsakten 14-TRL-231.1, fastighetsregistret och annat underlag förvaltningen tagit del av kan förvaltningen inte göra annan bedömning än att servitutet för tillfartsväg inte belastar Amhult 1:61. Enligt bedömningen belastar servitutet istället bland annat fastigheten Amhult 24:1, som är belägen sydväst om Amhult 27:1.

Förvaltningens bedömning om servitutet innebär inte att Amhult 27:1 blir utan tillfartsväg. Förvaltningen ser däremot en möjlighet i att vägen kan placeras på annat sätt och därmed lämna utrymme för avstyckning av en bostadstomt med småhusändamål. För att genomföra den tilltänkta avstyckningen från fastigheten Amhult 1:61 behöver lantmäteriet pröva frågan i en förrättning vilket innebär att det sker en oberoende utredning av servitutsfrågan där grannen har möjlighet att framföra sina synpunkter. Sedan är det lantmäteriet som kommer ta ställning och besluta om fastighetsbildningen med dess rättigheter/skyldigheter.

Eftersom berörd del av Amhult 1:61 bedöms kunna utgöra en egen bostadstomt anser förvaltningen att småhustomten ska erbjudas på den öppna bostadsmarknaden vilket skapar en transparent process utan att gynna någon enskild.

Förvaltningens bedömning

Staden har efter utredning kommit fram till att tomtmark inom fastigheten Amhult 1:61 inte behövs för kommunala behov. Anledningen är att tomten inte är lämplig/anpassad för den byggnation som krävs för kommunala behov och att det inte finns något kommunalt behov där tomten är belägen. Exploateringsförvaltningen ser inte heller några behov av tomten för boendesociala ändamål.

Genom försäljning av tomten tillförs småhus till bostadsmarknaden i Göteborg. Detta ligger i linje med målsättningen i Göteborg Stads budget om att tillskapa fler småhus.

Försäljning av tomten möjliggör för familjer att byta bostad inom Göteborg, alternativt flytta till Göteborg för att bosätta sig i kommunen, vilket exploateringsförvaltningen ser som positivt. Försäljningen genererar även intäkt till staden vilket kommer inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår exploateringsförvaltningen att tomtmark inom del av fastigheten Amhult 1:61 säljs på den öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare

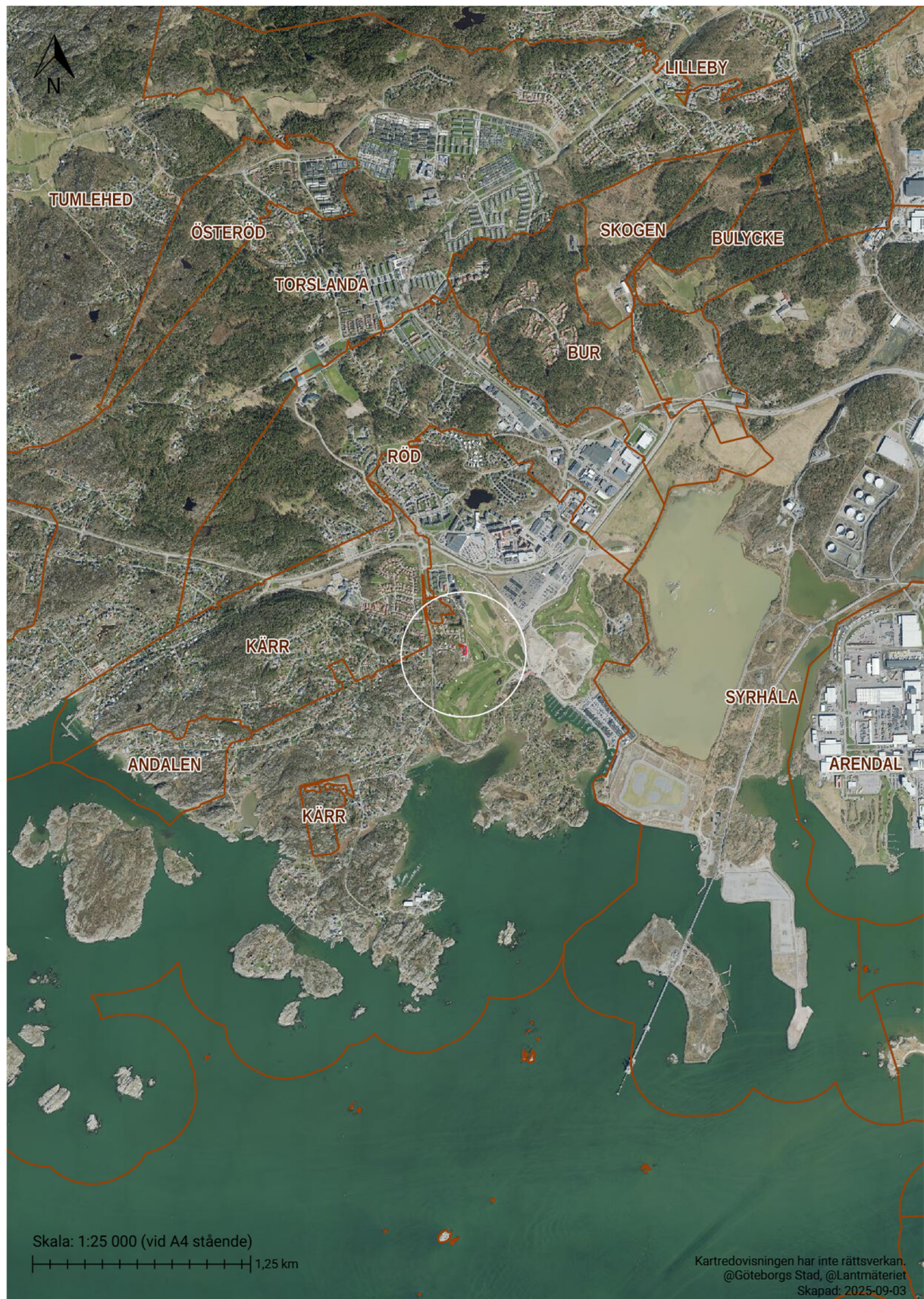
Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

Kristina Lindfors

Exploateringsdirektör

Översiktskarta 1 A



Detalj-karta 2 A

