



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

2017-09-12

Hans Ander

Diarienummer: 0465/14

Telefon: 031-368 15 79

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

Förprovning gällande planbesked, för ändring av markanvändningen allmän plats till kvartersmark för bostadsändamål på fastigheten Näset 759:466 inom stadsdelen Näset

Begäran avser:

Planbesked

Ärendet

Inkom: 2014-06-11

Kompleta handlingar: 2017-03-06

SDN: Västra Göteborg

Fastighet: Näset 759:466

Sökande: Per-Ola Eriksson

Fastighetsägare: Per-Ola Eriksson 1/2

Syfte och innehåll

Önskemålet är att Näset 759:466 betecknas som kvartersmark för bostadsändamål samt att del av Skallviksvägen görs om till lokalgata. Frågan har tidigare väckts 2007.



Näset 759:466 – Fastighetens läge på Näset

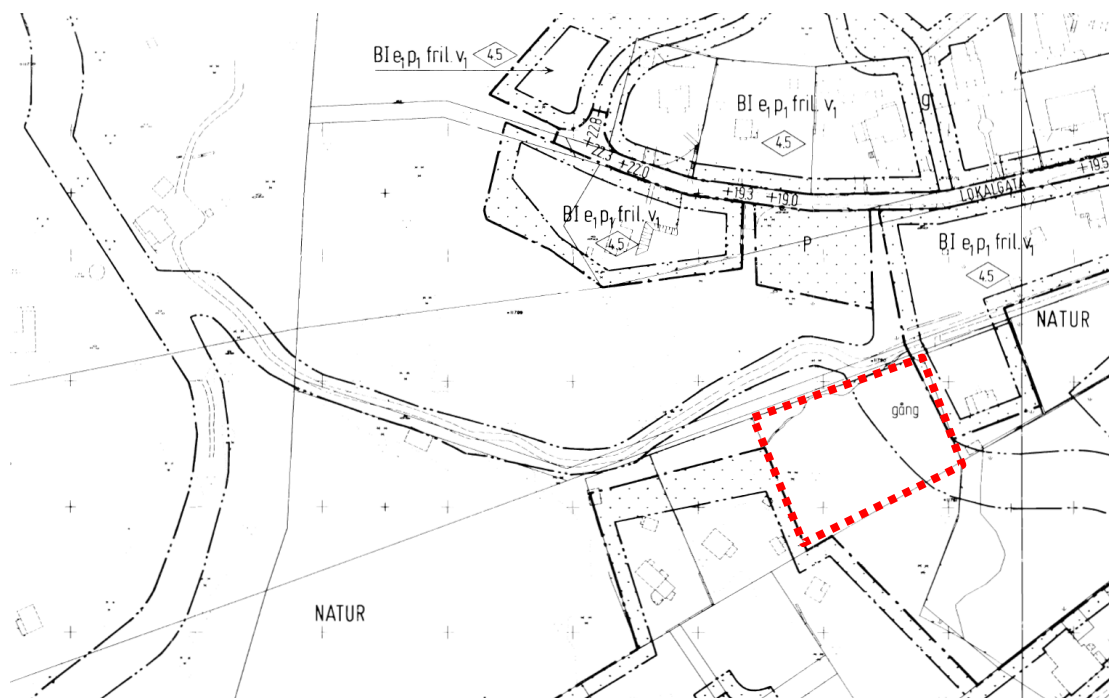
Förutsättningar

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: Allmän plats - Natur/Gångväg.



Detaljplan 1480K-II-3537 – plankarta

 Näset 759:466



Detaljplan 1480K-II-3537 – illustration

 Näset 759:466

Bakgrund

2007-12-04 begär ägaren till Näset 759:466 att detaljplanen för fastigheten, med närområde och tillfartsväg, ändras för att bli utnyttja fastigheten för bostadsändamål. 2008-03-17 svarar kontoret, med kopia till fastighetskontoret, att det för närvarande pågår förhandlingar om marklösen med syfte att genomföra gällande detaljplan i denna del. Innan dessa förhandlingar har slutförts är det inte aktuellt att överväga en översyn av detaljplanen.

Detaljplanen för södra delen av Näset, som efter överklagande till regeringen vann laga kraft 1994, är inte genomförd beträffande inlösen av delar av den mark som enligt planen skall utgöra allmän plats. Genomförandetiden för planen gick ut 2006-01-01.

Detta gäller i huvudsak för marken väster om Näset 759:466 som är planlagd som naturområde och inkluderar badplatsen vid Brevik. Skoltomten öster om Näset 759:466 har inte tagits i anspråk och de gångvägar/stigar som illustrerats genom naturområdet, över Näset 759:466, och via skolområdet är inte utbyggda.

Kommunen har under en längre tid haft diskussioner/förhandlingar med markägaren om inlösen av fastigheten Näset 759:461. Problematiken är i första hand knuten till tre befintliga byggnader, belägna i strandzonen undantagna från strandskyddet. Byggnaderna är bebodda men ligger inte på egna fastigheter. Tillfarten till dessa går idag via Skallviksvägen som är kommunägd mark.

Länsstyrelsen har i ett tillsynsärende 2009-10-22 riktat officiell kritik mot kommunens hantering av genomförandet och påmint kommunen om möjligheten att genom en planändring ändra förutsättningarna. 2010-11-30 beslöt byggnadsnämnden *att uppdraga åt kontoret att upprätta detaljplan för bostäder vid Skallvik, Näset 759:461, med avsikt att bekräfta pågående markanvändning avseende tre byggnader, att i detaljplanen tillse att tillgängligheten till allmänt bad och strandområde säkerställs samt att arbetet genomförs under förutsättning att planavtal tecknas i enlighet med gällande taxa.*

Planavtal har ingåtts men ärendet har inte avancerat. I avvaktan på fortsatta förhandlingar vilar planarbetet.

Aktuell begäran

2014-04-23 informerar kontoret fastighetsägarens ombud att planbesked, enligt nu gällande rutiner, måste sökas om frågan om planändring ska kunna behandlas. Ärendet från 2007-8 är avslutat. Samtidigt rekommenderar kontoret att avvakta utfallet av planarbetet för Skallvik.

I ansökan 2014-06-11 uttrycker sökanden full förståelse för att programmet för Skallvik behöver slutföras och begär istället att den inlämnade ansökan om planbesked ska vila i avvaktan på att programmet för Skallvik blir klart.

2016-02-18 ombes fastighetsägarens ombud att föreslå sökanden att dra tillbaka sin ansökan eftersom programmet för Skallvik inte gjort framsteg. Om ansökan inte dras tillbaka kommer ärendet att prövas utifrån nuläget. Några nya omständigheter har inte tillkommit.

2017-03-06 svarar sökanden, i ett ärende som rör en grannfastighet, att han anser att ändring i stadsplanen bör ske för hela området. Kontoret drar slutsatsen att ett återkallande av innesående begäran om planbesked inte är aktuellt.

Bedömning

De förhållanden som regleras i detaljplanen 1480K-II-3773 gäller för större delen av södra Näset. På den aktuella platsen syftar planen till att ge allmänheten tillträde till

strandområdet vid Skallvik/Brevik. Skallviksvägen som gränsar till Näset 759:466 är utlagd som gångväg men tjänar idag även som tillfart till tre bostadshus belägna inom strandområdet.

Planläggningen av kusten vid Näset är av strategisk betydelse för västra Göteborg och emanerar från en motion i Kommunfullmäktige 1987 som uppdrog åt byggnadsnämnden att ange lämpliga åtgärder för att göra stränderna åtkomliga. Det bedöms vara av stort allmänt intresse att strandnära mark hålls tillgänglig för friluftsliv och rekreation. Tillgängliggörandet av strandområdet angår direkt eller indirekt samtliga fastigheter som omfattas av berörd detaljplan.

Det pågår formellt förhandlingar, som för närvarande vilar, mellan kommunen och markägare om genomförandet av allmän plats i Brevik utifrån vad som regleras i detaljplanen för södra delen av Näset. Innan oklarheterna i dessa förhandlingar bilagts bedömer kontoret det som olämpligt att väcka frågor som innebär ändringar av allmän plats inom gällande planer.

Slutsats

Föreslagen planändring ger ingen måluppfyllelse utifrån byggnadsnämndens strategi för utbyggnadsplanering, och är därmed inte prioriterad. Den begärda planändringen strider även mot syftet med gällande detaljplan och tillför inget av betydelse i det pågående uppdraget att, eventuellt genom planändring, säkerställa allmänhetens tillgång till allmän plats.

Det kan utifrån ett fastighetsekonomiskt perspektiv finnas ett enskilt intresse att förändra tillåten markanvändning men dessa frågor prövades ingående på regeringsnivå 1994 och detaljplanen bedömdes som tillräckligt väl avvägd.

När det har klarlagts att en planändring som berör Skallviksvägen gagnar syftet att säkerställa allmänhetens tillgång till allmän plats finns förutsättningar att även pröva ändrad markanvändning för angränsande fastigheter.

Förslag till beslut

Negativt planbesked

Hans Ander

Planarkitekt