



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-08-30

SBN 2023-09-26

Diarienummer SBF-2023-01001

Handläggare

Anna Samuelsson

Telefon: 031-368 17 19

E-post:

anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för avstyckning av tomt vid Björsaredsvägen (Björsared 1:142) inom stadsdelen Olofstorp

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för avstyckning av tomt vid Björsaredsvägen (Björsared 1:142) inom stadsdelen Olofstorp.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen i Björsared, cirka 18 km från Göteborgs centrum.

Ansökan/förslaget innebär att sökande vill stycka fastigheten och skapa en ny tomt på den västra delen för att därefter tillskapa två nya bostäder. Fastigheten har varit bebyggd sedan minst 1940-talet och är en gammal jordbruksfastighet. Den var förr en gårdsmiljö med boningshus och ladugård, trädallé och fruktträds odling.

Förslaget är i linje med översiktsplanens markanvändning men inte med dess utbyggnadsstrategier. Läget i ytterstaden och så få bostäder medför att förslaget har låg prioritering i staden.

Gällande detaljplan är från 1992 och den anger bostäder (B), naturmark (n) för trädallén, prickmark osv. För den tilltänkta avstyckning är det naturvärden (trädallen) och prickmark, sannolikt kulturhistoriska värden kring den gamla gårdsbyggnaden, som hindrar förslaget. Fastigheten ligger nära väg 190 Gråbovägen vilket medför höga bullervärden och riktvärdet är 55 dBA för bostäder överskrids för ev tillkommande bostäder. En annan faktor som belastar förslaget.

Planen bedöms vara väl avvägd och fortfarande aktuell. Det finns inte några allmänna intressen eller motiv att ändra planens bestämmelser. Vidare medför en planändring för fastigheten ett omfattande planarbete som innebär få tillkommande bostäder. Förslaget ges därmed en låg prioritet enligt stadens kriterium.

Mot denna bakgrund bedöms det inte lämpligt att pröva en ändring av detaljplanen enligt ansökan/förslaget.

Negativt planbesked föreslås.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett planarbete är ett omfattande arbete som blir relativt kostsamt för den enskilde sökande/fastighetsägaren. Vid detaljplaneskedet tas en planavgift ut för att täcka kontorets kostnader som uppstått för att upprätta, ändra eller upphäva detaljplan.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked för fastigheten Björsared 1:142.

Björsared är ett samhälle utmed väg 190 Gråbovägen i östra Göteborg cirka 18 km från centrum. Bebyggelsen i Björsared är relativt tät med villor från varierande tidsperioder. Marken på fastigheten används idag för en villabostad med trädgård, en gammal trädallé, parkering och plana grusytor på den västra delen. Tomten har en varierande och brant topografi, det är ca 7 meters nivåskillnad.

Ansökan/förslaget innebär att sökande vill stycka av fastigheten och skapa en ny tomt på den västra delen för att därefter tillskapa två nya bostäder.

Fastighet har varit bebyggd sedan minst 1940-talet och är en gammal jordbruksfastighet. På kommunens bilder från 1960 syns fastigheten som en gårdsmiljö med boningshus och ladugård, trädallé mot gården och fruktträds odling.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger Blandad stadsbebyggelse/Övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Förslaget är i linje med översiktsplanens markanvändning men inte med dess utbyggnadsstrategier. Det är långt från områden i mellanstaden och Angered som tyngdpunkt, som är mer prioriterade utbyggnadsområden enligt stadens strategier.

Gällande detaljplan är från 1992. Sökandes fastighet var en del av den befintliga bebyggelse i Björsared när planen tillkom. Det finns flertalet egenskapsbestämmelser enligt planen för fastigheten: **(B)**, *bostäder*, **(q)** *värdefull miljö* **(n)** *natur*, *befintliga träd ska bevaras*. Därefter är en stor andel av tomten prickmark samt kryssmark. Minsta tomtstorlek anges till 900 kvm. Genomförandetiden har gått ut.

I planen anges prickmark (*får ej bebyggas*) och n-naturvärden (*n-befintliga träd bevaras*) på ytan som ansökan gäller och som hindrar förslaget. Det är troligen alléns naturvärden och kulturhistoriska skäl kring gårdsbyggnaden som var utgångspunkten i gällande plan. Planen bedöms vara väl avvägd och fortfarande aktuell. Det finns inte några allmänna intressen eller motiv att ändra planens bestämmelser. Mot denna bakgrund bedöms det inte lämpligt att pröva en ändring av detaljplanen enligt ansökan/förslaget.

En tidig bedömning gjordes under juli 2023 av planbeskedsansökan.

Stadsbyggnadsförvaltningen förslag var att avstyrka en planläggning enligt inkommen ansökan. Sökanden informerades om det och fick möjlighet att dra tillbaka sin ansökan, vilket de valt att inte göra. Därmed ska ärendet nu prövas formellt och beslutas av Stadsbyggnadsnämnden.

Frågor om avstyckning kommer regelbundet, för likabehandling är i så fall större områden att föredra för en planändring.

Kontorets inriktning är att i nuläget föreslå negativt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är i linje med översiktsplanens markanvändning men inte med dess utbyggnadsstrategier. Läget i ytterstaden och så få bostäder medför att förslaget har låg prioritering i staden.

Gällande detaljplan är från 1992 och anger bostäder, natur och prick-mark (får ej bebyggas), på den del av fastigheten som ansökan gäller. Det är troligen alléns naturvärden och kulturhistoriska skäl kring gårdsbyggnaden som varit utgångspunkten i gällande plan.

Fastighetens närhet till väg 190 Gråbovägen medför höga bullervärden och riktvärdet är 55 dBA för bostäder från trafik, överskrids för ev tillkommande bostäder. Nivåerna ligger på 55-60 DBA för ansökningsområdet. Det innebär att trafikbuller behöver utredas i ett kommande planarbete och hur det ska åtgärdas. En annan faktor som belastar förslaget.

Planen bedöms fortfarande vara aktuell och väl avvägd. Det finns inte några allmänna intressen eller motiv att ändra planens bestämmelser. Mot denna bakgrund bedöms det inte lämpligt att pröva en ändring av detaljplanen enligt ansökan/förslaget.

Vidare medför en planändring för fastigheten ett omfattande planarbete som innebär några få tillkommande bostäder. Därmed innebär åtgärden en låg prioritet enligt stadens kriterium.

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.

Skälen till att negativt planbesked föreslås är att gällande detaljplan är väl avvägd och fortfarande aktuell. Det finns inte några allmänna intressen att ändra planens bestämmelser för en enskild fastighetsägare.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan