



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2026-06-23

SBN 2026-08-25

Ärendenummer SBF-2026-00260

Handläggare

Atle Heidarsson

Telefon: 031-368 19 55

E-post: atle.heidarsson@stadsbyggnad.goteborg.se

## Planbesked för bostäder vid Backadalsgatan (Backa 55:1) inom stadsdelen Backa

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Meddela sökanden att kommunen inte avser inleda planläggning för bostäder vid Backadalsgatan (Backa 55:1) inom stadsdelen Backa.

### Sammanfattning

Ansökan avser en planändring för fastigheten Backa 55:1 i syfte att möjliggöra avstyckning till två separata fastigheter och uppförande av ett nytt enbostadshus på den nya fastigheten. Stadsbyggnadsnämnden ska ta ställning till om kommunen ska inleda planläggning för att pröva åtgärden.

Planansökan är delvis förenlig med översiktsplanens inriktning om förtätning i mellanstaden men avviker från omgivande fastighetsindelning. Den föreslagna avstyckningen skulle innebära att två tomter om cirka 500 respektive 600 m<sup>2</sup> tillskapas i ett område där omkringliggande fastigheter är väsentligt större. Ansökan skulle endast möjliggöra ett mycket begränsat tillskott av bostäder, samtidigt som den förutsätter att gällande tomtindelning ändras eller upphävs. Med hänsyn till gällande planbestämmelser, behovet av friyta samt frågor om angöring och vändmöjlighet bedömer förvaltningen att den nya tomten blir för liten för att rymma en lämplig byggrätt. Bygglovsavdelningen har därutöver bedömt att åtgärdens lämplighet är tveksam, bland annat med hänsyn till insyn och angöring. Sammantaget bedömer förvaltningen att det inte är lämpligt att inleda planläggning.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Ett negativt beslut innebär att ett planarbete inte inleds och att kommunen därmed inte belastas med kostnader för fortsatt planläggning.

### Bedömning ur ekologisk dimension

I gällande stadsplan akt 1480K-II-3196 finns 4,5 meter prickmark mot allmän plats natur i öster. I den sökandes bifogade skiss är ny bebyggelse som närmast placerad cirka 2 meter från gräns mot allmän plats natur. Prickmarken bör inte minskas, eftersom en närmare placering kan innebära påverkan på träd och rotsystem inom allmän plats samt risk för intrång på allmän plats för privata ändamål, exempelvis vid uppförande och underhåll av den nya byggnaden.

Om träd inom kvartersmark påverkas av den föreslagna bebyggelsen kan en bedömning av naturvärden behöva göras för att säkerställa att träd som berörs inte omfattas av skydd enligt miljöbalken.

### **Bedömning ur social dimension**

Ärendet bedöms inte medföra några betydande sociala konsekvenser.

Bygglovsavdelningen har samtidigt bedömt att åtgärdens lämplighet är tveksam, bland annat med hänsyn till angöring samt insyn mot befintlig grannfastighets friyta. Dessa frågor påverkar förutsättningarna för en väl fungerande bostadsfastighet och är en del av den samlade bedömningen.

Barns bästa har bedömts och beaktats i förövningen. Förslaget avser endast ett nytt enbostadshus och bedöms inte medföra någon omfattande påverkan på barns vardagsmiljö. Det har samtidigt noterats att området enligt översiktsplanens riktvärden saknar tillgång till lekplats, vilket är en aspekt i den samlade bedömningen.

### **Bilagor som ingår i beslutsunderlaget**

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)

## Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked. Nämnden ska ta ställning till om kommunen ska inleda planläggning för att pröva den föreslagna åtgärden. Ansökan avser en planändring i syfte att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Backa 55:1 till två separata fastigheter. På den västra av de avstyckade fastigheterna avses det befintliga enbostadshuset bevaras, medan den östra delen föreslås bebyggas med ett nytt enbostadshus.

Ärendet har stämts av inom Stadsbyggnadsförvaltningen och skickats på remiss till berörda kommunala förvaltningar och enheter. Yttranden har inkommit från kulturmiljöförvaltningen, Exploateringsförvaltningen, enheten Planering allmän plats, trafik och landskap, Lantmäteriavdelningen, stadsfastighetsförvaltningen samt bygglovsavdelningen.

## Beskrivning av intressentens förslag

Ansökan syftar till en planändring för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Backa 55:1 till två separata fastigheter. Den västra av de två fastigheterna blir cirka 496 m<sup>2</sup> och det befintliga bostadshuset avses bevaras. Den östra fastigheten blir cirka 610 m<sup>2</sup> och avses bebyggas med ett nytt enbostadshus i två våningar.



Figur 1. Skiss över föreslagen åtgärd från ansökan.

## Styrande dokument och tidigare beslut

### Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger mellanstadens centrala områden. Dessa ska kompletteras så att bostäder, service och

arbetsplatser fortsättningsvis blandas. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Ansökan ligger delvis i linje med översiktsplanens inriktning om komplettering med bostäder i mellanstaden. Samtidigt avser förslaget endast ett nytt enbostadshus.

Förvaltningen bedömer därför att den begränsade nyttan av åtgärden behöver vägas mot om den föreslagna avstyckningen ger förutsättningar för en lämplig bostadsfastighet med tillräckliga kvaliteter vad gäller byggrätt, friyta och angöring.

### *Stadens budget*

Enligt stadens budget 2026 ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus.

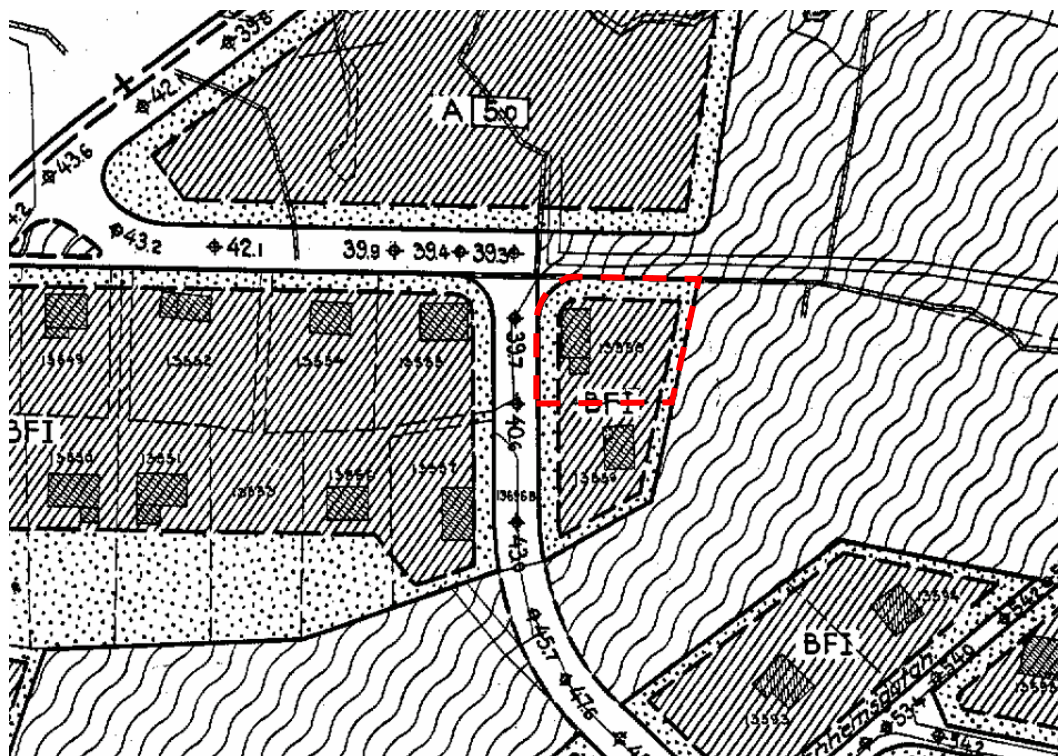
Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förvaltningen bedömer att inriktningen om flerbostadshus och klassisk arkitektur inte är relevant för detta ärende, eftersom ansökan endast avser ett nytt enbostadshus.

### *Gällande detaljplaner*

Gällande stadsplan, akt 1480K-II-3196 antagen 1968, anger bostadsändamål.

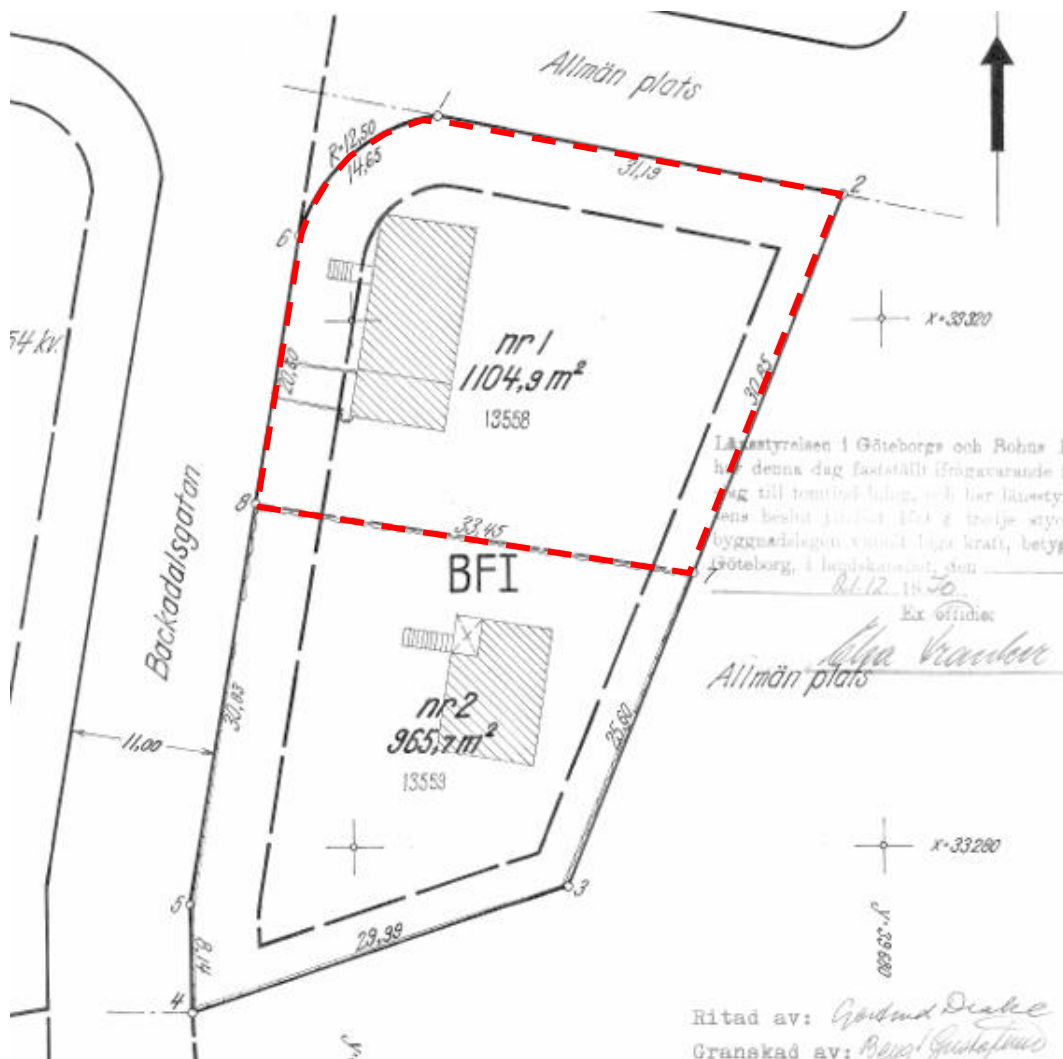
Genomförandetiden har gått ut. För tomter märkta BF1 medges friliggande enbostadshus med en högsta byggnadsarea om 150 m<sup>2</sup> och en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter.

Därutöver medges komplementbyggnad, exempelvis garage, om högst 50 m<sup>2</sup>. Längs fastighetens gränser mot allmän plats finns prickmark på 4,5 meter. Dessa planbestämmelser innebär att utrymmet för bebyggelse på en avstyckad tomt behöver bedömas noggrant i förhållande till tomtens storlek och utformning.



Figur 2. Utdrag ur stadsplan akt 1480K-II-3196 med aktuell fastighet markerad i rött.

För planområdet gäller även tomtindelning 1480K-III-6586. Av tomtindelningen framgår att området reglerats med relativt stora och tydligt avgränsade tomter. Den sökta åtgärden förutsätter därför att gällande tomtindelning ändras eller upphävs.



Figur 3. Utdrag ur tomtindelning 1480K-III-6586 med aktuell fastighet markerad i rött.

## Bebyggd miljö

Området utgörs huvudsakligen av friliggande villabebyggelse i ett kuperat landskap. De omkringliggande fastigheterna är i huvudsak cirka 1000 m<sup>2</sup> stora vilket är väsentligt större än de fastigheter som skulle uppstå genom den föreslagna avstyckningen.

Förvaltningen bedömer att den nya tomten, med hänsyn till sin storlek och utformning, får begränsade möjligheter att rymma en lämplig byggrätt med tillräckliga kvaliteter vad gäller byggnadsplacering, friyta och angöring. Den föreslagna avstyckningen bedöms därför inte ge förutsättningar för en väl fungerande bostadsfastighet.

## Infrastruktur

Tillkommande trafikalstring bedöms som försumbar. Samtidigt har bygglovsavdelningen framfört att angöringslösningen för den föreslagna nya tomten är osäker och att en fordonsspårsanalys kan behöva utföras för att bedöma om ytan är tillräcklig och om vändmöjlighet kan ordnas inom fastigheten. Förvaltningen bedömer att behovet av angöring och vändmöjlighet ytterligare begränsar möjligheterna att inom den nya tomten inrymma en lämplig byggrätt vilket begränsar en lämplig fastighetsbildning.

Även om angöring skulle kunna ordnas behöver fordon kunna vända inom fastigheten, vilket ytterligare minskar utrymmet för en lämplig byggrätt. Förvaltningen bedömer därför att tomtens storlek och utformning medför tydliga begränsningar för en lämplig fastighetsbildning.

## Miljö- och hälsoaspekter

Byggnation enligt ansökan kan i princip vara möjlig utifrån perspektivet allmän plats park och natur, men prickmarken mot allmän plats bör inte minskas jämfört med gällande stadsplan. Om bebyggelsen påverkar träd inom kvartersmark kan en naturvärdesbedömning behöva göras.

## Övrigt

Exploateringsförvaltningen ser inte några hinder utifrån ett markstrategiskt perspektiv. Stadsfastighetsförvaltningen har inget att erinra mot förslaget. Strategi och taktik lyfter att en eventuell prövning av avstyckningen skulle kunna kombineras med ett större grepp om gällande plan för att möjliggöra fler småhus i området.

## Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Ansökan bedöms inte påverka eller påverkas av andra pågående detaljplaner eller projekt.

Planbeskedsansökan bedöms ge en begränsad måluppfyllelse i förhållande till översiktsplanens inriktning om fler bostäder då åtgärden endast möjliggör ett nytt enbostadshus. Samtidigt kvarstår frågor om tomtstorlek, lämplig byggrätt, angöring och vändmöjlighet som sammantaget är avgörande för om den föreslagna nya fastigheten kan bedömas som lämplig.

Bygglovsavdelningen bedömer inte åtgärden som omöjlig att genomföra, men ser osäkerheter kopplat till bland annat insyn och angöring. Förvaltningen bedömer att dessa frågor sammantaget talar för att planläggning inte bör inledas.

## Förvaltningens bedömning

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att kommunen inte bör inleda planläggning för den sökta åtgärden. Negativt planbesked föreslås.

Ansökan syftar till att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Backa 55:1 till två separata fastigheter samt uppförande av ett nytt enbostadshus. Åtgärden skulle endast medföra ett mycket begränsat tillskott av bostäder och förutsätter samtidigt att gällande tomtindelning ändras eller upphävs.

Den nya tomten skulle få en storlek om cirka 600 m<sup>2</sup>, medan den kvarvarande tomten skulle uppgå till cirka 500 m<sup>2</sup>. De omkringliggande fastigheterna i närområdet är i huvudsak väsentligt större. Mot bakgrund av tomtens storlek och utformning bedömer förvaltningen att den nya fastigheten får begränsade möjligheter att rymma en lämplig byggrätt.

Gällande stadsplan medger friliggande enbostadshus med en högsta byggnadsarea om 150 m<sup>2</sup> samt komplementbyggnad om högst 50 m<sup>2</sup>. Samtidigt gäller prickmark om 4,5 meter mot allmän plats. Förvaltningen bedömer att den föreslagna nya tomten, med hänsyn till sin storlek och form, får mycket begränsade möjligheter att rymma en lämplig byggrätt om krav på byggnadsplacering, friyta, angöring och vändmöjlighet ska tillgodoses.

Bygglövsavdelningen har bedömt att åtgärden i sig inte medför några större genomförandeproblem men att lämpligheten är tveksam. Det har särskilt lyfts att den föreslagna bebyggelsen kan medföra betydande insyn mot grannfastighetens friyta, samt att angöringslösningen och vändmöjligheten kan behöva utredas vidare. Förvaltningen bedömer att dessa frågor, tillsammans med tomtens begränsade storlek, innebär att den nya fastigheten inte kan antas få tillräckligt goda förutsättningar för en lämplig byggrätt.

Enligt 5 kap. 5 § plan- och bygglagen ska kommunen ange skälen om kommunen inte avser att inleda planläggning. Skälen för förvaltningens bedömning är att åtgärden endast skulle ge ett begränsat bostadstillskott, samtidigt som den förutsätter att gällande tomtindelning frångås och att den nya tomten bedöms bli för liten för att ge förutsättningar för en lämplig byggrätt. Därtill kvarstår frågor om angöring, vändmöjlighet, insyn och bebyggelsens relation till naturmark.

Sammantaget bedömer förvaltningen, vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, att det inte är lämpligt att inleda planläggning för den sökta åtgärden.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör