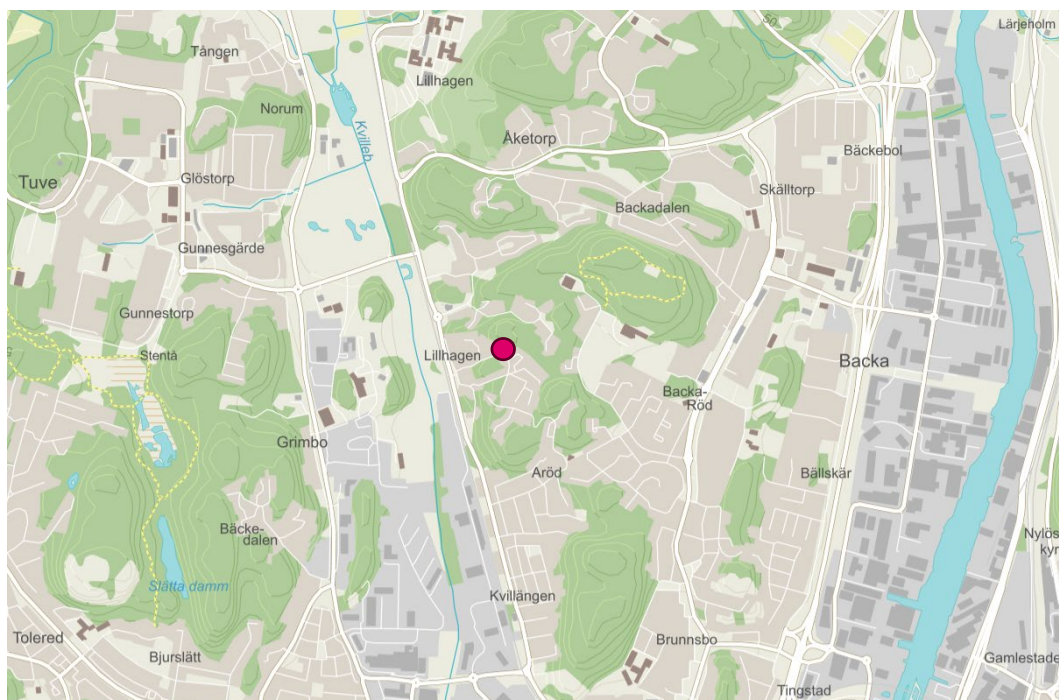


# Förprövningsrapport

## Planbesked för bostäder vid Berghöjdsgatan (Backa 766:364) inom stadsdelen Backa

2025-05-06



*Översiktskarta med området markerat.*

# Innehåll

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| <b>Ärendet .....</b>                               | <b>3</b> |
| <b>Styrande dokument och tidigare beslut .....</b> | <b>5</b> |
| <b>Bedömning.....</b>                              | <b>7</b> |
| Översiktlig planering.....                         | 8        |
| Trafik och parkering .....                         | 8        |
| Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....     | 8        |
| Inkomna yttranden .....                            | 8        |
| <b>Slutsats.....</b>                               | <b>9</b> |
| Sammanfattning och slutsats .....                  | 9        |

# Ärendet

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Diarienummer:    | SBF-2024-01283                |
| Handläggare SBF: | Anna Sofia Wannerskog         |
| Stadsområde:     | Hisingen                      |
| Fastighet:       | Backa 766:364                 |
| Sökande:         | Fastighetsägare Backa 766:364 |

Området ligger cirka 2 km norr om Backaplan, öster om Lillhagsvägen och norr om Berghöjdsgatan. Området omfattar naturmark i form av en skogsklädd bergssida som sluttar ner mot befintliga villor i söder.

Förslaget innebär en utveckling av området med fem småhus om sammanlagt cirka 1000 kvm BTA.



*Situationsplan – skiss från planansökan.*

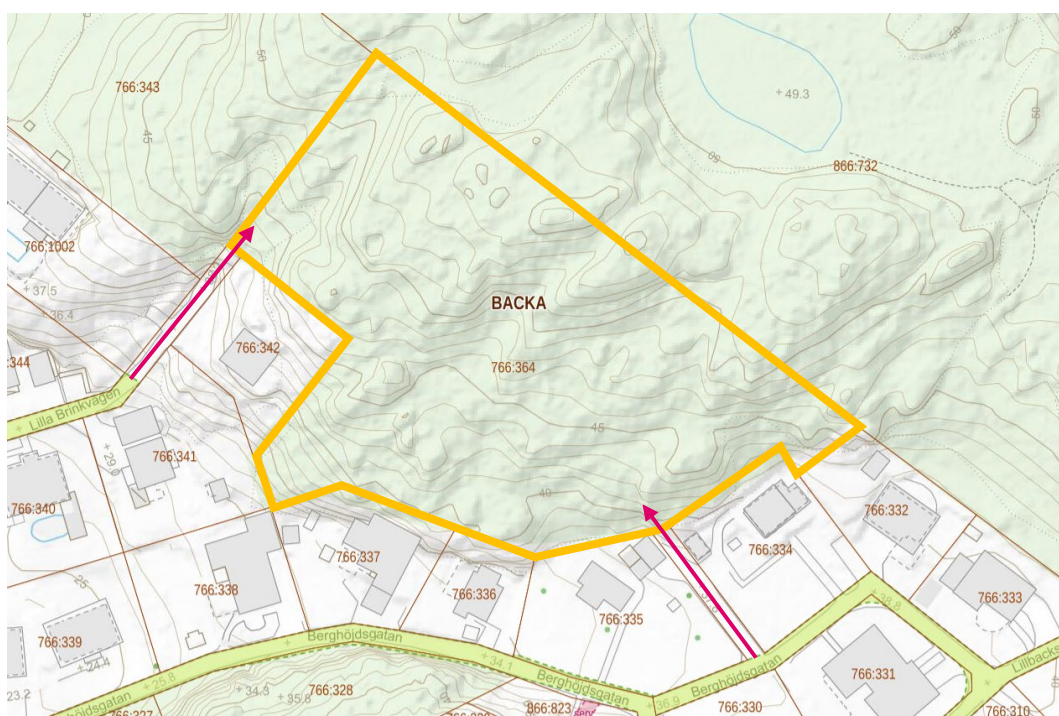
Området präglas av grönska och småskalig bebyggelse i form av villabebyggelse som vuxit fram under lång tid. Bebyggelsestrukturen har en oregelbundenhet och brokighet med villor i olika arkitekturstilar placerade på olika avstånd från områdets smala och branta, bitvis grusade gator. Trädgårdarna har uppvuxna träd, fruktträd och växtlighet som skapar intima rum. Från områdets höjder finns långa siktlinjer mot Kvillebäckens dalgång. Naturen är överallt närvarande med skogsområden som inbjuder till vistelse och lek. Villorna ligger huvudsakligen på lägre mark inom området omgivna av skogsklädda bergssidor och höjdryggar. På några ställen klättrar bebyggelsen högre upp längs bergssidorna, i form av villor som är väl synliga när man rör sig i området. Arkitekturstilarna skiftar i viss mån inom området och utgörs till största del av tilltagna



enfamiljsbostäder i en till två våningar med fasader av träpanel i rött, vitt och grönt samt tegel och mexitegel. Taken är övervägande i rött tegel.



*Nya enbostadshus föreslås i naturområdet bakom villabebyggelsen (vänstra bilden). Vy från området mot Berghöjdsgatan (högra bilden).*



*Topografisk karta med området markerat. Pilarna markerar föreslagna infarter.*



*Den huvudsakliga infarten föreslås via en förlängning av Berghöjdsgatan mellan två grannfastigheter.*





*I väster föreslås infart till området via en förlängning av Lilla Brinkvägen.*

## Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplanen för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige den 19 maj 2022, anger i markanvändningskartan att området utgörs av *parker-, natur-, och rekreationsområden, övriga grönområden och blandad stadsbebyggelse, övriga mellanstaden*. Gränserna för markanvändningsområden bör tolkas med en ett spann på ungefär 20 meter. Hänsyn bör tas till platsspecifika förutsättningar.



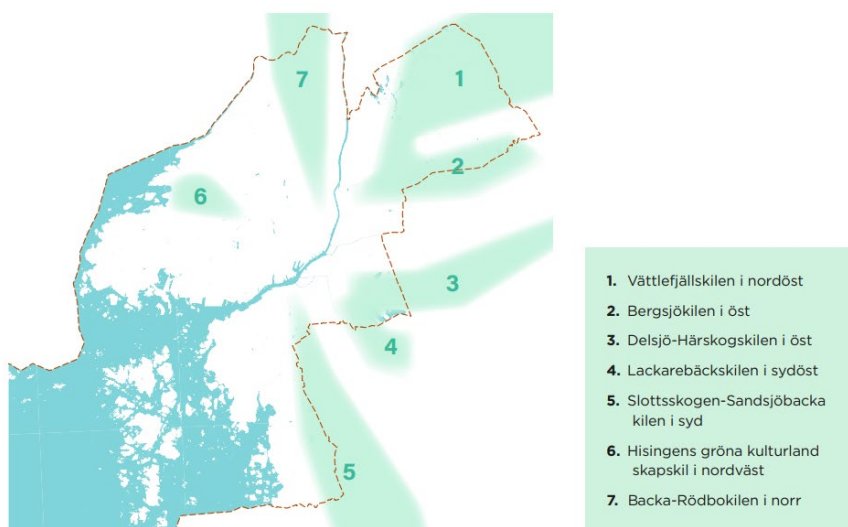
*Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta med det aktuella området markerat.*

Översiktsplanen anger i avsnittet om *övriga grönområden* att halvstora ytor med natur inom mellanstaden kan ha betydelse för en sammanhängande grönstruktur och för tillgången till bostadsnära natur. Även gröna impedimentsytor kan ingå. Motiv för eventuellt ianspråktagande för bebyggelse ska anges i detaljplan eller program till

detaljplan och avvägas mot områdets eventuella natur- och rekreationsvärden. I översiktsplanen anges att Göteborgsregionens gröna kilar länkar samman Göteborgs gröna infrastruktur med omgivande landskap och är av stor betydelse för såväl biologisk mångfald som rekreation och friluftsliv.

För *blandad stadsbebyggelse*, *övriga mellanstaden* anges i översiktsplanen att områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. En blandning av bostadstyper ska eftersträvas, tillgången till värdefulla naturområden ska värnas och naturvärden ersättas. I översiktsplanen beskrivs att Hisingens bostadsbestånd består av en högre andel småhus än genomsnittet för Göteborg. Det aktuella området utgör en av många enklaver med samlade småhus. Områden som bedöms ha potential att förtäta med fler småhus är Bräcke, Biskopsgården och Länsmansgården där småhus bidrar till att öka blandningen av bostadsformer.

I Göteborgs stads Grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad 2022-2030, antagen av park och naturnämnden 2022-06-20, pekas det stora sammanhängande naturområdet Backa-Rödbo ut som en grön kil som bör stärkas och bevaras. De regionsövergripande gröna kilarna ger stora sammanhängande områden och kopplingar, som främjar friluftsliv och ett rikt växt- och djurliv. Vid all fysisk planering finns ett ansvar att se till att kilarna stärks och inte byggs igen.



Området ligger inom Backa-Rödbokilen (7).

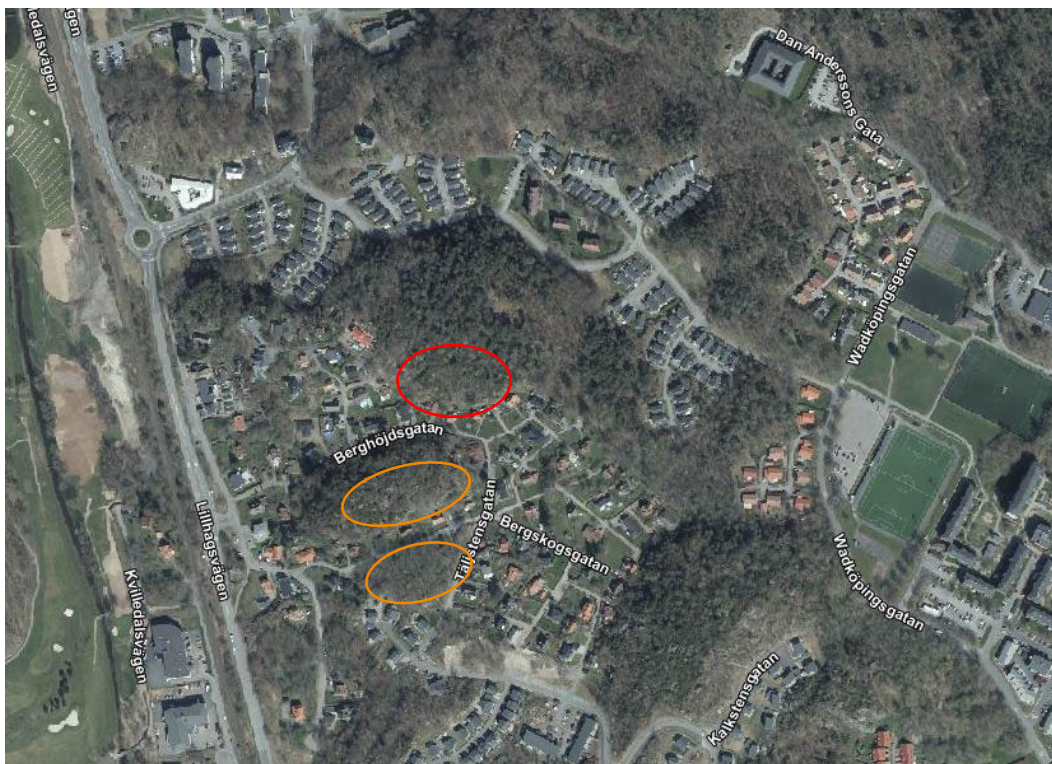
Området är inte tidigare planlagt. För angränsande kommunal fastighet i norr gäller detaljplan 2-4694 från 2003. Ett stort markområde i anslutning till sökandens fastighet är planlagt som allmän plats – Natur. I den angränsande detaljplanen har utgångspunkten varit att anpassa bebyggelsen till befintliga landskapselement genom att bygga tätt och lågt i områdets öppna delar och att bevara skogspartier och sammanhängande grönstråk mellan grupper av bebyggelse.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat om negativt planbesked för planansökan som omfattade tre småhus på samma plats:

2022-03-15 att kommunen inte avser upprätta detaljplan för bostäder vid Berghöjdsgatan inom stadsdelen Backa i Göteborg.



Byggnadsnämnden har tidigare beslutat om positivt planbesked för två tidigare ansökningar i närområdet (dnr 03/58 och 0796/20) där detaljplanearbete pågår.



*Röd ring = aktuell fastighet. Orange ringar = pågående detaljplan.*

## Bedömning

Det finns en stor efterfrågan på småhus i Göteborg. Området lämpar sig för bostadsutveckling så till vida att det ligger nära kommunal service i form av flera förskolor, skolor och idrottsanläggning i Backa Röd samt har nära till kollektivtrafik. Det ligger nära verksamhetsområdet Aröds industriområde samt Lillhagsvägen som leder söderut mot Backaplan som är under omvandling till tät innerstad.

Ansökan innebär en förtätning med nya småhus på naturmark, längs en väl synlig höjdrygg i området vilket medför en påtaglig påverkan på stads- och landskapsbilden. Omgivande tillfartsvägar är smala, branta och bitvis grusade. De har låg kapacitet och det bedöms inte lämpligt att tillföra ytterligare trafik utan att utföra kapacitetshöjande åtgärder på vägnätet. Inom fastigheten Backa 766:364 bedöms det svårt att skapa tillgängliga angöringar till nya bostäder på grund av stora höjdskillnader. För att kunna tillgängliggöra de föreslagna bostäderna krävs stora markarbeten i form av sprängning med påverkan på naturen och grannarna i form av förändrad landskapsbild. Naturen inom fastigheten är en del av ett större naturområde som utgör ett närreklamationsområde i området som skyddas genom planbestämmelse inom angränsande detaljplan. Genom det pågående planarbetet i söder kommer naturmark inom området försvinna med följderna att kvarvarande naturvärden blir viktigare att bevara. Det bedöms inte vara lämpligt att starta planläggning enligt förslaget.

## Översiktlig planering

I översiktsplanen anges både natur och bebyggelse för området. Gränserna mellan olika markanvändningar behöver tolkas med ett spann. I översiktsplanen beskrivs att ny småhusbebyggelse ska bidra till att öka blandningen av bostadsformer vilket inte blir fallet i det aktuella villaområdet. Översiktsplanen anger att nybyggnation i första hand ska ske på redan ianspråktagen mark, att en blandning av bostadstyper ska eftersträvas och tillgången till värdefulla naturområden ska värnas. Förslaget strider inte tydligt mot översiktsplanen, men det bedöms dock inte vara i linje med översiktsplanens intentioner.

## Trafik och parkering

Gatorna Källehöjdsgatan, Berghöjdsgatan och Täljstensgatan är branta och mycket smala. Bredden varierar mellan ca 3 – 4 meter. Förvaltningen bedömer att det på grund av terrängförhållandena inte är möjligt att ordna vägar med acceptabla lutningar till den föreslagna bebyggelsen.

Ansökan saknar huvudsakligen information om hur det är tänkt att nya bostäder ska angöras för boende. För att anordna en acceptabel lutning på vändplatsen och infartsgatan krävs stora markarbeten i form av sprängningar nära intilliggande bostadshus i söder. Lutningen mellan infartsvägen och nya bostäder uppskattas till cirka 1:5 eller 20% vilket är för brant för att säkerställa tillgängligheten inom fastigheterna. I jämförelse kan nämnas att Kvarnbergsgatan, känd för att vara en av stadens allra brantaste gator, har en lutning på cirka 1:8, eller 12,5%.

Som referens kan nämnas att Boverkets Tillgänglighet på allmänna platser BFS 2011:5 – ALM 2, anger max lutning om 1:20 eller 5% på allmän plats. En tillfartsväg som ligger på kvartersmark omfattas inte av dessa regler, men de är ändå relevanta.

Enligt Boverkets byggregler ska ramper inom tomter luta högst 1:12 eller 8,3%, dessutom bör rampen ha minst 2 meter långa vilplan med en höjdskillnad på högst 0,5 meter mellan vilplanen. Vid trafikplanering tillåts endast i undantagsfall att gator lutar så mycket som 1:10 i längsled.

## Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Planbeskedet ligger intill planområde för pågående detaljplan för bostäder vid Täljstensgatan (Backa 766:364 m.fl.), dnr: SBF-2025-00315. Samråd om pågående detaljplan planeras under 2026.

Om positivt planbesked ges för denna ansökan bör området inkluderas i planområdet för pågående detaljplan så att förutsättningar och behov kan utredas samordnat.

## Inkomna yttranden

I bedömningen har aspekter utelämnats eftersom förslaget bedöms olämpligt med avseende på tillfart/tillgänglighet och inte bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Möjligheten att försörja området med VA och tillräckligt vattentryck, naturvärden, framkomlighet för utryckningsfordon, ev. bergrum/tunnlar, buller,



luftkvalitet, dagvatten har inte bedömts. Synpunkter från berörda förvaltningar och bolag har inte inhämtats.

I samband med prövningen av tidigare negativt planbesked avstyrkte Park och natur ansökan med motiveringen att förslaget riskerar att få stor påverkan på naturvärden och ekologiska samband, samt att angränsande detaljplan (2-4694, från 2003) har användningen allmän plats – Natur.

## Slutsats

### Sammanfattning och slutsats

Förslaget bedöms inte vara lämpligt att pröva i detaljplan. Skälen är att det inte är möjligt att ordna tillfart med acceptabel lutning, negativ påverkan på stads- och landskapsbild och grönstruktur, samt det befintliga gatunätets bristande kapacitet.

Om planläggning startar behöver naturvärdesinventering och häckfågelinventering tas fram. Rödlistade fåglar finns i närområdet.