

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-09-24

SBN 2026-10-20

Ärendenummer SBF-2026-00753

Handläggare

Anna Samuelsson

Telefon: 031-368 25 84

E-post: anna.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag för, samråd om och granskning av detaljplan för bostäder vid Oskars lycka inom stadsdelen Björlanda

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder vid Oskars lycka inom stadsdelen Björlanda med standardförfarande.
2. Genomföra samråd om detaljplan för ändring av del av detaljplan för bostäder vid Oskars lycka inom stadsdelen Björlanda
3. Låta granska detaljplan för ändring av del av detaljplan för bostäder vid Oskars lycka inom stadsdelen Björlanda

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra småhusbebyggelse.

Planområdet ligger i Låssby cirka 2,5 kilometer söder om Skra Bro inom stadsdelen Björlanda. Området ligger i samlad småhusbebyggelse omgiven av natur och landsbygd. Området utgör idag i huvudsak natur med ängsmark, berg i dagen samt upplag med sprängsten. Närmsta området började bebyggas med småhus via förhandsbesked 2014 och 12 småhus är uppförda längs Oskars lycka. Förslaget är att bygga resterande tomter längs Oskars lycka med ytterligare småhus i form av fristående hus, rad- och kedjehus. Hur många tillkommande bostäder planen kommer medge är avhängigt av VA- och trafikkapacitet

Planbeskedsansökan innehöll fyra fristående hus, sex bostäder i parhus och två mindre flerbostadshus med cirka tio lägenheter, totalt cirka 20 bostäder. Med anledning av att det finns många färdigställda men osålda lägenheter samt ytterligare obebyggda tomter för flerbostadshus vid Skra bro cirka 2,5 kilometer från planområdet ser den sökande att marknaden är svag för flerbostadshus inom planområdet. Förslaget är därför att endast bestå av småhus i blandade former.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg.

Förvaltningen bedömer att detta är en enklare plan och att uppdrag, samråd och granskningsbeslut kan tas nu för att underlätta och påskynda handläggningen av detaljplanen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planen tas fram med planavtal och beräknas medföra ett nollresultat för Stadsbyggnadsförvaltningen. Projektet bedöms också ha ett nollresultat gällande exploateringsekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte gjort någon ny bedömning av hållbarhetsperspektiven. Dessa beskrivs i bilagda beslut om planbesked.

Bedömning ur social dimension

Förslaget bidrar inte till ökad blandning av bostadsformer dock innehåller förslaget olika storlek och former av småhus som kan bidra till en bredare målgrupp. Förslaget kan locka både barnfamiljer och de som vill flytta från den stora villan till något mindre med egen trädgård. Utöver detta har inte förvaltningen gjort någon ny bedömning av hållbarhetsperspektiven. Dessa beskrivs i bilagda beslut om planbesked.

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

Tidigare beslut

1. Protokollsutdrag tillhörande planbesked för bostäder och service vid Gamla Sörredsvägen (Låssby 2:89) inom stadsdelen Björlanda, dnr 0603/18 beslutades av byggnadsnämnden 2019-10-22.
2. Bilaga till protokollsutdrag, Yrkande M, L, S, D
3. Tjänsteutlåtande Planbesked
4. Förprövningsrapport

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra småhusbebyggelse.

Förvaltningen bedömer att detta är en enklare plan och att uppdrag, samråd och granskningsbeslut kan tas nu för att underlätta och påskynda handläggningen av detaljplanen.

Planförslaget

Planområdet ligger i Låssby cirka 2,5 kilometer söder om Skra Bro inom stadsdelen Björlanda.

Området ligger i samlad småhusbebyggelse omgiven av natur och landsbygd. Området utgör idag i huvudsak natur med ängsmark, berg i dagen samt upplag med sprängsten. Närmsta området började bebyggas med småhus via förhandsbesked 2014 och 12 småhus är uppförda längs Oskars lycka. Förslaget är att bygga resterande tomter längs Oskars lycka med ytterligare småhus i form av fristående hus, rad- och kedjehus. Hur många tillkommande bostäder planen kommer medge är avhängigt av VA- och trafikkapacitet.

Planbeskedsansökan innehöll fyra fristående hus, sex bostäder i parhus och två mindre flerbostadshus med cirka tio lägenheter, totalt cirka 20 bostäder. Med anledning av att det finns många färdigställda men osålda lägenheter samt ytterligare obebyggda tomter för flerbostadshus vid Skra bro cirka 2,5 kilometer från planområdet ser den sökande att marknaden är svag för flerbostadshus inom planområdet. Förslaget är därför att endast bestå av småhus i blandade former.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Fastigheten omfattas av blandad stadsbebyggelse, övriga bebyggelseområden i ytterstaden.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Vissa element gällande trädgårdsstadens struktur finns i förslaget.

Enligt stadens budget 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. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen. Området är bebyggt med småhus från olika tider, merparten är byggda från 1960-talet och framåt.

Planområdet är inte detaljplanelagt.

Under planarbetet kommer trafikalstring, trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter och eventuell upprustning av vägen till och från området vara en central fråga. Inom området är gata redan utbyggd. VA-kapacitet bedöms i planbeskedet finnas för utbyggnaden men behöver utredas vidare i planarbetet.

Sökande är Derome Bostad AB med fullmakt från fastighetsägaren.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standardplanförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen ingår inte i startplanen för 2026.

Byggnadsnämnden (nuvarande stadsbyggnadsnämnden) tog beslut om positivt planbesked och uppdrag 2019-10-22.

Förvaltningens bedömning

Planområdet 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.

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

Enligt stadens budget 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. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att vissa element gällande trädgårdsstadens struktur finns i förslaget och att det finns en ambition gällande kvalitet och hänsyn till omkringliggande bebyggelse.

Förvaltningen kommer beakta barns bästa vid framtagande av planen.

Genom att förslaget ersätter tidigare bostäder i flerbostadshus med småhus bidrar förslaget inte till ökad blandning av bostadsformer, dock innehåller förslaget olika storlek och former av småhus som kan bidra till en bredare målgrupp. Förslaget kan locka både barnfamiljer och de som vill flytta från den stora villan till något mindre med egen trädgård. Förslaget har högre måluppfyllelse när det gäller nyproduktion av småhus.

Förvaltningen bedömer att detta är en enklare plan och att uppdrag, samråd och granskningsbeslut kan tas nu för att underlätta och påskynda handläggningen av detaljplanen.

Henrik Levin

Avdelningschef detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör