



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-23

SBN 2025-05-20

Diarienummer SBF-2024-01018

Handläggare

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder vid Björsaredshöjden (Björsared 1:4) inom stadsdelen Olofstorp

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för bostäder vid Björsaredshöjden inom stadsdelen Olofstorp.

Sammanfattning

Det aktuella området är obebyggt och består av natur med blandskog. Förslaget innehåller 22 småhus. Området angörs från Björsaredshöjden och Berggrottevägen i öster och binder ihop dessa gator i en slinga.

Förslaget bedöms inte vara helt i linje med översiktsplanens strategier att planera för en nära, sammanhållen och robust stad. Området ligger inte med direkt närhet till god kollektivtrafik och det har inte heller direkt närhet till service. Bedömningen är att bilanvändandet torde bli stort, men måttligt i relation till att det är småhus. Att tillskapa småhus på egen tomt i detta område är inte något som lokalt ökar blandningen och bryter boendesegregationen, men ur ett mer övergripande perspektiv är det generellt positivt med tillskott av småhus i ost/nordost.

Förslaget har en relativt låg måluppfyllelse mot styrande dokument och därmed låg prioritet, mot bakgrund av det föreslås i nuläget ett negativt planbesked.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I det fall ett planarbete inte påbörjas har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Området ligger inte med direkt närhet till god kollektivtrafik och det har inte heller direkt närhet till service. Bedömningen är att bilanvändandet torde bli stort, men måttligt i relation till att det är småhus.

En exploatering enligt förslag innebär ett ianspråktagande av naturmark. Vilka naturvärden området innehar och hur de kan hanteras är inte känt i nuläget, men det finns underlag som tyder på att det kan finnas rödlistade arter i området.

Bedömning ur social dimension

Att tillskapa småhus på egen tomt i detta område är inte något som lokalt ökar blandningen och bryter boendesegregationen, tvärtom, men området bedöms inte lämpligt för flerbostadshus eller t.ex. verksamheter. Ur ett mer övergripande perspektiv är det generellt positivt med tillskott av småhus i ost/nordost.

Att området inte har god närhet till kollektivtrafik begränsar möjligheter till en självständig vardag för barn och ungdomar.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i Björsared, ca 400 meter söder om Gråbovägen och ca 14 km nordöst om Göteborgs centrum. Förslaget innehåller 22 småhus.

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen. Bedömningen görs endast vid positivt planbesked.

Sökanden har begärt möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen. Frågan prövas endast vid positivt planbesked.

Beskrivning av intressentens förslag

Förslaget innehåller 22 friliggande småhus med garage, på egen tomt. Området angörs från Björsaredshöjden och Berggrottevägen i öster och binder ihop dessa gator i en slinga genom det föreslagna området.

I förslaget anges bl.a. att gångvägar och stråk kan anläggas med koppling till omgivningen, och att dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt hanteras genom lokalt omhändertagande. Sökande anger att även annan typ av bebyggelse kan vara möjlig i området och är öppen för en diskussion kring områdets utformning.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg är antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Det övergripande och självklara målet för Göteborg är hållbar utveckling. För att nå målet om en hållbar stad har i översiktsplanen tre strategier lyfts fram och prioriterats: att planera för en nära, sammanhållen och robust stad. Det innebär t.ex. korta avstånd mellan människor och de funktioner som behövs för vardagslivet, ett minskat behov av att resa, att överbrygga barriärer, att bryta boendesegregationen och att naturresurser hanteras på ett hållbart sätt.

Översiktsplanen anger markanvändningen i aktuellt område som Blandad stadsbebyggelse, inom Övriga bebyggelseområden i ytterstaden. För dessa områden gäller att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service. I första hand ska komplettering med sådant som saknas prioriteras. 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.

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

Området ligger i huvudsak utanför planlagt område. Området för två av de föreslagna husen, i slutet av Berggrottevägen, är emellertid planlagt. Gällande detaljplan akt 2-3991 anger för detta område bostäder, friliggande enbostadshus, samt en lokalgata med vändplan. Genomförandetiden har gått ut.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Översiktlig planering

Förslaget bedöms inte vara helt i linje med översiktsplanens strategier att planera för en nära, sammanhållen och robust stad.

Området ligger inte med direkt närhet till god kollektivtrafik och det har inte heller direkt närhet till service. Närmaste hållplatsen Björsared trafikeras emellertid av expressbuss med ca 10-minuters täthet. Den ligger på drygt en kilometers gångavstånd, men det finns potential att minska det avståndet till ca 500 meter, även om det då inte blir en tillgänglig väg med avseende på att det blir brant. Bedömningen är att bilanvändandet torde bli stort, men måttligt i relation till att det är småhus.

Att tillskapa småhus på egen tomt i detta område är inte något som lokalt ökar blandningen och bryter boendesegregationen, tvärtom, men området bedöms inte lämpligt för flerbostadshus eller t.ex. verksamheter. Ett alternativ till småhus på egen tomt skulle emellertid kunna vara en tätare bebyggelse i form av t.ex. radhus, vilket skulle innebära en viss variation av bostadsformer i området, som kan antas leda till att åtminstone inte förvärra boendesegregationen. Ur ett mer övergripande perspektiv är det generellt positivt med tillskott av småhus i ost/nordost.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms inte vara helt förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Områdets storlek och förutsättningar begränsar möjligheterna, men en bearbetning för en ökad variation med inslag av radhus skulle kunna vara positivt med avseende på inriktningen.

Planeringsförutsättningar

Av strategiska skäl (enligt ovan) finns det anledning att studera möjligheter att åstadkomma en variation av bostadsformer i området. Större byggnadsvolymer än småhus bedöms dock mindre lämpligt med avseende på landskapsbild och områdets karaktär i övrigt, och ett större antal bostäder bedöms preliminärt inte lämpligt bland annat på grund av de bristfälliga tillfartsvägarna och nämnda brist på kollektivtrafik och service.

Vägen att ta sig till en hållplats är lång, vilken bland annat beror på stora höjdskillnader. Det finns möjlighet att ordna en avsevärt kortare väg, den blir dock brant och det kan behövas trappor.

Det föreslagna planområdet ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för allmänna VA-tjänster. Det innebär att kommunen inte kan garantera att området kommer anslutas till allmänt VA-ledningsnät.

Miljöförvaltningen meddelar att området har bedömts som lämplig livsmiljö för hasselsnok. Det finns även fynd av andra rödlistade arter.

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.

Prioriteringsgrund och slutsats

Beslut om negativt planbesked föreslås.

Skälen till att negativt planbesked föreslås är framför allt att förslaget bedöms ha en relativt låg måluppfyllelse i relation till ÖP och till kommunens budget. Utöver detta finns det som bedöms ovan ett antal brister och värden på platsen, som påverkar områdets lämplighet för bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan