Brf Beryllen
• Behusgatan • 411 39 Göteborg •

Bostadsrättsföreningen Beryllen
716409-5791

Göteborg 2022-01-08

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 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 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 framför allt gäller avsnittet "Detaljplanens innebörd och genomförande":

- Av illustrationerna i detaljplanen framgår att samtliga tak är platta, vilket har betydelse för den (i övrigt mycket knapphändiga) 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 i detaljplanen 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 ske 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 m^2 BTA ovan mark, varav ca 20 000 m^2 bostäder. I bygglovsansökan anges istället 25 533 m^2 BTA ovan mark.
- I detaljplanen anges att parkeringsbehovet, som bedömts vara 134 parkeringsplatser, ska tillfredsställas inom kvartersmarken. I den ursprungliga 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 kvartersmarken kommer

otvivelaktigt att medföra ökad söktrafik, med ökade luft- och bullerproblematik för omgivningen. Motsvarande dokument finns inte med i den senaste bygglovsansökan, men detta innebär förstås inte att problemet försvunnit. 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 bedömning har inte vidtagits i samband med förevarande bygglovsprocess, trots att halva prognostiden har gått 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 prövas 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 finner att det saknas erforderliga riskbedömningar i denna del (till saken hör att även Beryllen tidigare hade tre lokaler avsedda för kommersiell verksamhet. Två av dem är numera lägenheter medan den tredje har blivit föreningslokal, i samtliga fall pga. att de inte gick att hyra ut som lokaler).

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 nödvändigt 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. Inte heller behöver ytor som i detaljplanen undantagits från bebyggelse tas i anspråk.

De avvikelser från detaljplanen som har redovisats ovan kan sammantaget inte anses tillgodose angelägna allmänna intressen, varför det inte är försvarligt att genomföra dem. Avvikelserna från planen ger sämre boendemiljö såväl för befintliga bostäder, som för dem 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 yta och grönska, samt dåliga ljusförhållande och ökad trafik, med mera! En likvärdig planprocess, som uppfyller dagens krav, för Bohusgatan skulle ge en byggherre mycket bättre riktlinjer för att skapa en fastighet av bestående kommersiellt och miljömässigt värde än den föreliggande detaljplanen. En ny/uppdaterad detaljplan av "Smålandsgatekvalitet" skulle

också innehålla en grundlig studie av den nya bebyggelsens sol/skugg-effekter såväl för lägenheterna i de nya fastigheterna söder om Bohusgatan som de befintliga i Brf Beryllen på gatans andra sida.

Bostadsrättsföreningen Beryllen finner därmed sammantaget att genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut, samt att bygglovsansökan i väsentliga avseenden avviker från detaljplanens bestämmelser. Föreningen yrkar därför 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