



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Rättsenheten

Beslut  
2021-09-30

Diarienummer  
403-34547-2021

Sida  
1(19)

Klagande

Se sändlista

Motpart  
(delgivning)

Balder Projektutveckling AB  
Att. Christian Nygård  
christian.Nygard@balder.se

## Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt tillbyggnad av sopsug på fastigheterna Heden 22:20, 22:21, 22:23 och 22:24 i Göteborgs kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att avvisa Åke Hultmans överklagande.

Länsstyrelsen beslutar att upphäva det överklagade beslutet och visar ärendet åter till nämnden för ny handläggning.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun (nämnden) beslutade genom delegationsbeslut den 5 juli 2021 (dnr BN 2021-000372) att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt tillbyggnad av sopsug på rubricerade fastigheter. Av beslutet framgår bland annat följande.

Åtgärden i ansökan avviker från gällande detaljplan. Avvikelsen är att:

- tillbyggnad av sopsug är placerad på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen motiveras med att tillbyggnaden är nödvändig för att transporter från den befintliga sopsugsterminalen ska vara möjlig.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Nämnden bedömer att avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte samt tillgodoser ett angeläget gemensamt behov. Avvikelsen kan därför tillåtas enligt 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärden följer också 9 kap. 31 e § PBL och medför inte någon betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

- 4 st takkupor mot Bohusgatan överskrider högsta tillåtna byggnadshöjd. Nämnden bedömer att avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte. Avvikelsen kan därför tillåtas enligt 9 kap. 31 b § punkt 1 PBL. Åtgärden följer också 9 kap. 31 e § PBL och medför

inte någon betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

- åtgärden avviker från planbestämmelser om buller. Omfattning av avvikelsen och skäl till avvikelse framgår av fastställd bullerutredning. Nämnden bedömer att avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte. Avvikelsen kan därför tillåtas enligt 9 kap. 31 b § punkt 1 PBL. Åtgärden följer också 9 kap. 31 e § PBL och medför inte någon betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Nämnden bedömer de samlade avvikelserna som en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte enligt 9 kap. 31 d § PBL.

Åtgärden uppfyller kraven på lämplig placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden och bidrar till en god helhetsverkan. Åtgärden är väl utformad och bidrar till en god form-, färg- och materialverkan. Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL.

Mindre avvikelser finns från krav på tillgänglighet enligt 3 kap. Boverkets byggregler, BBR. Avvikelsen kan godkännas enligt avsnitt 1:21 BBR. Avvikelsen är att takterrass på gårdshus kan ej nås med rullstol. Alternativa ytor finns på gården och vid projektering bör man beakta att de funktioner som läggs på denna yta också har en motsvarighet på markplanet.

Nämnden har informerat om ansökan till berörda grannar och andra berörda. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Grannar har inte lämnat några synpunkter på ansökan.

Brf Beryllen har överklagat nämndens beslut och yrkar att det upphävs och ärendet återförvisas till nämnden för ny handläggning. De anför bland annat följande.

Av nämndens beslut följer att grannar och andra berörda har informerats om ansökan och att de har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Det framgår inte vilka grannar som blivit informerade om ansökan och därigenom haft möjlighet att lämna synpunkter, men Brf Beryllen har inte fått denna möjlighet. Beslutsunderlaget är alltså felaktigt och därmed också beslutet som sådant. Brf Beryllen yrkar därför på att Länsstyrelsen upphäver beslutet om bygglov och återförvisar ärendet till nämnden för ny handläggning vid vilken Brf Beryllen ges möjlighet att yttra sig.

För att visa att Brf Beryllens överklagande inte är ett okynnesagerande på formella grunder vill de i korthet exemplifiera en av de sakinvändningar de har mot beslutet. Nämnden ger själv tre exempel på avvikelser från liggande plan; tillbyggnad av sopsug är placerad på mark som inte får bebyggas, 4 st takkupor mot Bohusgatan överskrider högsta tillåtna byggnadshöjd samt att åtgärden avviker från planbestämmelser om buller.

Den sista punkten har blivit föremål för en särskild bullerutredning, som mynnar ut i att användningen av ett avsevärt antal lägenheter (t.ex. placeringen av sovplatser) kommer att styras av inträngande buller från Bohus- och Skånegatorna. I utredningen föreslås kompensatoriska åtgärder som att inte placera sovrum mot Bohusgatan. Den typen av åtgärder är inte möjligt i befintlig bebyggelse och innebär en dramatisk försämring av boendemiljön för Brf Beryllen. Buller är dock inte den enda faktor som påverkar hur en lägenhet kommer att användas, även ljusförhållandena gör detta. Den dagsljusberäkning som genomförts visar att i ett inte försumbart antal rum kommer dagsljuskravet för nyproducerade lägenheter att understigas. Även här påverkas den befintliga bebyggelsen negativt. Enligt Brf Beryllens mening måste dessa frågor klargöras innan beslut om bygglov eftersom nämnden är den sista instans som inte har ett kommersiellt intresse av projektet.

Åke Hultman har överklagat nämndens beslut och yrkar, som det får förstås, att det upphävs. Han anför bland annat följande.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Avvikelsen kan inte tillåtas enligt 9 kap. 31 b p. 1. § PBL Detta medför betydande begränsning av allmänt intresse. I det allmännas intresse ingår skol-/förskoleplatser för boende. Detaljplan för Smålandsgatan, ca 400 meter från sökt bygglov, pågår med samrådshandlingar. Där framgår på sid 6 följande: ”Då det i stadsdelen idag råder brist på skol- och förskoleplatser medges inga vanliga bostäder inom detaljplanen. Studentbostäder tillåts då antalet barn kan antas bli mindre än om vanliga bostäder hade uppförts. Därmed bedöms planens genomförande inte generera något betydande behov av skolplatser och förskoleplatser”. Samrådet gäller även Ernst Fontells Plats, ca 200 meter från sökt bygglov. På både Smålandsgatan och Ernst Fontells Plats tillåts inte att bygga bostäder pga. av brist på skolor. Enbart kontor, hotell och studentlägenheter, vilket inte skapar behov av skolor. Närmaste kommunala grundskola med 600 platser är Johannebergsskolan, som ligger ca 24 min gångväg genom tät trafik med buss och spårvagnstrafik från Bohusgatan. Då genomförandetiden gått ut för bygglovet bör en ny detaljplan tas fram där man utgår från första detaljplanen där kontor var huvudsyftet och inte bostäder.

Om inte ovan yrkande bifalls vill han att bygglovet avslås pga. att bruttoarea avviker från detaljplan. I planen framgår att max BTA är 25 000 kvm, bygglovet är på 29 500 kvm. Han hänvisar till sid. 179-180 i prop. 2013/14:126. Det bör betonas att avsikten inte heller är att göra det möjligt att bygga väsentligt mer på en viss plats utifrån mera allmänt hållna överväganden. Till exempel att det utifrån ekonomisk synvinkel bedöms vara mera fördelaktigt att öka exploateringsgraden inom ett visst område. Om detaljplanen anger att marken endast får bebyggas med till exempel ett visst antal våningar eller kvadratmeter är det inte tänkt att bestämmelsen ska ge stöd för att mera allmänt kunna avvika från sådana begränsningar. I vilken omfattning som ett område ska bebyggas bör enligt regeringens

mening även i fortsättningen prövas i samband med att detaljplanen upprättas för att därigenom upprätthålla tilltron till planeringen och de demokratiska processerna.

Om inte ovan yrkande bifalls vill han att bygglovet ändras för tillbyggnad av sopsug som tas bort. Tillbyggnad av sopsug är placerad på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen motiveras med att tillbyggnaden är nödvändig för att transporter från den befintliga sopsugsterminalen ska vara möjlig. Detta stämmer inte, då det redan finns en anläggning i Heden 22:10, som är beläget 10 meter från sökta sopsug. Sopsugen vid Heden 22:10 ligger väl skyddad från ljudstörning då fordon kör in i byggnad. Däremot är den sopsug som fått bygglov inte inkapslad vid tömning och skapar störning för omgivningen. Samtidigt kommer miljörummet som ligger i samma byggnad som sopsug behövas tömmas. För att klara detta är man tvungen att köra på en smal gångväg, Skånegatan utanför port 15 A och 15 B, Bohusgatan port 3 och 5 och Hallandsgatan 5. Detta med tunga fordon minst 2ggr/dag enligt tidigare utredning om tömning. Gångvägen används idag som lek område av barn i området Heden 22:10. Även det nya bygglovet där lekytor minskat med 50% pga. gårdshus 200 kvm och utökade uteplatser för terrasslägenheter. Att det inte finns någon generell rätt till avvikelser från detaljplan framgår av bestämmelsen i 9 kap. 31 c § PBL. En begränsning av en pågående verksamhet kan exempelvis vara att avvikelsen innebär att åtgärden orsakar omfattande olägenheter eller störningar för bostäder i närheten. Eftersom åtgärder då kommer att behövas, i eller i anslutning till bostäderna, för att dessa ska kunna användas som bostäder även i fortsättningen är det en begränsning av den pågående verksamheten. Om sopsug samordnas med Heden 22:10 som varit tanken i tidigare detaljplaner för området, kan miljörum placeras i respektive gavel, öst och väst, mot gata där störning får betecknas som låg. Därmed kan avvikelsen om gårdshus tas bort. Man skapar också de lekytor och grönytor som tagits bort i bygglovet för gårdshus.

En tillbyggnad på längsgående byggnad mot Bohusgatan i söderläge finns inte på plankartan och är en stor avvikelse. Om det finns en bestämmelse eller avsikt i planbeskrivningen som inte finns på plankartan så gäller den inte. Han hänvisar till följande rättsfall: MÖD mål nr P 5758–14, MÖD mål nr P 1054–17 och MÖD mål nr P 1054–17.

Britt Dagobert m.fl. (boende på Bohusgatan 3 och 5, se sändlista) har i likalydande skrivelse överklagat nämndens beslut och yrkar, som det får förstås, att det upphävs. De anför bland annat följande.

Berörda grannar och andra berörda som bor i området har inte fått någon information. De har alltså inte haft någon möjlighet att yttra sig över bygglovet enligt 9 kap. 25 § PBL.

I planhandlingen, som vann laga kraft 2016, finns det beräkningar för dagsljus/solljus för hur befintliga fasligheter beräknas vara påverkade. Denna beräkning gäller inte för den byggnation som planeras enligt

detaljplanen över området. De maximala höjderna på en nybyggnation är fastställd i detaljplanen och tar hänsyn till dagsljus/solljus på befintliga fastigheter. Tillika är så gjort med maximala antalet våningar.

Det saknas en utredning angående hur byggnationen kan komma att påverkas av de kommande klimatförändringarna. Då specifikt de förändringar i marken som sker i samband med både långvarig torka och en ökad nederbördsmängd. Göteborg är byggt på lera som kan vara mycket känsligt för förändringar. Med tanke på att Göteborg är ett område där det är mycket stor risk för ras så behövs en sådan utredning. Enligt gällande planhandling är det mellan 20–40 meter lera innan berggrund, det är dock endast en gissning. I planhandlingens punkt om geotekniska åtgärder står att det är nödvändigt med en grundläggande undersökning av markförhållandet då leran i området är mycket sättningskänslig. I utredningen bör det alltså ingå hur byggnationen kan komma att rasa på grund av kommande klimatförändringar samt hur det säkerställs så att byggnationen klarar av de förändringarna.

Det står i beslutet att de träd som kommer att tas ner motsvaras av en grönyta och att därför inga nya träd behöver planteras, detta stämmer ej. Inom Göteborgs kommun finns det en policy om att vid varje nedtagning av träd så ska varje träd ersättas av (minst) ett nytt träd. Träd har en positiv effekt på det mikroklimat som staden skapar och dämpar mikroklimatets effekter och de kommande klimatförändringar som staden står inför. Träd har dessutom positiv effekt på luftföroreningar då dessa renas/binds till trädet. Utan träd så kommer luftföroreningarna att öka. Likaså kommer stadens mikroklimat att ge en ökad temperatur.

Komplementbyggnaden upptar mark som enligt detaljplanen ska vara ett öppet grönområde där lek m.m. kan pågå. Grönområdet minskas ytterligare genom den terrasslikande byggnation på Huskropp B samt inramning av egna uteplatser. Marken blir alltså inte tillgänglig för de boende inom området så som detaljplanen säger. Den terrasslikande byggnationen finns inte med i gällande detaljplan. Lekytorna blir för små i förhållande till antalet lägenheter. En empirisk uppskattning är att minst en tredjedel av lek-/grönområdet försvinner för barn, de med behov av tillgänglighetsanpassning. Ett grönområde som är preciserat i detaljplanen.

Det är bra att det satsas på cykelparkeringar men i samband med den planerade nybyggnationen kommer en hel del av de befintliga cykelparkeringarna att försvinna. När man studerar de ritningar som är medskickade av Balder så framkommer det att cykelparkeringar försvinner på själva Bohusgatan/Skånegatan. Tillika verkar det som om cykelparkeringar inom fastigheten ”Skandiahuset” försvinner. Balder hänvisar till dessa parkeringar i utredningen och parkeringarna tas med i beräkningen. Det verkar som om det inte tagits hänsyn till att cykelparkeringar försvinner i samband med antalet cykelplatser sammanställs. Om nybyggnationsplanen läses rätt så försvinner ett mycket stort antal cykelparkeringar i området på de områden som planeras att

bebyggas. Om antalet lägenheter motsvarar det som är i gällande detaljplan, totalt ca 200 st, kanske utredningen om parkeringar behöver göras om?

I detaljplanen är antalet våningsplan för bostäder och maximal byggnadshöjd fastställt. Antalet våningar fastställdes efter bland annat analys av sol- och dagsljus på befintliga bostäder/fastigheter. Antalet våningsplan för bostäder samt byggnadshöjd avviker från detaljplanen. Bilagda tabeller visar på att avvikelserna inte är att betrakta som marginella. Avvikelseerna är anmärkningsvärt stora gentemot gällande detaljplan, planhandling, plankarta mm.

I planhandlingarna anges total bruttoarea (BTA) till ca 23 500 kvm (maximalt 25 000 kvm BTA får bebyggas) och antalet lägenhet till ca 200. Bygglovsansökan anger talen bruttoarea 29 500 kvm och 326 lägenheter, vilket vida överstiger det som gällande detaljplan maximalt har fastställt. En tydlig förklaring kan behövas avseende avvikelser om cirka 6 000 kvm och 126 lägenheter. Avvikelseerna är mycket stora och ska bedömas som stora. I procent är avvikelserna från detaljplanen BTA +25% respektive lägenheter +63%. Avvikelseerna är anmärkningsvärt stora gentemot gällande detaljplan, planhandling, plankarta mm.

På gestaltningsbilden som återfinns på Göteborgs stads hemsida finns inte komplementbyggnaden/sopsugen med. Gestaltningsbilden är framtagen efter samrådsprocess och följer detaljplanen. Den 10 meter höga vägg/mur kommer att påverka dagsljus/solljus på befintliga bostäder.

Ventilation från garaget. Om gårdsbyggnaden läses rätt så finns ett ventilationsschakt som är mindre än 5 meter från befintliga uteplatser och balkonger på Bohusgatan 3 och 5. Det kan därför starkt ifrågasättas om värdet för luftföroreningar är korrekt angivet. Det kan mycket väl föreligga fara för liv och hälsa för de boende på Bohusgatan.

Det är ett soprum/återvinningsrum som ligger mindre än 6 meter från uteplats/balkonger. Det kommer troligtvis att medföra att ekvivalentnivån mot befintlig fastighet överstiger 50 dBA från sophämtningen. Det vill säga ljudnivåerna kommer att överskrida 50 dBA (verksamhet) och omgivningen kommer att drabbas av störningar inte bara i form av höga ljudnivåer. 50 dBA gäller för verksamheter och sophämtning är en form av verksamhet. Då gågatan är ca 4 meter bred så kommer hämtning av sopor inklusive miljöfarligt avfall med mera ske mindre än 2 meter från uteplats.

På ritningarna - miljöhus - står det något om 2 hämtningar/vecka istället för 3 hämtningar/vecka om soprum/återvinning förläggs i respektive hus. Det är ett påstående utan förankring. Det troliga är att det är tvärtom, att hämtningsfrekvensen ökar. Kanske 1–3 gång per dag beroende på vilken fraktion som ska hämtas, samtliga fraktioner hämtas inte samtidigt utan hämtas var för sig. Detta kan betyda 11–15 hämtningar per vecka i mycket nära anslutning till uteplatser.

Det är problem med ritningarna när det kommer till Gårdshuset. Olika ritningar säger olika saker.

Komplementbyggnaden kan ej anses vara ett marginellt avsteg från detaljplan. Det är ett mycket stort avsteg som inte går att göra beräkningar på. Byggnaden tar upp en stor del av det som skulle varit ett grönområde för de boende och minskar därmed ytan för lek och rekreation. Även om det finns en gillplats på taket som inte är tillgänglig.

Den sopsugsterminalen som planeras i samband med nybyggnationen bör placeras ut mot själva Bohusgatan i Huskropp B där avfallet kan hämtas direkt vid gatan och inte inne i ett bostadsområde. Hämtningsfrekvensen beräknas till ca 2 gånger per vecka. Total hämtningsfrekvens för avfall för nybyggnationen beräknas bli 11–15 gånger per vecka och inte som det står på en ritning ”2 gånger per vecka”. Därtill kommer hämtningar för befintliga fastigheter.

Miljörum och sopsugsterminal med mera kan med fördel placeras ute vid själva Bohusgatan i huskropp B (byggnaden mot norr) och därmed undvika tung trafik på gågatan Skånegatan och Bohusgatan samt på Hallandsgatan. Förutom att det är hälsovådligt med avfall och avfallshantering så överstiger verksamhetens ekvivalensnivå 50 dBA.

Gågatan är ca 4 meter bred. Den används idag och är avsedd att användas av framför allt gående, cyklister samt de som bor på Bohusgatan och Skånegatan, men även av övriga boende inom det befintliga bostadsområdet. Vid något enstaka tillfälle av de som har ärende till Bohusgatan 3 och 5 samt Skånegatan 15a, b - som exempel kan nämnas flytt, färdtjänst mm. Vid akuta fall används gågatan även av räddningstjänst och ambulans. Barn leker på gågatan, hundar rastas mm. Vid exempelvis utryckning kan inte gågatan var blockerad av tunga trafikfordon/återvinningsbilar. Det kommer att bli ökad tung trafik på Hallandsgatan, gågatan Bohusgatan/Skånegatan. Dels i sambanden med själva byggnationen, dels för att nuvarande tillfartsvägar stängs av. Som exempel kan nämnas att nuvarande infartsväg till de parkeringsplatser som finns på baksidan av förvaltningsrätten/Skandia dagsläget går via Bohusgatan och inte via Hallandsgatan. Hallandsgatan är inte avsedd att vara en genomfartsled för tung trafik lika lite som för biltrafik. Samtliga uteplatser/balkonger på Skånegatan/Bohusgatan/Hallandsgatan kommer att utsättas för ökad mängd luftföroreningar. Det finns inget material om vilka effekter det kommer att bli om detta i ansökan mer än en ritning.

Den körväg som planerades redan 2016 är att köra in från själva Bohusgatan till den befintliga anläggningen på Heden 22:13, se situationsplan gjord av Kanozi Arkitekter. Det är en planerad ersättning för nuvarande körväg och ingår i ett servitut. Hur kommer det sig att det är planerad en garageinfart på körvägen? Körvägen som finns idag är ett servitut och det finns nyttjanderätt.

Enligt den detaljplan som är beslutad sedan tidigare för hela området så ska den befintliga sopsugsanläggningen vara samutnyttjad. I dagsläget är det hämtning cirka 2–3 gånger/vecka från befintlig sopsugsanläggning. Fordonet som hämtar avfallet kör aldrig in i bostadsområdet.

Avfall räknas som hälsovådligt och är en hälsovådlig verksamhet.

Det är väldigt ofta som polisens helikoptrar flyger över området, nästan dagligen, ofta ganska lågt. Det finns inget yttrande från polisen. Polisen yttrade sig i samband med detaljplanens fastställande.

Stadsbyggnadskontoret har endast angett att de anser att avvikelserna avseende buller är liten. Motivering saknas vilket tydligt ska anges. Bullerutredningen är gjord innan 2015 och är gjord för gällande detaljplan. Vid exempelvis verksamhet så ska ekvivalentnivån beräknas i punktform samt om ljudet interfererar och amplifieras och inte över tid. Höga ljud är skadligt för både hälsa och omgivning.

Det finns ett direktiv inom staden som anger andel mellan hyresrätter och bostadsrätter – så kallade flerbostadshus. Det direktivet säger att om det råder en mindre andel av det ena eller det andra så ska det med minst andel prioriteras och det är det som ska byggas. I Centrala staden finns det en mindre andel av hyresrätter så om det ska byggas på tomten så bör det byggas hyresrätter i första hand.

Det finns ett begrepp inom staden som säger att Göteborg ska vara en öppen stad och till för alla. Att bygga in och stänga in områden ökar otryggheten och ökar främlingsfientligheten i samhället, det skapar ett vi och dem. Det finns forskning som visar på att så är. Därför bör inget område byggas in genom stängsel eller likande.

En detaljplan tas fram genom samråd där samtliga berörda parter kan delta i enlighet med PBL, kommunallag osv. Många gånger är detaljplanen dessutom överklagad i flera instanser för att därefter fastställas. Detaljplanen med planhandling och plankarta är ett juridiskt bindande dokument som ska följas. För att bibehålla tilltron till systemet och de demokratiska processerna ska ett bygglov följa detaljplanen och inte avvika från detaljplanen. Avvikelserna från detaljplan ska inte bara bedömas var för sig, avvikelserna ska också bedömas som en helhet. I det här fallet så är samtliga avvikelser mycket stora och som helhet gigantiska. Bygglovet bryter alltså mot gällande detaljplan och ska därför avslås.

Stadens plankarta m.m. har varit ute på samråd där de högsta byggnadshöjderna är fastställda. Likaså fastställdes högsta antal våningsplan per huskropp samt antalet lägenheter till cirka 200. Placering av huskroppar fastställdes också. Detaljplanen vann laga kraft den 10 juni 2016 efter genomgången process med överklaganden. Balder har alltså haft tillgång till gällande detaljplan. Även om beteckningarna är ändrade från det tillfället så kan detaljplanen anses vara gällande. Om inte så har ingen av de



fastighetsbeteckningar som används i detta bygglov en godkänd detaljplan, ej heller har det i så fall genomgått ett samråd för detaljplan. Se bilagor som är hämtade från Göteborgs stads hemsida, plankarta m.m. för Heden 22:10, Bohusgatan. En del av de handlingar som Balder använder sig av kom till i samband med det samrådet och bygger på gällande detaljplan. Balder kan därför inte använda sig av dessa uppgifter då de ej är relevanta för Balders ansökan. Att byggbolag tillåts att inte behöva följa en gällande detaljplan som är fastställd av nämnden, och efter en överklagningsprocess, är anmärkningsvärt. Detaljplanen är en juridisk handling.

Sist men inte minst: hur är det tänkt att de som bor i det befintliga bostadsområdet ska kunna komma hem under byggnationstiden?

Balder Projektutveckling AB och inkommit med ett bemötande av överklagandena och anför bland annat följande.

Överklagandena ska avvisas eftersom klagandena inte har klagorätt. Om ärendet tas upp till prövning i sak ska överklagandena avslås.

Nämnden har uppfyllt sin kommunikationsplikt i ärendet varför någon grund för upphävande av det överklagade beslutet av formella skäl inte föreligger. Den föreskrivna kommunikationsplikten omfattar kända sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster m.fl. som berörs av en ansökan om en åtgärd som innebär en avvikelse från detaljplan. Kommunikationsplikten omfattar inte andra. Nämnden har i enlighet med 9 kap. 25 § PBL underrättat alla rågrannar om ansökan och berett dem tillfälle att yttra sig över den. Det har inte varit nödvändigt att underrätta andra i ärendet. Som framgår nedan är inte avvikelserna från detaljplanen av det slaget att de berör klagandena. Klagandena är således inte berörda av beslutet på sådant sätt att det har varit nödvändigt att underrätta dem om ansökan och bereda dem tillfälle att yttra sig över den. Under alla omständigheter har de privatpersoner som har överklagat beslutet inte varit kända för kommunen på det sätt som krävs enligt 5 kap. 11 § 2 p PBL för att kommunikationsplikt ska föreligga. Nämndens kommunikationsplikt har därmed i förevarande fall inte omfattat att underrätta klagandena om ansökan och bereda dem tillfälle att yttra sig över den.

Brf Beryllen är lagfaren ägare till fastigheten Heden 39:15 med adress Bohusgatan 14 i Göteborg. Bostadsrättsföreningen är inte ägare till en fastighet som direkt gränsar till någon av de fastigheter som lovet avser. Bostadsrättsföreningen omfattas följaktligen inte av den klagorätt som en rågranne åtnjuter oavsett avståndet och befintlig transportinfrastruktur mellan den plats där åtgärden är tänkt att utföras och rågrannens fastighet. Bostadsrättsföreningens fastighet är belägen jämte en stor och bred gata som är anpassad för fordonstrafik. Mellan föreningens fastighet och fastigheterna där de tilltänkta åtgärderna är avsedda att uppföras finns en gata för trafik i sydvästgående riktning från Ullevi och en gata för trafik i nordostgående riktning mot Ullevi. En bred trädallé med gång- och cykelbanor i mitten är belägen mellan gatorna. Bohusgatans bredd och mellanliggande trädallé

med gång- och cykelbanor i mitten medför att den inte kan likställas med en ordinär gata med begränsad bredd. Det har inte framkommit olägenheter som medför att bostadsrättsföreningen kan anses särskilt berörd av beslutet. Sammantaget medför förhållandet att parternas fastigheter åtskiljs av både Bohusgatan och en bred trädallé med gång- och cykelbanor i mitten och att olägenhet till följd av åtgärder på en annan fastighet inte föreligger att Brf Beryllen inte kan anses berörd av beslutet. De åberopade tredjemansintressena medför inte att bostadsrättsföreningen har rätt att överklaga beslutet. Brf Beryllens överklagande ska därför avvisas.

Det aktuella beslutet har överklagats av hyresgäster som såvitt framkommit är boende i området öster om Heden. Dessa har inte anfört något som medför att de ska anses berörda av beslutet på sådant sätt att de är att betrakta som sakägare. Deras överklaganden ska därför avvisas.

Fastigheten Heden 22:21 som åtgärden tillbyggnad av sopsug är planerad att uppföras på är belägen inom ett område som omfattas av en äldre stadsplan. Stadsplanens syfte är att möjliggöra uppförande av en stor kontorsbyggnad på Heden. Stadsplaner gäller idag som detaljplaner. Stadsplaneområdets användning finns angivet i planen.

Fastigheterna som de lovsökta flerbostadshusen ska uppföras på är belägna inom ett område som omfattas av detaljplan. Planområdet omfattar ca 0,5 hektar mark och är beläget vid Bohusgatan i Göteborgs innerstad. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan och har tagits fram för att möjliggöra exploatering för bostadsändamål. Detaljplanen innebär att byggrätt för bebyggelse av flerbostadshus med ett stort antal lägenheter i flera olika volymer ges. Genom planen möjliggörs exploatering med bostäder i upp till 50 meter höga hus. Högsta byggnadshöjd är reglerat på plankartan, men inte antal våningar och inte heller högsta area. Byggnaders area och antalet våningar är därmed inte begränsat. Punkthusens högsta höjd har på plankartan angetts till 50 meter respektive 38 meter. Lamellhusens högsta höjd är 26 meter respektive 17 meter. Byggnaderna med byggnadshöjd upp till 50 meter respektive 38 meter (punkthusen) ska ha en tydlig variation i fasadliv och volym. Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning med bostäder och verksamheter inom planområdet som är centralt beläget med god tillgång till service och kollektivtrafik. En förtätning medför att redan utbyggd infrastruktur kan utnyttjas samtidigt som bostäder tillskapas i ett attraktivt område i staden. Innan antagandet av detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram för att bedöma förutsättningarna för grundläggning och stabilitet utifrån planens markanvändning. Det har i utredningen konstaterats att inga stabilitetsproblem förekommer och inte heller kan anses föreligga för den planerade markanvändningen. Kommunen har bedömt att ur geoteknisk säkerhetssynpunkt (stabilitet) krävs inte några planbestämmelser. Det finns angivet ett krav på störningsskydd. Lägenhet som vetter mot Bohusgatan ska utformas så att sovplats för samtliga boende i lägenheten kan ordnas mot tyst eller ljuddämpad sida. Detaljplanen ställer inga särskilda krav på takkupor och inte heller några särskilda krav på anpassning till omgivningen.

Ansökt åtgärd bestående i tillbyggnad av befintlig sopsugsbyggnad är avsedd att placeras i direkt anslutning till en servicegata och på mark som i den förutnämnda stadsplanen har pekats ut som mark som inte är avsedd för bebyggelse annat än om byggnadsnämnden finner att en lokal vore lämplig på platsen. Åtgärdens placering hänger samman med praktiska skäl kopplat till transporter från den befintliga sopsugsterminalen. Även utrymmesskäl och byggnadstekniska skäl utgör grund för att åtgärden behöver placeras på mark som inte är avsedd för bebyggelse. Genom bebyggelsen (flerbostadshus) som planeras på fastigheterna Heden 22:21, 22:23 och 22:24 kommer den befintliga in- och utfarten mot Bohusgatan att bebyggas och därigenom omöjliggörs hämtning av avfall den vägen. Även nödvändig vändyta för fordon som brukas i samband med hämtning av avfall kommer att gå förlorad. Åtgärden är nödvändig för att avfallshanteringen i området ska fungera tillfredställande och tillförsäkras boende m.fl. en trafiksäker lösning i kvartersgränden. Åtgärden innebär att garageporten till sopsugsbyggnaden vrids mot den nya in- och utfarten mot Bohusgatan och containerbilar kan därmed vända trafiksäkert på ytan i anslutning till angöring som har tillskapats för det ändamålet. Fastighetsgränsen (Heden 22:12) är särskilt anpassad för den nu aktuella tillbyggnaden till sopsugsbyggnaden.

Det måste anses angeläget att i samband med nybyggnation ombesörja väl fungerande avfallshantering. Detta särskilt när fråga är om ett mycket stort flerbostadshus som kommer att ha plats för totalt ca 326 lägenheter. Hanteringen av avfall måste då anses utgöra ett angeläget gemensamt intresse för alla som ska bo i lägenheterna. Det är nödvändigt att den aktuella tillbyggnaden kommer till stånd för att transporter från den befintliga sopsugsterminalen ska kunna företas som ett led i avfallshanteringen i området. Åtgärden måste följaktligen anses tillgodose ett angeläget gemensamt behov bestående i avfallshantering. Den aktuella tillbyggnaden medför inte ökat buller från sopsugsbyggnaden som helhet. Åtgärden planeras till en plats där det idag finns en servicegata och den medför inte någon beaktansvärd förändring i fråga om buller lokalt på platsen eller i omgivningen. In- och utlastning kommer inte att ske framför eller i nära anslutning till något bostadshus entré. För att uppfylla stadsplanens syfte som är att möjliggöra exploatering för kontorsändamål krävs väl fungerande avfallshantering. Åtgärden tillförsäkras sådan hantering av avfall och är därmed förenlig med planens syfte. Åtgärden medför inte betydande miljöpåverkan och utgör inte någon begränsning av någon rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Åtgärden medför inte några ändrade förhållanden eller annan omständighet som berör någon av klagandena i ärendet. Mot bakgrund av ovanstående finns förutsättningar för att med stöd av 9 kap. 31 c § 1 och 9 kap. 31 e § PBL tillåta åtgärden. Nämnden har därmed haft fog för sin bedömning i denna del.

Detaljplanen för fastigheterna vann laga kraft den 10 juni 2016. I detaljplanen anges högsta byggnadshöjd. Såvitt nu är av intresse anges högsta höjd till 50 meter för en begränsad östlig del av planområdet och

högsta höjd till 38 meter för en begränsad västlig del av planområdet, inom vilka hus med takkupor är planerade på flerbostadshus. En takkupa kan påverka antalet våningar och/eller byggnadshöjd. I detaljplanen finns inte några begränsningar såvitt avser antal våningar. Takkupornas påverkan på antalet våningar är av den orsaken inte av intresse att närmare beröra inom ramen för denna prövning. I detaljplanen finns emellertid begränsningar såvitt avser byggnadshöjd. Frågan om takkupornas påverkan på byggnadshöjden är därmed av intresse för prövningen. Balder gör i första hand gällande att byggnadshöjden är planenlig och att takkuporna inte ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden. Balder gör i andra hand gällande att en avvikelse från högsta byggnadshöjd kan godtas som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Vid beräkning av byggnadshöjd ska bestämmelserna i PBF tillämpas om inte annat särskilt anges. I detaljplanen finns i detta avseende inget särskilt angivet. Byggnadshöjden ska, i förevarande fall, beräknas från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vid beräkningen av byggnadshöjd ska först fastställas vilken eller vilka fasader som ska vara beräkningsgrundande. I praxis har fastslagits att den fasad som har störst allmän påverkan bör fastslås som beräkningsgrundande fasad. Bygglov har sökts och beviljats för uppförande av två flerbostadshus. Utgångspunkten är därmed att en fasad ska vara beräkningsgrundande för vardera flerbostadshus. Flerbostadshuset kan icke desto mindre okulärt betraktas som en byggnadskropp vars ena fasad vetter mot Bohusgatan. Byggnadskroppen avviker dock tämligen kraftigt från den traditionella grundtypen och med hänsyn till detta får under alla omständigheter mer än en väggyta anses vara beräkningsgrundande när byggnadshöjden ska bestämmas för de delar som har försetts med takkupor. De två väggytorna vars anslutande tak har försetts med vardera två takkupor får båda anses vara beräkningsgrundande när byggnadshöjden ska bestämmas. Den ena fasaden mot nordväst är planerad att uppföras parallellt med Bohusgatan, medan den andra fasaden mot nordöst är planerad att uppföras i vinkel mot Bohusgatan. Takkuporna placerade i takens nedre del medför med hänsyn till sin ringa storlek och byggnadens avsevärda totala volym obetydlig påverkan på omgivningen. Det har i praxis fastslagits att frågan om en takkupa ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden inte enbart ska bedömas utifrån kupans längd. Det ska även beaktas om takkupan påverkar uppfattningen av byggnadens höjd, dvs. om kupan är utformad på ett sådant sätt som gör att byggnaden uppfattas som högre.

På taket mot nordväst (mot Bohusgatan) finns två takkupor i anslutning till takfönster. Takkuporna har vardera en bredd om 2,3 meter och upptar enbart en liten del av takfallet, sitter relativt brett isär och är indragna i förhållande till fasadlivet på en mycket stor och därtill mycket hög byggnad. Takkuporna innebär inte något ingrepp i den bärande konstruktionen och smälter väl in med taket och takfönsterna som upplevs som en del av taket. Takkuporna har beklättts med samma material (naturstenen skiffer) som taket. Takkuporna medför inte ökad insyn i kringliggande bostäder. Takkuporna är vidare inte iögonfallande och byggnadens storlek och stora

variation i fasadliv för med sig att takkuporna blir en liten detalj som är svår att lägga märke till och inte gör att byggnaden uppfattas som högre. Detta medför sammantaget att takkuporna inte kommer att påverka upplevelsen av byggnadens höjd. Takkuporna ska därför inte ingå i beräkningen av byggnadshöjden som i så fall belöper sig till 38 meter. Byggnadshöjden överskrider följaktligen inte i detaljplanen högsta tillåtna höjd som är 38 meter.

På taket mot nordöst finns två takkupor i anslutning till takfönster. Takkuporna har vardera en bredd om 2,3 meter och upptar enbart en liten del av takfallet, sitter relativt brett isär och är indragna i förhållande till fasadlivet på en mycket stor och därtill mycket hög byggnad. Takkuporna innebär inte något ingrepp i den bärande konstruktionen och smälter väl in med taket och takfönsterna som upplevs som en del av taket. Takkuporna har beklänts med samma material (naturstenen skiffer) som taket. Takkuporna medför inte heller ökad insyn i kringliggande bostäder. Takkuporna medför inte ökad insyn i kringliggande bostäder. Takkuporna är inte iögonfallande och byggnadens storlek och stora variation i fasadliv för med sig att takkuporna blir en liten detalj som är svår att lägga märke till och inte gör att byggnaden uppfattas som högre. Detta medför sammantaget att takkuporna inte kommer att påverka upplevelsen av byggnadens höjd. Takkuporna ska därför inte ingå i beräkningen av byggnadshöjden som i så fall belöper sig till 50 meter. Byggnadshöjden överskrider följaktligen inte i detaljplanen högsta tillåtna höjd som är 50 meter. Takkuporna har anpassats till förutsättningarna på platsen samt utformats på ett sätt som är estetiskt tilltalande och ger en god helhetsverkan. Det finns redan idag takkupor på en fastighet i området och nu aktuella takkupor utgör därmed inte ett udda inslag i stadsbilden.

Med hänsyn till ovanstående är byggnadshöjden planenlig vilket innebär att takkuporna inte utgör något hinder mot beviljande av sökt bygglov. Skäl för att ändra beslutet på grund av byggnadshöjden finns därmed inte. Om Länsstyrelsen trots ovanstående skulle göra bedömningen att byggnadshöjden inte är planenlig, kan avvikelser godtas som en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte. Skälen härför är följande. Utrymmet för avvikelser är större efter att en detaljplans genomförandetid har löpt ut. Genomförandetiden för den nu aktuella detaljplanen har löpt ut och därmed är utrymmet för avvikelser större i förevarande fall. En avvikelse från detaljplan ska inte bedömas enbart utifrån absoluta mått och tal, utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Byggnaderna som är tänkta att förses med takkupor utgörs av en byggnadskropp som är omfattande och mycket hög. Takkupornas mått är 2,3 x 2,5 meter mot Bohusgatan. Takkupornas mått är 2,3 x 3,0 meter mot nordöst. Förutsatt att takkuporna ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden, blir höjden ca 40,4 meter mot Bohusgatan och ca 52,8 meter mot nordöst. Byggnadshöjden avviker i sådana fall med ca 2,4 meter respektive ca 2,8 meter från högsta tillåtna byggnadshöjd om 38 meter mot Bohusgatan respektive 50 meter mot nordöst. Takkuporna kommer att uppta endast ca 4 % av takytan som vetter mot Bohusgatan.

Beträffande takytan som vetter mot nordöst kommer takkuporna också bara uppta ca 4 % av takytan. I förarbetena anges att ett överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd kan utgöra en liten avvikelse om avvikelsen är påkallad av byggnadstekniska skäl eller andra skäl. Avvikelsen ger ett varierande och samordnat taklandskap och överensstämmer därmed med detaljplanens krav på att byggnaden ska ha en tydlig variation i fasadliv och volym. Vidare ger takkuporna förutsättningar för en bättre utformning av bostadslägenheterna och överensstämmer därmed med detaljplanens syfte att tillskapa bostadslägenheter i området. Avvikelsen kommer inte att kunna uppfattas med blotta ögat när byggnaden betraktas av förbipasserande eller boende i området. Avvikelsen måste således anses vara liten. Under alla omständigheter finns, med hänsyn till att byggnadshöjden kan ses som en liten avvikelse som är förenlig med den gällande planens syfte, förutsättningar för att med stöd av 9 kap. 31 b § och 9 kap. 31 e § PBL tillåta åtgärderna. Nämnden har således haft fog för sin bedömning i denna del.

I detaljplanen som vann laga kraft 2016 anges att lägenhet som vetter mot Bohusgatan ska utformas så att sovplats för samtliga boende i lägenheten kan ordnas mot tyst eller ljuddämpad sida. Vid tiden för arbetet med detaljplanen var riktvärden för omgivningsbuller vid bostäder inte författningsreglerade. Trafikbullerförordningen trädde i kraft först ca två veckor innan antagandet av detaljplanen och har därför inte beaktats i planarbetet. Detaljplanen är alltså framarbetad utifrån Boverkets allmänna råd 2008:1 som bl.a. berör tyst sida och ljuddämpad sida. De allmänna råden är inte bindande, men kan användas som vägledning bl.a. i arbetet med framtagande av planer. De benämningar som anges i råden är således inte författningsreglerade och efter rådets tillkomst har nya överväganden och bedömningar i fråga om godtagbart skydd för människors hälsa gjorts. Det förhållandet att planen är framtagen utifrån förutnämnda allmänna råd medför att hänsyn inte har tagits till författningsreglerade riktvärden i samband med antagandet. I praxis har likartade omständigheter bedömts, varvid avvikelse från en bestämmelse om högsta ljudnivå bedömts utgöra en liten avvikelse förenlig med planens syfte. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut och därmed är utrymmet för avvikelser större i förevarande fall. Avvikelsen från detaljplanen består i att inte alla lägenheter som vetter mot Bohusgatan har utformats så att sovplats för samtliga boende i lägenheten kan ordnas mot tyst eller ljuddämpad sida. Detta framgår av den bullerutredning som har getts in i samband med ansökan och bullerutredningen äger alltså aktualitet, dvs. bullersituationen på platsen är densamma idag som när utredningen företogs. En avvikelse ska bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i varje enskilt fall. Vid prövningen bör det särskilt övervägas i vilken mån och på vad sätt godtagandet av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekter. En avvikelse från detaljplan ska vidare inte bedömas enbart utifrån absoluta mått och tal, utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Generellt sett är det ofta lämpligare att tillåta avvikelser från egenskapsbestämmelser än användningsbestämmelser. Inaktuella bestämmelser om placering och utförande av byggnadsverk bör därför

ibland kunna frångås om detta bedöms lämpligt från allmän synpunkt. Det kan t.ex. handla om bestämmelser som avser att tillgodose krav på buller. Trafikbullerförordningen är inte direkt tillämplig i förevarande fall, men riktvärdena som anges i den förordningen måste anses ge uttryck för vilka nivåer som idag bedöms godtagbara för att förebygga olägenheter för människors hälsa. Ljudnivåerna som anges i trafikbullerförordningen kommer i förevarande fall inte att överskridas i någon lägenhet som planeras på fastigheterna. Det innebär att ljudnivån – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad – som idag utgör en godtagbar nivå för människors hälsa inte kommer att överskridas. Detaljplanens syfte med bestämmelsen om att lägenhet som vetter mot Bohusgatan ska utformas så att sovplats för samtliga boende i lägenheten kan ordnas mot tyst eller ljuddämpad sida måste anses vara att ge ett godtagbart skydd för människors hälsa. Med hänsyn till att genomföretiden för detaljplanen har gått ut och att utrymmet för avvikelser därmed är större samt att ljudnivån 60 dB(A) som idag anses utgöra en godtagbar nivå för människors hälsa inte kommer att överskridas i någon lägenhet bör avvikelsen kunna anses utgöra en sådan liten avvikelse från plan som är godtagbar. Godtagande av planavvikande åtgärder kan inte få prejudicerande effekter. Detta då planområdet är begränsat och nu aktuella åtgärder kommer att uppta så stor del av planområdet att ytterligare bebyggelse inte kan tillkomma inom planområdet. Efter det att flerbostadshuset uppförts kommer följaktligen inte fler byggnader med lägenheter att kunna byggas på mark inom planområdet. Avvikelsen är dessutom inte till sin natur sådan att den kan leda till en oacceptabel miljöförändring eller medföra inskränkningar i grannars möjligheter att framgent utnyttja sin mark. Mot bakgrund av ovanstående finns förutsättningar för att med stöd av bestämmelsen i 9 kap. 30 § 1 st. 1 b) PBL eller bestämmelserna i 9 kap. 31 c § 1 och 9 kap. 31 e § PBL tillåta de lovsökta åtgärderna. Skäl för att ändra beslutet på grund av buller finns därmed inte.

Det har redan i samband med framtagandet av detaljplanen bedömts att en förtätning i aktuellt läge är godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att förtäta i centrala lägen. Ingivet underlag i form av ritningar m.m. är tillsammans med inkomna synpunkter från berörda myndigheter godtagbart för att pröva om bygglov kan ges i enlighet med ansökan. Detaljplanen reglerar inte våningsantal, lägenhetsantal eller area. För prövningen är enbart det som framgår av plankartan relevant och således inte det som anges i fråga om antal våningar, antal lägenheter och area i planbeskrivningen. Det finns således inte några begränsningar beträffande våningar, lägenheter eller area och invändningar som har framförts om överskridande av högsta antal våningar, högsta antal lägenheter och högsta area medför därför inte skäl för att ändra beslutet. Åtgärdernas placering är planenlig. Grönytor för utomhusvistelse och lek planeras på gårdsytan. Det kan, i förevarande fall, inte ställas mer långtgående krav för erhållande av bygglov. Andra behov i form av t.ex. parkering av bilar och cyklar kan lösas inom kvartersmark. Erforderliga geotekniska undersökningar har utförts. Det kan inte i samband med en ansökan om bygglov ställas krav på utredningar om kommande klimatförändringars

påverkan på byggnationen. Aktuell mark har bedömts lämplig för byggnation och faktorer som ger skäl att ifrågasätta den bedömningen har inte framkommit. Det som klagandena i övrigt har anfört i fråga om åtgärdernas omgivningspåverkan är inte att betrakta som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Det finns därmed inte skäl för att ändra beslutet på grund av vad som har anförts om omgivningspåverkan. Det som i övrigt har framförts i ingivna överklaganden medför inte heller skäl för ändring. Överklagandena ska därför avslås.

## Motivering till beslutet

### *Bestämmelser som beslutet grundas på*

Enligt 13 kap. 8 § PBL, som hänvisar till 42 § förvaltningslagen (2017:900), får beslut om bygglov överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot.

Av 9 kap. 25 § PBL framgår att om en lovsansökan avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan, ska byggnadsnämnden underrätta bland annat kända sakägare om ansökningen och ge dem tillfälle att yttra sig.

### *Länsstyrelsens bedömning*

#### Fråga om klagorätt

Enligt fast praxis anses beslut om bygglov angå ägare till fastigheter som direkt gränsar till den fastighet som avses med bygglovet eller skiljs åt endast genom en gata eller väg. Därutöver anses beslutet angå ägare till fastigheter i nära grannskap om de är särskilt berörda med hänsyn till bland annat arten och omfattningen av den aktuella åtgärden. Även boende, hyresgäster och bostadsrättsinnehavare har, om de berörs av beslutet, samma rätt som fastighetsägare att överklaga (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 november 2013 i mål nr P 4489-13).

Fastigheten Heden 22:12 ägs av bostadsbolaget Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag som företräds av bolagets styrelse/firmatecknare som kan överklaga som fastighetsägare. Bostadsbolaget har inte överklagat bygglovsbeslutet. Åke Hultman kan som hyresgäst hos bostadsbolaget inte överklaga för fastighetsägarens räkning utan det krävs att han som hyresgäst/boende berörs av beslutet. Åke Hultmans hyresrätt har adress Hallandsgatan 5. Av hans överklagande framgår inte huruvida den lovgivna byggnaden kommer att vara synlig från hans lägenhet. Av foto från Google Maps torde dock den lovgivna huskroppen till stor del döljas av det befintliga flerbostadshuset på fastigheten Heden 22:13. Inte heller vad Åke Hultman anför i övrigt bedöms medföra att han kan anses berörd på ett sådant sätt att det skulle ge honom klagorätt. Åke Hultmans överklagande ska därför avvisas.



Även fastigheten Heden 22:13 ägs av bostadsbolaget Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag. För att de klagandena som är boende på Bohusgatan 3 och 5 ska anses ha klagorätt krävs att var och en berörs av beslutet i sin egenskap av hyresgäst/boende. Lägenheterna är riktade mot den lovgivna byggnaden och i direkt närhet till densamma. Detta tillsammans med klagandenas invändningar gällande den lovgivna byggnadens omgivningspåverkan medför enligt Länsstyrelsen att lovbeslutet får anses beröra dem på ett sådant sätt att det ger dem klagorätt.

Brf Beryllen äger fastigheten Heden 39:15, belägen mitt emot den lovgivna byggnaden på andra sidan om Bohusgatan. Enligt fast praxis anses beslut om bygglov angå ägare till fastigheter som direkt gränsar till den fastighet som avses med bygglovet eller skiljs åt endast genom en gata eller väg. Länsstyrelsen bedömer att kriterierna för klagorätt uppfylls vad gäller Brf Beryllen.

#### Fråga om kommunikering

Om den åtgärd lovärendet gäller innebär en avvikelse från detaljplan ska bland annat kända hyresgäster och boende som berörs (jfr 5 kap. 11 § första stycket 2) liksom kända organisationer eller föreningar av hyresgäster (jfr 5 kap. 11 § första stycket 3) beredas tillfälle att yttra sig. Grannarnas meningsyttring anses vara ett så viktigt beslutsunderlag att det måste föreligga redan i första instans, dvs. hos byggnadsnämnden.

De rubricerade fastigheterna ligger inom ett område som omfattas av detaljplan. Nämnden har bedömt att den aktuella åtgärden avviker från detaljplanen, men att avvikelsen är mindre. Av handlingarna i ärendet framgår att nämnden, trots att åtgärden strider mot detaljplanen, inte har gett samtliga kända sakägare tillfälle att yttra sig över ansökan i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. På grund av detta formella fel ska det överklagade beslutet upphävas och ärendet återlämnas till nämnden för ny handläggning.

#### **De som medverkat i beslutet**

Beslutet har fattats av länsjurist Jonas Ledelius med länsjurist Kristin Hedström Olsson som föredragande.

*Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.*

#### **Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

#### **Kopia till**

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun, [sbk@sbk.goteborg.se](mailto:sbk@sbk.goteborg.se)

## Du kan överklaga beslutet

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen.** Länsstyrelsens e-postadress är [vastragotaland@lansstyrelsen.se](mailto:vastragotaland@lansstyrelsen.se). Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver skicka e-post som är större än 25 MB. Skickar du med vanlig post är adressen Länsstyrelsen Västra Götaland, 403 40 Göteborg.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar Länsstyrelsen överklagandet och handlingarna till mark- och miljödomstolen.

Överklagandet ska ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Är du osäker på när tiden går ut kan du kontakta Länsstyrelsen. Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, exempelvis en kommunal nämnd, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

**Överklagandet ska vara skriftligt.** I skrivelsen ska du ange

- ditt namn, adress, telefonnummer och eventuell e-postadress,
- vilket beslut du överklagar, till exempel genom att ange beslutsdatum och ärendets diarienummer, samt
- hur du anser att Länsstyrelsens beslut ska ändras och varför det ska ändras.



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Beslut  
2021-09-30

Diarienummer  
403-34547-2021

Sida  
19(19)

Brf Beryllen  
Att. Carl-Axel Sjöblom  
carlaxelsjoblom@gmail.com

Åke Hultman  
Hallandsgatan 5  
411 39 Göteborg

Britt Dagobert  
[britt@dagoberth.se](mailto:britt@dagoberth.se)

Kyoko Matsumoto  
Bohusgatan 3  
411 39 Göteborg

Reza Gholizadeh  
Bohusgatan 3  
411 39 Göteborg

Birgit Lindberg  
Bohusgatan 3  
411 39 Göteborg

Christer Ström  
Bohusgatan 3  
411 39 Göteborg

Erland Lundkvist  
Bohusgatan 3  
411 39 Göteborg

Björn Sahlsborg  
Bohusgatan 3  
411 39 Göteborg

Sergei Nikitin  
Bohusgatan 3  
411 39 Göteborg

## Sändlista

Juan Requena Waldes  
Bohusgatan 3  
411 39 Göteborg

Annika Balazs  
Bohusgatan 5  
411 39 Göteborg

Tomas Andersson  
Bohusgatan 5  
411 39 Göteborg

Anneli Lydell  
Bohusgatan 5  
411 39 Göteborg

Lars Sjöstrand  
Bohusgatan 5  
411 39 Göteborg

Bertil Krantz  
Bohusgatan 5  
411 39 Göteborg

Liz Hanne Krantz  
Bohusgatan 5  
411 39 Göteborg

Petra Nilsson  
Bohusgatan 5  
411 39 Göteborg

Göran Alnestrand  
Bohusgatan 5  
411 39 Göteborg

Kaj Dahlman  
Bohusgatan 5  
411 39 Göteborg