

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-23

SBN 2025-06-17

Diarienummer SBF-2024-01283

Handläggare

Karin Fäldner

Telefon: 031-368 19 79

E-post: karin.faldner@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för bostäder vid Berghöjdsgatan inom stadsdelen Backa i Göteborg.

Sammanfattning

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.

Översiktsplanen för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige den 19 maj 2022, anger i markanvändningskartan att området utgörs av *parker-, natur-, och rekreationsområden, övriga grönområden samt blandad stadsbebyggelse, övriga mellanstaden*. Området är inte tidigare planlagt.

Det finns en stor efterfrågan på småhus i Göteborg. Området ligger nära kommunal service i form av flera förskolor, skolor och idrottsanläggning i Backa Röd samt har nära till kollektivtrafik. 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 bedöms det svårt att skapa tillgängliga angöringar till nya bostäder. Naturen inom fastigheten är en del av ett större naturområde som utgör ett närrekreationsområde i området.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

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. Begränsad påverkan genom byggnation på mindre naturområde.

Bedömning ur social dimension

I översiktsplanen beskrivs att ny småhusbebyggelse ska bidra till att öka blandningen av bostadsformer vilket inte blir fallet i det aktuella villaområdet. I det tidiga skedet som förprövningen är har förvaltningen inte i övrigt funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger cirka 2 km norr om Backaplan, öster om Lillhagsvägen. 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.

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 markanvändningsområdena bör tolkas med en ett spann på ungefär 20 meter. Hänsyn bör tas till platsspecifika förutsättningar.

Området är inte tidigare planlagt.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det finns en stor efterfrågan på småhus i Göteborg. Området ligger nära kommunal service i form av flera förskolor, skolor och idrottsanläggning i Backa Röd samt har nära till kollektivtrafik. 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 bedöms det svårt att

skapa tillgängliga angöringar till nya bostäder. 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 närrekreationsområde 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.

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.

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.

Beslut om negativt planbesked föreslås.

Skälen till att negativt planbesked föreslås 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. Vid start av detaljplan bör området inkluderas i planområdet för pågående detaljplan vid Täljstensgatan så att förutsättningar och behov kan utredas samordnat.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan