



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

2017-09-05

Diarienummer: 0250/17

Hans Ander

Telefon: 031-368 15 79

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

Förprovning gällande planbesked, för borttagning av fastighetsindelningsbestämmelse genom ändring, på fastigheten Näset 114:24 inom stadsdelen Näset

Begäran avser:

Planbesked

Fastighetens läge i stadsdelen

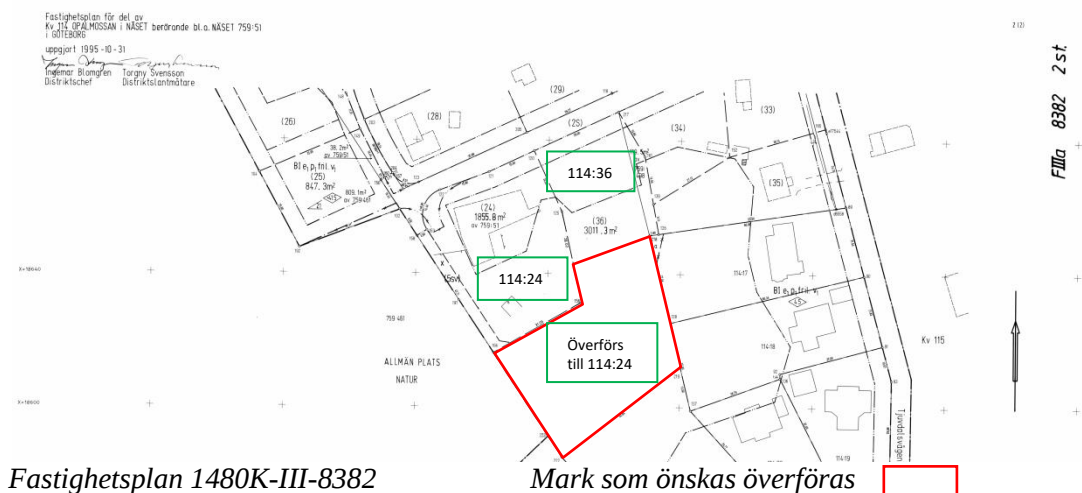
Ärendet

Inkom:	2017-03-09
Kompleta handlingar:	2017-03-09
SDN:	Västra Göteborg
Fastighet:	Näset 114:24
Sökande:	Bo o Britt-Marie Dalerstedt
Fastighetsägare:	Bo o Britt-Marie Dalerstedt



Syfte och innehåll

Önskemålet är att överföra ca 1940 kvm från fastigheten Näset 114:36 till Näset 114:24. Därmed får fastigheterna den utbredning som illustrerats i detaljplanen från 1991-94. Fram till 1997 utgjorde fastigheterna en fastighet, som delades vid försäljning.



Förutsättningar

Kommunens översiktsplan anger befintligt bebyggelseområde.

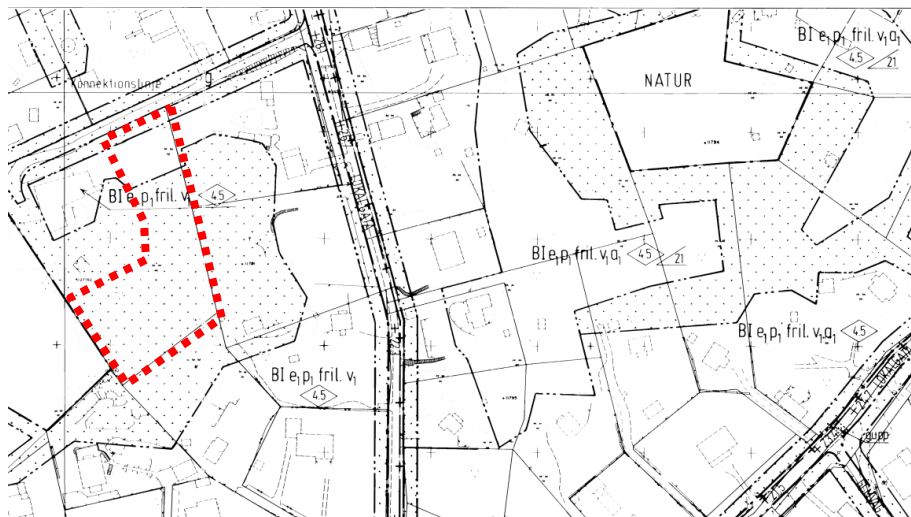
För fastigheten gäller:

Detaljplan **1480K-II-3773**, från 1991. Dp för södra delen av Näset.

Laga kraft 1994-02-17. Ändamål friliggande bostäder.

Fastighetsplan **1480K-III-8382**, från 1995-10-31, kv. 114 Opalmossan i Näset.

Ingår i Näset Ga:79, Ga:80 och S:181



Detaljplan 1480K-II-3537 – plankarta

 Näset 114:36



Detaljplan 1480K-II-3537 – illustration

 Näset 114:36

Bedömning

De förhållanden som regleras i befintliga planer gäller för större delen av södra Näset. På den aktuella platsen syftar planen till att skydda landskapsbilden genom att ange att marken inte får bebyggas på de högsta och känsligaste delarna av berget.

Fastigheterna Näset 114:24 och Näset 114:36 nås via tillfartsvägen Tjuvdalsliden som är en samfällighet, men som uppfattas vara en allmänplats/gata. I norra delen av fastigheten Näset 114:36 finns en outnyttjad byggrätt för en friliggande bostad.

Redovisade indelningar i den gällande detaljplanen är inte bindande. Den fastighetsindelning som gäller grundas på en tomtindelning från 1995, upprättad i samråd med markägarna och genomfördes i samband med marköverlåtelse 1997.

Byggnadsnämnden har 2014-05-20 lämnat ett negativt planbesked på en begäran att detaljplanelägga fastigheten Näset 114:36 med syfte att skapa två enbostadshus, samt 2016-05-26 ytterligare ett negativt planbesked för att planlägga för radhusbebyggelse.

Vägande skäl för de tidigare negativa planbeskeden är att denna del av Näset inte ligger inom ett prioriterat utbyggnadsområde i kommunens antagna strategi för utbyggnadsplanering samt att kontoret, enligt politiska inriktningsdokument, ska prioritera planering som ger större tillskott av bostäder och som kompletterar med boendeformer som saknas i närområdet. De föreslagna radhuslägenheterna bedömdes endast marginellt kunna påverka lägenhetssammansättningen i södra Näset.

Den markbit som i detta ärende önskas överföras från 114:36 till 114:24 saknar bygg rätt varför den begärda regleringen inte skapar någon ny bygg rätt.

Som tidigare framhållits till fastighetsägarna pågår förhandlingar mellan kommunen och markägare om genomförandet av allmän plats i Brevik utifrån vad som regleras i detaljplanen **140K-II-3773** för södra delen av Näset. Bland annat berörs en privat strandfastighet omedelbart väster om fastigheterna Näset 114:24 och Näset 114:36.

Utgången av förhandlingarna är av stort allmänt intresse för stadsdelen och skulle eventuellt kunna medföra att en minde planändring prövas med syftet att säkerställa allmänhetens tillgång till strandområdet. Innan oklarheterna i dessa förhandlingar bilagts bedömer kontoret, utöver ovan nämnda skäl, det som olämpligt att väcka frågor som innebär ändringar inom gällande planer.

Slutsats

Resultatet av föreslagen planändring bedöms ha låg måluppfyllelse utifrån byggnadsnämndens strategi för utbyggnadsplanering, och är därmed inte prioriterad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att gällande planer är tillräckligt väl avvägda.

Om det finns anledning, som ett led i tillgänglighetsgörandet av strandområdet i Brevik, att pröva lämpligheten av angöring via Tjuvdalsliden till befintlig bebyggelse väster om Näset 114:24 och Näset 114:36, bör dessa fastigheter kunna tas med i en sådan prövning. En förutsättning är att Tjuvdalsliden bedöms kunna omvandlas från samfällighet till allmänplats/gata.

Förslag till beslut

Negativt planbesked

Hans Ander

Planarkitekt