



Brf Beryllen

• Bohusgatan • 411 39 Göteborg •

Brf Beryllen
Bohusgatan 14
411 39 Göteborg

Till Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret

Synpunkter angående Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg (dnr 0545/19)

Sammanfattning

Brf Beryllen önskar:

- att studentbostadsrätten utgår ur förslaget, eller åtminstone minskar väsentligt i höjd, särskilt byggnadskroppen närmast vår byggnad, samt att den södra byggnadsdelen samtidigt utgår eller utbredning söderut minskas väsentligt. På så sätt får bostäderna mot öster fortsatt tillgång till naturligt ljus med solljus, dagsljus och utblick. Vid detta förslag kan även den grönyta som idag finns vid Ernst Fontells plats bevaras genom att ytan flyttas till platsen för det tilltänkta studentbostadshuset
- att polishusets byggrätt på norra sidan Smålandsgatan minskas ned med en våning, eller att byggrätten mellan polishusets "skänklar" där de tre kastanjerna står tas bort. På så sätt får bostäderna med rum mot norr fortsatt tillgång till naturligt ljus med solljus, dagsljus och utblick
- att Polishusets byggrätt på östra sidan Ernst Fontells plats dras in ett antal meter så att utblick mot Garnisonsparken och Sweco-huset bibehålls och därmed även angöring och avfallshantering kan ske från kvartersmark
- att gång- och cykelbana utmed Bohusgatans norra sida bibehålls och ges en ökad bredd för att vårt gemensamt nyttjade gaturum får en bra framtida funktion
- att byggrätten för centrumändamål vid tennishallen minskas i höjd så att den i stället upptar en rimlig del av den befintliga utblicken från vårt hus norra sida
- att det i plankartan införs bestämmelser som för med sig att det som anges i planbeskrivningen kan följas upp i bygglov
- att skyddande åtgärder införs även för befintlig bebyggelse
- barnperspektivet måste tillvaratas

Cas OPA

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Bakgrund och detaljplanens påverkan för Brf Beryllen	3
Markanvisningar och exploatering	3
Plankarta, planbeskrivning och utredningar	4
Våningsantal, byggnads- och nockhöjd	4
Illustrationsritningen och plankartans samt planhandlingens komplexitet	4
Genomgång av planbeskrivningen	6
Miljö	8
Trafik och gatuutformning	8
Sol- och dagsljus samt utblick	9
Solljus	9
Dagsljus	10
Utblick och insyn	12
Säkerhetsutredningen	13
Barnperspektivet	13

Bakgrund och detaljplanens påverkan för Brf Beryllen

Brf Beryllen äger fastigheten Heden 39:15 och består av 240 bostadsrätter. Vi är berörda utefter norra och östra sidan av vårt ena bostadshus. Även vår byggnad belägen vid Bohusgatan påverkas i hög grad av studentbostadsbyggrättens placering, ut i nuvarande Bohusgatan, då den tar utblick och vyer från såväl balkonger som rumsfönster.

Brf Beryllen noterar att planförslaget till viss del förbättrats ur vår synvinkel, då byggnadshöjderna på norra sidan Smålandsgatan minskat i höjd närmast gatan och att del av studentkvarteret förskjutits någon meter österut. Tyvärr kan vi konstatera att förändringarna inte är tillräckliga för att konsekvenserna på vår bostadsrättsförening blir acceptabla. Studentkvarterets byggnader är allt för höga och påträngande samtidigt som de har allt för stor utbredning mot söder. Det förefaller som att byggrätten inför granskningen flyttats söderut in över befintlig gång- och cykelbana samtidigt som byggrätten flyttats österut. Alltså är det ena en förbättring, samtidigt som det medför en allvarlig försämring för oss. Detta är inte heller något som framgår av samrådsredogörelsen. Byggrätterna borde därför minskas såväl i utbredning som höjd. Polishusets byggrätt borde minskas ned i höjd eller att den byggrätt som tar i anspråk den gröna lungan med tre kastanjer utgår ur planförslaget. Den höga byggnationen intill gamla Ullevi bör sänkas. Vi anser att planförslaget inte ger en tillräcklig avvägning och balans mellan allmänna och enskilda intressen enligt flera paragrafer ur 2 kap PBL. Våra argument för detta framgår under olika avsnitt nedan.

Vi kan förstå vikten av att polisen och kriminalvårdens behov prioriteras. Vi kan däremot inte förstå varför studentboende och kontorsbyggrätter bakas in i samma argument som polisens prioritet i samrådsredogörelsen. Vi anser därför bl.a. att "reservanvändning" som K, kontor och C, Centrum som finns med som användningar på plankartan för polisen och studentbostäderna ska tas bort. Eventuellt kan C, centrumanvändning begränsas till bottenvåningen.

Markanvisningar och exploatering

SGS och Wallenstam har erhållit markanvisningar varvid det framstår som att motivet är att, vid en oproportionerlig förtätning av staden, maximera vad som varje markområde kan ge i exploatering, i stället för att se till stadsmiljön som helhet. I planförslaget minskar man de allmänna ytorna så att det, som gående och cyklande, kommer att bli trångt. Särskilt i förhållande till de höga byggnadshöjderna. De stora skyddsvärda och/eller värdefulla lövträd som är biologiskt och socialt värdefulla som finns på en liten skärva centralt belägen bergskulle offras för kortsiktig exploatering. Vyer från Heden över en av stadens mest kända ikonbyggnader, Ullevi, försvinner. Vidare bortser man från den centrala stadens behov av förskolor. Brf Beryllen kan konstatera att man genom markanvisningen i planeringen bortser från flera av stadens styrdokument.

I planbeskrivningen anges att "rättscentrum ska utvecklas och polisens behov prioriteras". Det är något vi har förståelse för. Det vi reagerar mot är på vilket sätt detta hanteras i detaljplanen. Vi delar planförfattarens syn under "överväganden och konsekvenser" i planbeskrivningen: "Det hade varit önskvärt att planförslaget säkerställde friytor och sammanhållna gröna stråk" ... "I ursprungligt planbesked var avsikten att planlägga för blandstad på Ernst Fontells Plats och att i planarbetet pröva exploateringsgraden utifrån bland annat behovet av grönytor." Vi ser inte motiven till varför denna avsikt inte fullföljs.

Sammantaget konstaterar föreningen att en analys och sammanvägning av vad centrala staden saknar och behöver lyser med sin frånvaro och det kan i sammanhanget inte anses proportionerligt att avfärda behovet av för- och grundskolor med det ogrundade antagandet att studenter sällan har barn.

Plankarta, planbeskrivning och utredningar

Våningsantal, byggnads- och nockhöjd

Vi noterar att argumenten och viljan att följa Boverkets anvisningar och rekommendationer skiljer sig åt mellan olika avsnitt i planhandling och samrådssvar. Det finns inget som hindrar att våningsantal regleras samtidigt som byggnadshöjd. Som framgår av föreningens tidigare yttrande kan vi inte ur planhandlingarna utläsa vad för underlag som byggnadshöjderna utgår från. Vi kan enbart utläsa specifika nockhöjder ur plankartan. Bilderna i planbeskrivningen visar ett antal våningar som vid en enkel beräkning i förhållande till normala våningshöjder/bjälklagshöjder i ett bostadshus (studentboendet) eller ett kontorshus (polishuset) innebär en lägre byggnads- eller nockhöjd än vad som anges i plankartan. Det är väl känt att det vid projekterings- och bygglovsskedet kommer att maximeras vad som är tillåtligt enligt detaljplanen. Vi yrkar därför på att våningsantal sätts som planbestämmelse tillsammans med byggnadshöjd och att våningsantalet aldrig är högre än de som visas i illustrationer.

Illustrationsritningen och plankartans samt planhandlingens komplexitet

En illustration ska normalt ge en ökad förståelse av plankartan, som tillsammans med planbestämmelserna är den juridiskt bindande handlingen. Illustrationsritningen som medföljer planhandlingens ger inget mer än ett schabloniserat fågelperspektiv av detaljplanens område, medan den faktiska gatumarken däremot är allt annat än detaljfattig. Således är illustrationsritningen ingen handling som ökar förståelsen av vad planens påverkan är för oss. Dessvärre framgår detaljerna inte heller av grundkartan i illustrationen på ett sådant sätt att vi kan orientera oss i förhållande till befintligheter, som byggnader (tennishall, fördelarstation), trottoarkanter och parkeringsytor.

Som föreningen redan har framfört i samrådsyttrandet önskar vi att illustrationen fördes med våningsantal och möjlighet att enkelt jämföra med de befintliga byggnadernas höjder i omgivningen. Det saknas idag möjlighet att enkelt jämföra illustrationen med hänsyn till frågor såsom höjden på Brf Beryllens fastighet, det befintliga polishuset, tennishallen, Balders kontorsbyggnad vid Parkgatan eller kontorsbyggnaden på den södra sidan av Bohusgatan. Även förklaringen till illustrationsritningen är knapphändig. Vi kan lista ut det mesta som infarter, entréer, träd, trottoarer, gatubeläggning och murar men vi har inte lyckats förstå vad de svarta rektanglarna på norra sidan Smålandsgatan ska representera.

Vid en jämförelse med plankartan är illustrationsritningen dessutom felaktig i flera delar. Det som främst berör oss är den omständighet att det på illustrationsritningen ligger en ofärgad (obebyggd) del i öst/västlig riktning mitt i studentkvarteret. En yta som i detaljplanen har en byggrätt upp till +14,5 m nockhöjd. Vid en jämförelse med dagens marknivåer, som vi får söka efter i grundkartan, kan det bli en byggnad i 2–3 våningar. Brf Beryllen önskar att denna byggrätt tas bort eller sänks så att det maximalt kan bli en våning över befintlig mark. Det är även tydligt att en stor del av utredningarna baseras på ett underlag som inte nödvändigtvis styrs av detaljplanen.

Vidare saknar föreningen vyer från gatunivå från olika befintliga gator och riktningar. Sådana skulle innebära att det hade blivit betydligt enklare för oss grannar att bedöma planens konsekvenser. Bilderna bör visa dels hur det ser ut idag, dels fotomontage av vad planförslaget innebär.

Inte någonstans i handlingarna framgår det vilken våningshöjd inklusive bjälklag som plankartan baseras på. Föreningen har därför försökt räkna ut hur illustrationerna förhåller sig till plankartans byggnadshöjder. Det är även inför den osäkerheten som vi önskar att våningsantal sätts som planbestämmelse tillsammans med byggnadshöjd särskilt om nu inte byggnadshöjderna sänks i enlighet med våra önskemål. I samtliga sektioner, illustrationer och bildmontage är taken på nytillkommande bebyggelse platta. En bestämmelse om detta saknas och måste införas i detaljplanen.

En planbeskrivning ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen enligt 4 kap. 33 § andra stycket PBL. Syftet är enligt förarbetena att planen ska vara åskådlig och begriplig (prop. 1985/86:1 s. 166 och 618).

Brf Beryllens uppfattning är sammantaget att plankartan är komplex, med ett stort antal bestämmelser och begränsningslinjer. I jämförelse med texten i planbeskrivningen, som ska öka förståelsen av plankartan med bestämmelser, ifrågasätter föreningen om planhandlingen verkligen uppfyller kraven i PBL om handlingarnas tydlighet och möjlighet till förståelse av vad som föreslås i detaljplanen. Föreningen anser att det utifrån befintligt illustrationsmaterial inte är möjligt att bedöma planens konsekvenser, vilket medför att detaljplanen *inte kan antas* (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 9810–21).

Genomgång av planbeskrivningen

Vid en konsekvent genomgång av planbeskrivningen har föreningen noterat ett stort antal uppgifter som inte hanteras i den juridiskt bindande plankartan med bestämmelser. Nedan följer ett påpekande av ett mindre antal av dessa:

Sid 21: Vyn i fågelperspektiv från Heden ger inget mer än en skala på ny bebyggelse. Ur dessa kan vi inte utläsa mer exakt hur föreslagen bebyggelse påverkar oss i vårt boende. Vi kan enbart utläsa att våra bostadsbyggnader är låga i sammanhanget.

Sid 21: Vyn över Smålandsgatan ser ut som att det, från gatunivå, vore öppet mellan nytt polishus och nya studentbostäder. Detta stämmer inte med plankartan. Där tillåts byggnadsvolymer upp till 2–3 våningar, bland annat vad avser fördelarstationen i gatans fond. Vyn är alltså inte från gatunivå utan ett antal meter upp från gatan.

Sid 22 och sid 27: Illustrationerna av den höga studenthemsbyggnaden visar en utformning med platt tak som inte överensstämmer med plankartans bestämmelser. Illustrationen visar en hög bottenvåning och ovan denna 15 bostadsvåningar. Ovanför detta visas i bilden en pelarkolonn som omramar en massiv kärna. Plankartans "massiva kärna" har en byggnadshöjd om +72 m medan den lägre "ringen" har en byggnadshöjd om +67,5 m. Befintlig marknivå på Skånegatan är ca + 6 m vilket innebär att den lägre byggnadshöjden om +67,5 m kan bebyggas med en ca 61 m hög byggnad räknat från nuvarande gatunivå. En normal bostadsvåning är max 3 m inkl. bjälklag, medan en affärsbottenvåning är ca 6–8 m. Tillsammans utgör en bottenvåning och 15 bostadsvåningar en sammanlagd höjd på byggnaden om ca 52 m. Då plankartan reglerar nockhöjd och inte totalhöjd tillåts dessutom hisstoppar, ventilationsdon med mera utöver den angivna nockhöjden. Även sådan utrustning tar höjd som borde visas i illustrationerna. Plankarta och planbeskrivning med illustration stämmer alltså inte överens. I planbeskrivningen står dessutom att våningsantalet varierar från 4–5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Föreningen är osäker på om det är "kronan" som enligt illustration är en öppen pelarrad men som enligt detaljplanen kan bebyggas fullt ut? Detta är något som behöver förtydligas i detaljplanen.

Sid. 22 och 27: Illustrationen över det nya polishuset visar i samma bilder 15 kontorsvåningar utöver en förhöjd bottenvåning. Här ser det ut som att tekniska installationer med mera är inbyggda i volymen med platt tak. Vi bedömer därför att den slutna delen av illustrationen är ca 2 kontorsvåningar hög. En kontorsvåning kan vara något högre än en bostadsvåning, omkring 3,2 m. Plankartans tillåtna byggnadshöjd är totalt +79,9 m. Med Skånegatans nivå om ca + 6 m ger detta att bygganden kan vara ca 74 m hög. Illustrationen visar en byggnad som är ca 63 m hög vilket även här innebär att byggnaden i illustrationen är betydligt lägre än det som plankartan egentligen tillåter.

Sid 27: Sidan visar ett fotomontage av studentbyggnadsrätten från sydväst. I fotomontaget syns inte vår bostadsbyggnad, utan fotot är beskuret precis i vår fasad. Noteras

kan också att det är i denna vinkel, dikt an befintlig byggnad på södra sidan Bohusgatan, som man kan se Ullevi. Av illustrationen kan vi utläsa att byggnadens höjd och utbredning utformats utifrån en centrumanvändning; kontor, och inte studentbostäder. Av bilden framgår att den mellanhöga byggnaden har sju våningar, varav en hög bottenvåning, och sex kontorsvåningar (och platt tak). Enligt samma resonemang som ovan blir det, med kontorsanvändning, en byggnad om ca. 27 m över befintlig gata, dvs nockhöjd 33 m. Det innebär att skillnaden mellan plankartans +36,5 m är drygt 3 m. Vid sex bostadsvåningar över en högre bottenvåning blir skillnaden mot plankartan i stället 6 m. Dessutom innehåller plankartan en större yta med höjden +40 m än det som illustreras i bilden. Den låga byggnaden har också en skillnad mot plankartans höjddreglering. Hur stor beror på om byggnaden tillåts användas som kontor eller inte. Som sagts på annan plats borde användningen C, centrum, tas bort, och våningsantal sättas in som planbestämmelse. Den låga byggrätten mot Bohusgatan bör tas bort och byggnaden direkt öster om vår minskas i höjd. Plankartan innehåller dessutom inte stöd för den gestaltning som bilden visar.

Sid 28: Sidan innehåller en sektion som inte heller stämmer överens med fotomontaget och plankartan. Vi saknar en redovisning av den låga byggnaden mot söder i sektionen och hur hög den är jämfört med vår byggnad. Föreningen ifrågasätter vidare varför den nya bebyggelsen intill den befintliga bostadsbyggnaden har en högre byggnadshöjd än den befintliga. Vi saknar höjdangivelse på vår byggnad i denna och samtliga sektioner. I olika helhetsbilder framgår hur våra befintliga bostadsbyggnader kommer att omges av byggnader i en helt annan volym och höjd än våra. Dessutom är det kontor och verksamheter i stället för boende och förskolor som behövs för att uppfylla olika syften som anges i planbeskrivningen. Bland annat att området ska befolkas under flera timmar på dygnet.

Sid 31–32: Av illustrationerna över rättscentrum på norra sidan Smålandsgatan kan utläsas att kontorsvåningarna för rättscentrum nu i planeringsskedet är betydligt högre än det befintliga polishusets våningar är. Föreningen undrar om det är en användning för kontor som inte ska nyttjas av polisen som illustreras. Det är ett vanligt förhållande i planskedet att försköna intrycket av den planerade bebyggelsen. Vid tiden för byggnationen kommer betydligt fler aspekter in. Vi kan konstatera att utformningen med en öppen indragen bottenvåning inte stöds av planbestämmelserna, snarare tvärtom vid en användning för polisens ändamål.

Den nya byggnadens höjd, med 3 våningar, når upp till Brf Beryllens 5:e våning. Som sagts på annan plats borde användningen K, kontor, tas bort, våningsantal sättas in som planbestämmelse och byggnadshöjden minskas, alternativt att byggnadsdelen mellan polishusets "skänklar" tas bort. Vid en ändring enligt våra önskemål kommer också mer av den kulturintressanta befintliga polishusbyggnaden bli synlig.

Vidare saknas vid denna sida uppföljning om gestaltning genom planbestämmelserna i mer än någon mindre del. Bara ett exempel är att de höga byggnaderna vid Smålandsgatan ska ha en tydlig "krona" med omsorgsfullt möte mellan byggnad och himmel. Illustrationerna visar något som inte fullföljs med planbestämmelse. I planbeskrivningen står det att Rättscentrum sträcker sig ca 17 vån för att manifestera rättscentrum på håll. Då borde studenthemsbyggnaden sänkas för att inte förta manifestationen.

Sid 34–35: Planbeskrivningens del som ska förklara och ge stöd vid bygglov för tolkning-
en av de olika bestämmelserna når inte upp till den nivå som idag krävs i en detaljplan. Det saknas härvid förklaring till ett antal bestämmelser. Utformningsbestämmelserna f₁-f₆ förtydligas t. ex. summariskt med "f-bestämmelser – Bestämmelserna syftar till att med den bebyggelse som uppförs uppnå en god gestaltad gatumiljö, hög arkitektonisk kvalitet och ett förhållningssätt till befintlig kulturmiljö." Det förtydligande som har angetts ger inte något stöd för att ambitionerna under rubriken gestaltning i planbeskrivningen ska uppnås. Fördelarstationen, som ligger i Smålandsgatans fond, saknar därtill utformningsbestämmelse.

Miljö

Föreningen noterar att det saknas en prövning av huruvida detaljplanen medför att en betydande miljöpåverkan kan förväntas enligt 4 kap. 34 § PBL och ifrågasätter avsaknaden av sådan bedömning.

Trafik och gatuutformning

Beträffande frågan om trafikpåverkan och gatuutformning önskar Brf Beryllen framföra punkter nedan där plankartan behöver förändras.

Angående den del av detaljplanen som berör Bohusgatan konstaterar föreningen att sektionen breddas och samtidigt ändras till innehåll. Anledningen sägs i trafikutredningen vara "att skapa utrymme för angöringsplatser längs norra sidan av Bohusgatan, då gränsen för kvartersmark flyttas söderut." Det är härvid tydligt att när detaljplanen har arbetats fram har byggnaderna ritats först och gatusektionen anpassats i efterhand. Den aktuella byggnadsdelens placering tar redan solljus, dagsljus och utblick för en stor del av föreningens lägenheter i den östra byggnadsdelen. Att då även ta utrymme från det som idag är välfungerande gång- och cykelbanor är inte rimligt.

Brf Beryllen står bakom stadens uttalade mål om att värna och uppmuntra gång-, cykel- och kollektivtrafik. Det finns en spårvagnshållplats vid Skånegatan som genererar mycket gående till Heden och Avenyn och arbetsplatser i området. Cykel- och gångbanan på Bohusgatans norra sida är mycket trafikerad. Cykelbanan behövs för all cykeltrafik i östvästlig riktning, inte minst från och till arbetsplatser i Gårda. Det är inte rimligt att tro att cyklister skulle använda sig av cykelbanan i mitten av Bohusgatan där det är signalreg-

lerad korsning vid Skånegatan. Man kommer troligen att använda sig av gångbanan i stället. Att använda sig av cykelbanan på södra sidan Bohusgatan är inte troligt då denna är smal och farlig vid Burgårdsparken. Gångbanan på norra sidan Bohusgatan är också den mycket trafikerad vid olika tider på dygnet och året, inte minst vid evenemang, vid början och slutet av skoldagen och vid arbetsdagens start och slut. Att då inte göra den bredare än 2,7 m är inte rimligt. Jämför med måttet på gångbanan norr om en ny polishusbyggnad där det sägs att 3,7 m gångbana behövs för att där ligger en cykelparkering. Som ytterligare jämförelse kan nämnas att gångbanan på norra sidan Smålandsgatan ska breddas till 3 m för ett gångflöde som bedömts som litet till måttligt.

Gatusektionen, Ernst Fontells plats, förbi det befintliga polishuset, behöver vidare göras bredare för att minska insynen i våra bostadsrättslägenheter samtidigt som mer dagsljus når vår byggnad. Gatusektionen är också för smal då det är tänkt att leveranser, sophämtning med mera ska stå på vägbanans ena körfält. Gatan används vid blåljusutryckning till och från polishuset och på gatan sker cykling i blandtrafik. Det är stora trafikrisiker förknippade med detta.

Sol- och dagsljus samt utblick

Kraven på naturligt ljus enligt BBR 21 omfattar tre områden: dagsljus, solljus och utblick. I SBUF:s rapport "En genomgång av svenska dagsljuskrav" redovisas under ett kapitel hälsoaspekter av dagsljusets betydelse. Där redogörs också för betydelsen av att se de tre områdena av naturligt ljus i ett sammanhang. Under ett avsnitt på fortsatt utveckling rekommenderas "att man påbörjar arbetet med relaterade ämnen som utsikt och tillgång till direkt solljus". Hur de olika delarna av naturligt ljus (solljus, dagsljus och utblickar) enskilt eller i samverkan påverkar hälsan är under aktuell diskussion.

Det är känt att människan behöver dagsljus för att må bra och hålla sig frisk. Dygnsrytmsystemet är grundläggande för hälsa och välbefinnande på lång sikt. Vår biologiska klocka kräver exponering för mörker nattetid och för klart blått ljus under dagtid. Forskningen söker alltså definiera dagsljusets alla fördelar på hälsa och välbefinnande, men det står klart att med begränsad dagsljusstillgång följer hälsorisker.

Befolkningen i Sverige tillbringar huvuddelen av de mörka vintermånaderna inomhus och vi arbetar idag även i högre grad hemifrån, vilket för med sig att byggnaderna spelar en mycket stor roll i att förebygga hälsorisker kopplade till otillräcklig dagsljusstillgång. Brist på dagsljus är en hälsorisk i alla industrialiserade länder, men särskilt i Norden. Genom fönstren får vi, utöver dagsljus och solljus, också utblick. Med utsikten kommer stimulans och kontakt med omvärlden. Forskning visar på att också utblick påverkar människan positivt. Med dessa ord nämnda önskar Brf Beryllen framföra sina synpunkter angående sol- och dagsljus samt utblick.

Solljus

Utredningen baseras på en 3D-modell som inte redovisas vad avser innehåll i form av byggnadernas höjder och utbredning med mera. Vi kan alltså inte bedöma om utred-

ningen visar det utfall som detaljplanen medger. Utredningen visar inte befintligt förhållande i bilder utan enbart med tillkommande bebyggelse enligt 3D-modellen. För val av tidpunkt och klockslag hänvisar utredningen, samt svaret i samrådsredogörelsen, till Boverkets skrift "Solklart". I "Solklart" anges också att det vid vår- och höstdagjämningen mellan kl. 09–17 bör vara 5 timmar sol i bostaden. Tidpunkten höstdagjämning och klockslagen 9–17 ger inte rättvis bild över påverkan av tillkommande bebyggelse på solljusförhållandet, då befintlig byggnad på södra sidan Bohusgatan skuggar vår byggnad vid denna tid på året och dagen.

Idag har Brf Beryllen tidigare på dagen och resten av vår, sommar och höst en mycket god tillgång till solljus på hela östra fasaden. Då är solen också direkt in i rummet och inte som vid höstdagjämningen snett mot fönster. I den aktuella delen av byggnaden finns enkelsidiga lägenheter mot öster och hörnlägenheter mot öster och norr. För att ge en rättvis bild av hur ny bebyggelse, som enligt planen får uppföras till upp till +72 m i rakt österläge, påverkar solljuset på vår byggnad måste flera årtider och tidpunkter visas. Vi kommer troligtvis, med förslaget till bebyggelse, aldrig under året att få mer solljus än vad som redovisas vid vår- och höstdagjämning, något vi alltså har idag.

Brf Beryllen konstaterar således att utredningen inte ger en korrekt bild av den nya bebyggelsens påverkan på föreningens byggnader. Även en "liten" skillnad på knappt 1 h, "för bostäder i östra hörnet" är en skillnad som har betydelse vid höstdagjämningen. En bedömning baserad på annan tid på förmiddagen och en annan tid på året hade visat en helt annan och än värre påverkan på vår byggnad.

Vidare är det inte att förglömma att vår norrsida får solljus under en stor del av sommar och höst från ca mitten av maj, och har kvällssol in i oktober. Solen står då över Balders hus och tennishallen och Gamla Ullevi. Hur denna solinstrålning påverkas är inte heller något vi kan utläsa ur handlingarna.

Dagsljus

Som tidigare har nämnts ser föreningen att kommunen till viss del tagit till sig vårt yttrande om oro för att dagsljusförhållandet på vår byggnad avsevärt försämrats jämfört med dagens situation. Vi anser dock inte att justeringarna skapar en acceptabel påverkansnivå för oss.

Dagsljusutredningen är nu baserad på dagsljusfaktor, vilket vi ser positivt på. Det finns dock ett stort antal osäkerheter i denna bedömning, till exempel hur 3D-modellen ser ut jämfört med detaljplanens maximala höjder. Beräkningarna utgår från ett medianvärde för respektive rum baserat på ett antal punkter i ett gitter. Att utgå från ett medelvärde eller medianvärde är något som har börjat användas inom branschen. I BBR är det dock värden i två punkter på visst avstånd från golv och vägg i varje rum som ska uppnå 1%. Även om BBR avser nybygge är det dock detta som måste vara miniminivån för utgångspunkten vid bedömning av en detaljplans påverkan på befintliga bostäder. Det finns ingen standard över hur ett medelvärde tas fram. Frågor som bland annat måste beaktas är

vilket avstånd från golv och vägg som ska beräknas och hur tätt punkterna ska ligga samt hur medel- och/eller medianvärde ska redovisas och utgöra grund för bedömningen. Frågan om hur medelvärdet ska jämföras med BBR:s punktvärden bör även beaktas. Olika programvaror kan även ge olika resultat. I SBUF:s rapport "En genomgång av svenska dagsljuskrav" från 2015 visas att resultat av dagsljusbedömningar spretar och att standarder för beräkning saknas. En avvägning av vad som är acceptabel påverkan saknas alltså. Föreningen efterfrågar särskilt förtydligande avseende vad som ligger bakom de valda nivåerna för vad som ansetts vara acceptabelt och inte samt varför medianvärde har använts och redovisats och inte annat, såsom medelvärde.

Brf Beryllen anser att slutsatserna i utredningen och planbeskrivningen inte når upp till de krav som bör ställas i planskedet på detaljplanens påverkan på befintliga bostäder. Särskilt inte vid en sammanvägning av påverkan av allt naturligt ljus som solljus och utblick.

I planbeskrivningens utbytessida så är en slutsats bl.a. att det på bottenvåningar i centrala lägen normalt är svårt att uppnå värden enligt Boverkets allmänna råd. Det är ett konstaterande som möjligen kan användas för lägenheter som planeras, men inte på lägenheterna på vår befintliga bottenvåning som idag uppfyller BBR:s dagsljuskrav.

Bedömning av påverkan på dagsljusförhållandet bör också göras separat för de två exploateringarna dels för polisen och rättsväsendet dels för studenthemsbyggrätten.

Föreningen anser att solljusutredningens och planbeskrivningens tillförlitlighet kan ifrågasättas på ett antal punkter.

Det är osäkert om den tredimensionella modellen innehåller rätt indata efter ändringar i detaljplanen efter samråd. Enligt uppgift är modellen byggd av olika SketchUp-modeller för respektive byggnad och troligen därmed levererad av respektive byggherre. Vår tveksamhet gäller t ex den sydliga byggrätten på studenthemsbostäder som enligt detaljplanen också kan användas för centrumverksamhet. Vi undrar också om vår byggnads utformning är korrekt i modellen.

I tabellen på sid 15 i utredningen anges att 282 rum bedöms påverkas. I en utbytessida i planbeskrivningen anges 277 rum som påverkade rum. Den av stadsbyggnadskontoret accepterade avvikelserna verkar vara ända ner till 0,5%. Detta är något föreningen inte kan acceptera då det kraftigt avviker från BBR:s nivå och särskilt som försämringen är avsevärd utifrån att boende i föreningen innan en exploatering har bra dagsljusförhållanden.

Med tanke på de gröna ytorna i redovisningen på sid 16-24 så verkar det inte som om utredningen i modellen har med sig de utanpåliggande balkongerna mot norr och väster och inte heller de partiellt indragna balkongerna mot öster. Samtliga balkonger har varit inglasade sedan huset uppfördes.

Det är oklart vad bilderna på sid 16-24 visar och utifrån vilken skala. Rummen som berörs av planerad byggnation är i hög grad grönfärgade, såväl före som efter exploatering. Den gröna färgen visar enligt skalan ända ner till dagsljusfaktor 0,8%. Del av de gröna ytorna är belägna innanför den punkt i rummet som BBR anger som beräkningspunkt för 1% dagsljusfaktor. Är det 1% vid BBR:s beräkningspunkt? Gul och orange färg är mellan 0,8% ner till 0,6% dagsljusfaktor. Röd färg först från 0,6% och under det. Redovisningen följer alltså inte BBR vilket vi anser att den ska.

I utredningen noteras fakta att föreningens berörda byggnad har rum mot söder och väster som inte påverkas av ny bebyggelse. Av text och bildredovisning framgår att dessa rum har dåliga dagsljusförhållanden. Detta förhållande borde vägas in i totalbedömningen av boendeförhållandet vid påverkan på lägenheterna av den planerade exploateringen.

Konsekvenserna av dagsljuspåverkan för Brf Beryllen är allt för stora. Samtliga lägenheter på de tre nedre våningsplanen samt lägenheter mot nordost påverkas i allt för hög grad. Intilliggande byggrätter måste minskas i höjd och ibland också i utbredning för påverkan skall kunna anses vara acceptabel, även om hänsyn tas till polisens behov och fastighetens centrala läge. Särskilt viktigt är att studenthusbyggrätten utgår eller minskar i höjd och sydlig utbredning då den påverkar samtliga bostäder i Brf Beryllens östra bostadsdel. I denna byggnadsdel är de flesta lägenheterna ensidiga mot öst eller hörnlägenheter mot nordost.

Ur dagsljusutredningen kan utläsas att Wallenstams kontorshusbygge får helt grön fasad, d.v.s. bra dagsljusförhållande. Något som beror på att bostadshuset på södra sidan Smålandsgatan är förhållandevis lågt. Bostadshuset å sin sida blir starkt påverkad av den nya höga bebyggelsen på norra sidan. Detta är inte en seriös avvägning mellan olika intressen.

Utblick och insyn

I BBR finns kravet att "fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer". Även om detta är ett krav vid nybyggnation måste den aktuella detaljplanen visa och ta hänsyn till hur det påverkar oss i Brf Beryllen.

Mot norr har Brf Beryllen på flertalet våningar fri vy över tennishallen mot Trädgårdsföreningen och Gamla Ullevi. De höga träden i Parkgatan är synliga från de flesta våningsplanen. Vid mitten av föreningens byggnad består utsikten av tre stora kastanjer på polishusets gräsmatta där vi kan njuta av årstidsväxlingarna och samtidigt njuta av polishusets kulturmiljöskyddade form och fasad. Från föreningens nordöstra del finns utsikt mot Garnisonsparkens stora gamla värdefulla lövträd. Mot öster finns helt fri vy ända bort mot Lunden, mot Nya Ullevi och de stora gamla skyddsvärda och värdefulla

lövträden på Bergknallen vid "Ernst Fontells Park". Samtliga utblickar och träd försvinner med den planerade bebyggelsen. På de lägre våningarna försvinner till och med den fria vyn mot himlen om vi inte står helt framme vid ett fönster. Denna påverkan är något som inte kan accepteras.

Insyn från nybebyggelsen ökar väsentligt i förhållande till den insyn som är idag från intilliggande polis- och kontorshus. Insynen från polishuset blir särskilt besvärande då detta till skillnad från ett kontorshus kommer att vara bemannat långt in på kvällar och nätter och vårt hus innehåller bostäder, alla är hemma på kvällar och nätter och insynen är särskilt stor i ett rum med belysning. Detsamma gäller den påträngande närheten från studenthemsbyggnaden.

Säkerhetsutredningen

I säkerhetsutredningen utförd av Bengt Dahlgren AB konstateras att risknivån i området är förhöjd. Tillkommande byggnader för polisiär verksamhet på Ernst Fontells Plats och utmed Smålandsgatan innebär att sådan bebyggelse placeras i nära anslutning till civil verksamhet. Det konstateras att kringliggande bebyggelse kan komma att påverkas eller skadas vid allvarliga händelser exempelvis förknippade med detonationer i anslutning till polisens verksamhet.

En rad skyddande åtgärder föreslås för den nya bebyggelsen, som att fasader, fönster och bärande stommar skall utformas för att klara detonationer motsvarande 23 kg TNT på 15 meters avstånd. Samtidigt föreslås inga åtgärder för den befintliga bebyggelsen då motsvarande tekniska åtgärder inte är praktiskt genomförbara. Brf Beryllen anser det självklart att även intressen för de andra boende i området måste tillvaratas. Föreningens byggnader mot Smålandsgatan är i praktiken utan skydd, i synnerhet då parkeringarna på Smålandsgatans södra sida föreslås vara kvar.

Som framgår av utredningen är skyddsavstånd en effektiv åtgärd för att minska konsekvenserna av en detonation. Vi föreslår därför att de nya byggnaderna längs med Smålandsgatan flyttas längre inåt, att gaturummet flyttas från Beryllens fastighet och att samma sorts skyddsbarriärer uppförs längs med södra delen av Smålandsgatan.

Barnperspektivet

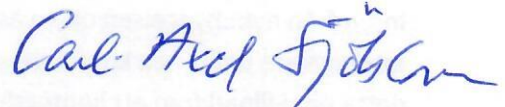
Det aktuella detaljplaneförslaget tar inte hänsyn till barnperspektivet eftersom grönområden tas bort samt buller- och ljusförhållanden försämrats. Detta måste rättas till.

Göteborg den 29 november 2022

för Brf Beryllen



Oleg Davidsson Panfilov
Ordförande



Carl-Axel Sjöblom
Sekreterare, Kontaktperson
Bohusgatan 14,
411 39 Göteborg
carlaxelsjoblom@gmail.com