



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

2017-09-26

Diarienummer: 0309/17

Hans Ander

Telefon: 031-368 15 79

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Förprovning gällande planbesked, för borttagning av fastighetsindelingsbestämmelse genom ändring, på fastigheten Rud 67:9 inom stadsdelen Rud

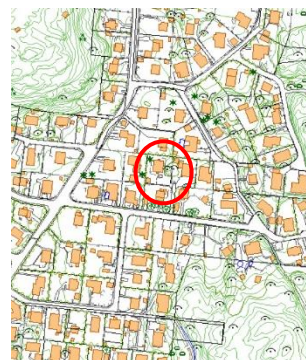
Begäran avser:

Planbesked

Ärendet

Inkom:	2017-04-03
Kompleta handlingar:	2017-04-03
SDN:	Askim-Frölunda-Högsbo
Fastighet:	Rud 67:9
Sökande:	Stephan o Anette Winberg
Fastighetsägare:	Stephan o Anette Winberg

Fastighetens läge i stadsdelen



Syfte och innehåll

Önskemålet är att dela fastigheten, som är bebyggd med en tvåfamiljsvilla.

Specifikt önskas även svar på frågan varför fastigheten Rud 67:9 fått avslag på delning när fastigheten Rud 19:17 (i närliggande område) har godkänts för delning.



Detaljplan 1480K-II-4070



Fastighetskarta

Förutsättningar

Kommunens översiktsplan anger befintligt bebyggelseområde.

För fastigheten gäller: Detaljplan **1480K-II-4070** från 1992; Tvåfamiljsvilla på fastigheten Rud 67:9; Laga kraft 1993-01-02; Ändamål bostäder; Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning; Området får inte delas i flera fastigheter.

Vad skiljer planändringen för Rud 67:9 från planändringen för Rud 19:17?

○ Rud 67:9

Utgångsläge Detaljplanen från 1971 tillåter endast friliggande enbostadshus. Endast **en** huvudbyggnad får uppföras med **en** lägenhet per fastighet. Största byggnadsarea 150 kvm + garage 40 kvm. Befintlig skafftomt på ca 870 kvm inbäddad i kvarteret. Bebyggd med mindre bostad avsedd att rivas.

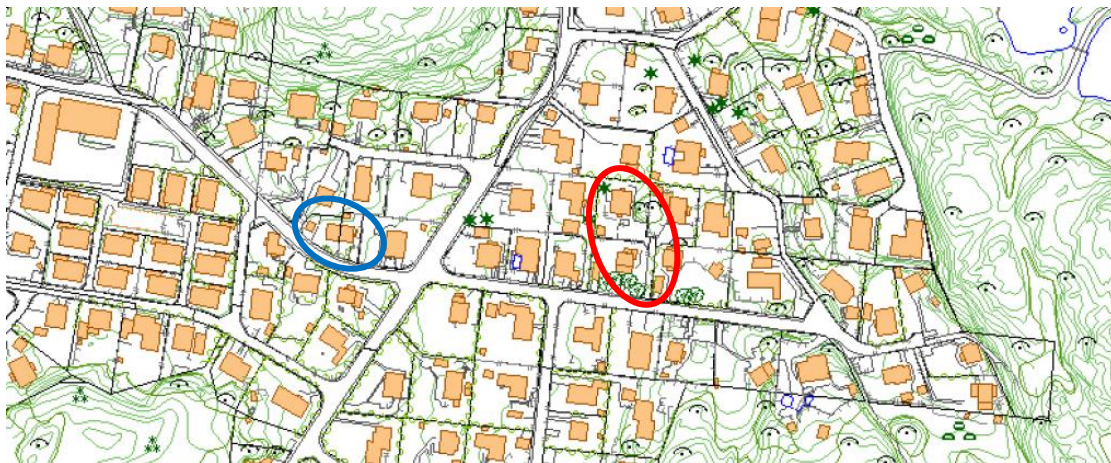
Ny detaljplan Enkelt förfarande. Laga kraft **1993-01-02**. Genomförandetid 10 år. Planändringen avser byggrätt för **tvåfamiljsvilla** enbart på Rud 67:9. Största byggnadsarea 150 kvm + garage 40 kvm. Endast **en** huvudbyggnad och **ett** garage får uppföras. I huvudbyggnad får högst **två** lägenheter inredas. Området får **inte delas** i flera fastigheter. Gemensam utfart krävs för fastigheterna Rud 67:9 och Rud 760:307.

○ Rud 19:17

Utgångsläge Detaljplanen från 1962 föreskriver fristående byggnad. **Två** lägenheter medges. Ingen minsta tomtstorlek. Fastigheten har långsidan mot gata och är bebyggd med ett **parhus**. Största byggnadsarea 150 kvm + garage 40 kvm. Avsteg från planen har inte meddelats i samband med bygglovet. Fastigheten bedöms möjlig att dela eftersom:

- Bägge fastigheterna får utfart direkt mot gata
- Förråd och bilplats ryms inom resp. fastighet trots begränsad yta
- Inget behov av komplicerad samfällighetslösning
- Inga andra fastigheters rättigheter berörs

Ny detaljplan Enkelt förfarande. Laga kraft **1999-12-07**. Genomförandetid 5 år. Ändringen avser endast parhus på Rud 19:17. Minsta tomt 260 kvm. Största byggnadsarea 70 kvm + garage 30 kvm.



Rud 19:17

Rud 67:9

Historik Rud 67:9

Fastighetsägarna har vid flera tillfällen kontaktat stadsbyggnadskontoret med propåer om delning av fastigheten resp. ändring av planen för att tillåta en delning.

Senast 2009-03-16 svarade kontoret med att redovisa tidigare handläggning:

Stadsbyggnadskontoret har prövat Er fråga om delning av fastigheten Rud 67:9 vid två tillfällen, 2003 och efter ny förfrågan även 2007. Kontoret gjorde vid bägge tillfällena bedömningen att den föreslagna delningen är olämplig då den totala fastighetsytan är för liten. Ert ärende har också behandlats i byggnadsnämnden 2003-09-02 och nämnden beslöt då att avstyrka delning med motiv att det strider mot syftet med gällande detaljplan.

Vidare framförde kontoret att tidigare ställningstaganden kvarstår:

Då inga nya omständigheter har framkommit som motiverar ett annat ställningstagande vidhåller kontoret sin bedömning om att en delning av fastigheten Rud 67:9 ej är lämplig.

De privatekonomiska skäl som anförs som besvärande idag ingick som en förutsättning för att kunna erhålla bygglov på den plats som upprättades enkom för att tillåta en tvåfamiljsvilla.

Därefter beslutade byggnadsnämnden 2009-11-10 att inte ändra detaljplanen.

Bedömning

Detaljplanerna för Rud 67:9 resp. 19:17 skiljer sig, som redovisats ovan, både beträffande utgångsläget och syftet med den genomförda planändringen. Rud 67:9 ändrades enkom för att möjliggöra uppförandet av en ny tvåfamiljsvilla i ett trångt läge. Att dela fastigheten bedömdes som olämpligt och var en känd förutsättning för byggnation.

På Rud 19:17 medgavs från början två lägenheter per fastighet när byggnaden uppfördes. Delningen bedömdes som lämplig bl.a. för att bägge lotterna fick direktutfart till gata. På 1990-talet hade inte byggnadsnämnden en uttalad policy som krävde måluppfyllelse utifrån en formulerad utbyggnadsstrategi varför ärendet togs med i produktionen.

I bägge fallen har fastighetsägarnas önskemål skäligen tillgodosetts vid **ett** tillfälle genom en planändring. Planerna har i lämplig omfattning anpassats till platsen och till framförda önskemål.

Under 2000-talet har kraven på planering för bostadsproduktion successivt höjts varför planer med låga volymer varit lågt prioriterade. Med dagens, av byggnadsnämnden beslutade, strategi för utbyggnadsplanering ger planändringar som medför liten eller ingen nybyggnation ingen måluppfyllelse.

Beträffande Rud 67:9 skulle en ny plan som medger delning innebära att olämpligt små fastigheter bildas i ett instängt läge centralt i kvarteret. Detta skapar nya låsningar för fastigheterna när dessa skall hanteras som självständiga enheter. Att genomföra ytterligare en planändring medför heller ingen ny byggnation.

Det är riktigt att lånebilden för en tvåfamiljsvilla är mer komplicerad än för en enfamiljsvilla. Emellertid var detta en förutsättning vid byggnadens uppförande i detta fall. Det är heller inte ovanligt med tvåfamiljsvillor i äldre villaområden.

Enligt kontorets bedömning är det inget allmänt intresse att med planändringar ändra belåningsförutsättningarna för befintliga tvåfamiljsvillor.

Slutsats

Kontoret vidhåller tidigare bedömning i ärendet. Några nya omständigheter har inte tillkommit som motiverar ett annat ställningstagande, gällande planer är tillräckligt väl avvägda.

Byggnadsnämnden föreslås besluta att inte ge kontoret i uppdrag att ändra detaljplanen.

Förslag till beslut

Negativt planbesked

Hans Ander

Planarkitekt