

Yttrande angående bygglovsansökan BN2021-000372 [41864]

Yrkanden

Bostadsrättsföreningen Beryllen (Brf Beryllen) yrkar att

- bygglovsansökan BN2021-000372 [41864] avslås
- Göteborgs stad tar initiativ till att ändra detaljplanen

Grunder

Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut och bygglovsansökan avviker i ett stort antal väsentliga avseenden från detaljplanens bestämmelser.

Föreningen yrkar därför att bygglovsansökan ska avslås samt att Göteborgs stad tar initiativ till att ändra detaljplanen.

Utveckling av grunder

Föreningen noterar inledningsvis att den gällande detaljplanen upprättades då flexibla detaljplaner, med så få regleringar som möjligt, var populärt; vilket föreningen tidigare har riktat kritik mot när detaljplanen senast var aktuell, 2014.

I samband med bygglov har det förutsatts att detaljplanens intentioner ska kunna följas och genomföras. Detaljplanen innehåller emellertid nästan inga bestämmelser om bebyggandets omfattning, volym eller utformning, samtidigt som det framgår av 4 kap. 32 § PBL att en detaljplan ska vara så tydlig att vi som grannar och gemene man ska kunna förstå och utläsa effekten av en detaljplan. Planbeskrivning och illustrationer är därför viktiga handlingar som ska öka förståelsen av vad planen innebär.

När det nu, efter många års beredning, kommer till bygglov kan föreningen konstatera att det är väldigt mycket som avviker från detaljplanens intentioner,

enligt både planbeskrivning och illustrationer. Att då, utöver detta, medverka till ytterligare avvikelser från detaljplanen, som det sägs "ska anses små", invänder föreningen kraftigt mot.

Brf Beryllen kan konstatera att följande punkter avviker från vad som framgår i planbeskrivning, vilket framförallt gäller avsnittet "Detaljplanens innebörd och genomförande":

- Av illustrationerna i detaljplanen framgår att samtliga tak är platta, vilket har betydelse för den (i övrigt mycket knapphändig) sol/skugg-studie som planhandlingarna redovisar. Det framgår av bygglovsansökan att taken har en lutning om 45 grader, vilket innebär högre nockhöjd, som i sin tur ökar skuggningen av föreningens byggnad. Därtill kommer vindskupor som överskrider högsta tillåtna byggnadshöjd.
- Antalet våningar på bebyggelsen vid Bohusgatan anges för punkthuset som 12 + 1 indragen våning och för lamellhuset som 8 + 1 indragen våning. De indragna våningarna som visas är långt indragna från Bohusgatan och har platta tak. I bygglovsansökan har taket en lutning om 45 grader, vilket ökar husets nockhöjd.
- I detaljplanen anges att dagvattenfördröjning kan ska genom gröna tak. I bygglovsansökan är det emellertid inte aktuellt med gröna tak, vilket vi tror beror på den branta taklutningen.
- Det antal bostäder som anges i detaljplanen är ca 200. I bygglovsansökan anges emellertid 326 bostäder, vilket motsvarar en avvikelse och ökning om hela 63 %.
- Exploateringsgraden har i detaljplanen angetts till ca 23 500 m² BTA ovan mark, varav ca 20 000 m² bostäder. I bygglovsansökan anges istället 25 533 m² BTA ovan mark.
- I detaljplanen anges att parkeringsbehovet, som bedömts vara 134 parkeringsplatser, ska tillfredsställas inom kvartersmarken. I bygglovsansökan har parkeringsbehovet emellertid räknats ned till 96 platser, detta trots att exploateringen har ökat i antalet lägenheter med 63 %. Av dessa 96 platser tillgodoses endast 71 utav dem inom den egna kvartersmarken, medan resten ska tillgodoses i intilliggande kontorsgarage. Vid detaljplanens beräkning av det antal parkeringsplatser som behövs kan föreningen konstatera att en brist om 147(!) platser måste täckas av kontorsgaraget. En sådan brist i det antal parkeringsplatser som kan tillgodoses inom kvartersmarkeringen

kommer otvivelaktigt att medföra ökad söktrafik, med ökade luft- och bullerproblematik för omgivningen. I detta sammanhang vill föreningen även påminna om att Bohusgatan även används som bussparkering för besökande till Nya och Gamla Ullevi, Scandinavium och Liseberg.

- Detaljplanen innehåller en bestämmelse om Störningsskydd. Bestämmelsen anger att lägenheter som vetter mot Bohusgatan ska ha sina sovplatser för samtliga boende i lägenheten i rum mot tyst eller ljuddämpad sida. I bygglovet åberopas att en senare bullerförordning ska kunna tillämpas och därmed tillåta flera ensidiga lägenheter mot Bohusgatan. Den ursprungliga bullerutredningen är från 2014 och bedömde då trafikbelastningen år 2030. Någon ny bullerutredning har inte vidtagits i samband med förevarande bygglovsprocess, trots att halva prognostiden har löpt fram till nu. Frågan om prognosen bör anses riktig uppstår därmed. Den omständighet att det finns en ny förordning innebär inte att avsteg från bestämmelsen i detaljplanen kan anses som liten. Bygglovsansökans ensidiga lägenheter mot Bohusgatan innebär i sin tur att andelen lägenheter som har insyn mot vår befintliga byggnad ökar.
- Detaljplanen innehåller en utformningsbestämmelse för punkthusen som lyder att "byggnaden ska ha en tydlig variation i fasadliv och volym". Ett exempel visas ur ett perspektiv i plankartan. Där är de övre våningarna vridna i förhållande till den nedre delen av byggnaden. Det som visas i bygglovsansökan är ett mindre, 1,5 m indrag, av en 6 m bred fasaddel på punkthusets översta våningar. Detta är inte större variation än på lamellhusets burspråk. Planbestämmelsen om variation i volym är därmed enligt föreningens mening inte uppfyllt. I och med att detaljplanen trots allt innehåller en utformningsbestämmelse, förväntar vi oss att som grannar kunna se ut över en spännande byggnad. Så är inte fallet enligt förslaget.
- Dagljuspåverkan på grannar ska provas i planskedet, men förekommer trots detta inte i detaljplanen. Inte heller i samband med bygglovsprövningen finner vi svar på frågan om hur bygget påverkar dagsljuset för våra lägenheter.

Föreningen anser vidare att det finns goda anledningar att fundera över hur realistisk idén om levande bottenvåningar mot Bohusgatan är. I den västra delen av det tilltänkta lamellhuset finns två små lokaler och i den östra delen lokaler i bottenvåningen. Liknande lokaler i "Volvofinans-huset" (Heden 22:19) har stått tomma under flera år, trots att huset har en kommersiell ägare. Frågan uppstår

därmed vad som kommer att hända med de planerade lokalerna i Balders projekt när byggnaderna står klara, för det fall att hyresgäster saknas. Kommer lokalerna att byggas om till cykelförråd, eller bostäder? När byggnaderna väl står färdiga är det de nya bostadsrättsföreningarna som ekonomiskt ska klara av hyresförluster för tomma lokaler. Brf Beryllen anmärker om att det saknas erforderliga riskbedömningar i denna del (till saken hör att även Beryllen tidigare hade tre lokaler avsedda för kommersiell verksamhet, varav två av dem numera är lägenheter, medan den tredje har blivit föreningslokal).

Den omständighet att genomförandetiden för detaljplanen har upphört innebär inte att avvikelser från planen kan göras i de delar där funktionen kan tillgodoses inom planens ramar. Särskilt inte i de delar som avvikelserna påverkar grannar i området. Vindskuporna, med en avvikelse från högsta tillåtna byggnadshöjd, är inte nödvändiga för att en takvåning eller indragen våning ska kunna inrymmas. En takvinkel om 45 grader med vindskupor medför härvid även sämre sol- och dagsljusförhållanden för Beryllens lägenheter. Därtill medför vindskuporna ökad insyn i våra befintliga lägenheter, som ovan nämnt. Det är inte heller nödgat med avvikelse från störningsskyddsbestämmelsen, då det är fullt möjligt att anordna lägenheter i enlighet med bestämmelsen. På så sätt minskas även antalet lägenheter i Balders fastighet som har insyn i Beryllens lägenheter.

Gårdshusets funktioner kan vidare inrymmas inom detaljplanens byggrätt. Därmed saknas skäl för att göra avvikelse i denna del genom att placera en byggnad på mark som inte får bebyggas. På detta vis minskas byggnationens påverkan på omgivningen, genom att inte ge utrymme för den högre exploateringsgrad som avvikelsen annars skulle innebära. Det finns även risk för att den ändrade infarten till parkeringen, samt sopsugen, kommer att innebära ökad bullerpåverkan på Beryllens lägenheter, vid transporter till och från sopsug, samt avfallsutrymmen. Någon utredning om buller har i denna del inte redovisats.

De avvikelser som har redovisats ovan kan sammantaget inte anses tillgodose angelägna allmänna intressen, varför det inte heller är försvarligt att genomföra dessa avvikelser från detaljplanen. Avvikelserna från planen ger sämre boendemiljö såväl för befintliga bostäder, som för de som flyttar in i nybygget. Det kan inte anses vara till gagn för det allmänna intresset att medge avvikelser från planen för att öka exploateringen av bostäder, utan att samtidigt lösa de allmänna funktioner som behövs i staden. Det ska här noteras att den parallella

planprocessen om den närliggande Smålandsgatan tar upp och hanterar bristen på förskolor, utomhusyta, öppen ytan och grönska, samt dåliga ljusförhållande och ökad trafik, med mera!

Bostadsrättsföreningen Beryllen finner därmed sammantaget att genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut, samt att bygglovsansökan i ett stort antal väsentliga avseenden avviker från detaljplanens bestämmelser. Föreningen yrkar därmed att bygglovsansökan ska avslås, samt att Göteborgs stad ska ta initiativ till att ändra detaljplanen.

För Brf Beryllen



Oleg Davidsson Panfilov
Ordförande



Carl-Axel Sjöblom
Sekreterare, kontaktperson
adress: Bohusgatan 14
411 39 Göteborg
tel: 0708-354210