

Alingsås kommun
Samhällsbyggnadskontoret
441 81 Alingsås

SYNPUNKTER PÅ BYGGLOV FARKOSTEN 11

Som boende vid Östra Ringgatan 14/Plangatan 37-39 och Plangatan 35 vill vi lämna följande synpunkter på rubricerade bygglov, eftersom det avviker från gällande detaljplan som vann laga kraft i år, 2019-02-19.

Föreslagen ändring i fasad mot norr och öst

Vid samtliga tidigare tillfällen, såväl skriftliga som muntliga, har man från kommunens sida nogsamt påpekat att det som ska byggas är ett trevåningshus med indragen takvåning. Nu har man plötsligt frångått allt man sagt och skrivit tidigare. Man vill låta ett rent fyrvåningshus stå mot gården i vinkel, och därmed mot Farkosten 10.

Vi har tidigare redovisat hur vi blir helt utan direkt dagsljus under vinterhalvåret. Solen når inte över den nya byggnaden. Höjden och läget påverkar också solvärdena under resten av året. Kommunens solstudie från oktober 2016 redovisar inte ytorna korrekt, och dessutom är mätningarna för få för att ge en rättvisande bild. Tyvärr blir den ännu mer felaktig i dagsläget, eftersom den är utförd på premissen indragen takvåning. Det är ju det som legat till grund för hela detaljplanen.

Nu blir läget än värre. Genom att ta bort det indragna livet, som minst 1 m, blir solvärdena under sommarhalvåret klart sämre, eftersom det påverkar byggnadens höjd och därmed hur solstrålarna bryts. Detta är ingen liten avvikelse eller av begränsad omfattning. Den innebär en betydande olägenhet för oss boende, med försämrade ljusförhållanden i såväl lägenheter som vid uteplatser.

Att först driva igenom en detaljplan för att så snart som möjligt därefter försöka begära avsteg från den känns inte seriöst. Hade detta varit nödvändigt för bygget skulle det varit med från början. Speciellt anmärkningsvärt blir det när såväl höjd som läge på studentbostäderna varit en tvistefråga, och man då i alla instanser redovisat tre våningar plus indragen vindsvåning.

De föreslagna komplementbyggnaderna

Vi har vid ett flertal tillfällen frågat vad som menas med dessa komplementbyggnader, och var på korsmarken de skulle placeras. Vi har bara fått svävande, om ens några, svar.

Nu ser vi att största delen närmast Farkosten 10 ska bebyggas med ett stort och högt förråd, miljöstation och pergola. (I kungörelsen står det "förrådshus med takterrass samt cykelparkering och umgängesyta med pergola i markplan", i nybyggnadsritningar står det "Bostadskomplement i form av miljörum, cykel- och lägenhetsförråd samt en gemensam uteplats). De mått som anges i kungörelsen är 55,4 m² för förråd och 15,8 m² för cykelförråd. Miljörummet nämns inte. Av ritningarna utläser vi följande mått: Miljöhus 3500 x 5050, höjd 2890 (exkl ny marknivå, f ö inte angiven), förråd 11450 x 4800, höjd 2600 + räcke 900 = 3500. (Lagen säger att räcke ska vara 1100, vilket höjer byggnaden ännu mer.) Yta takterrass 50,2 m². Men hur många byggnader är det i verkligheten? Två, tre eller flera?

I planbeskrivningen har man tidigare nämnt cykelställ och ÅV-station, utan att ange var dessa ska placeras, eller storlek. Man har därmed gjort sken av en betydligt mindre omfattning. Men vem planerar ens ett hyreshus utan förrådsmöjligheter? Det råder ingen tvekan om vad som gäller i lagen, naturligtvis också för studentlägenheter. Det är därför klart anmärkningsvärt att man inte redovisat detta tidigare. Vi anser att de planerade byggnaderna är för stora och kommer för nära tomtgränsen.

Ytterligare graverande är att man planerar en takterrass ovanpå förrådet. Det kommer att innebära avsevärd olägenhet för oss boende. För hur ska denna yta användas? Rökruta? Grillplats? Festplats, med hög musik? Eftersom man skapar en kringbyggd gård kommer allt ljud att förstärkas. Denna terrass ger också betydande insyn till våra existerande uteplatser, och till viss del in i våra lägenheter. Vi hänvisar till en dom i Mark- och Miljööverdomstolen i år med följande domslut:

...

Domstolen kunde vid synen konstatera att det finns en betydande insyn från takterrassen ner mot klagandenas båda uteplatser och i någon mån in i bostadshuset. Takterrassen kommer visserligen sannolikt användas enbart en del av året men det lär sammanfalla med den tid då klagandena vistas på uteplatserna. Mot bakgrund av att nyttjandet av takterrassen enligt domstolens bedömning medför en påtaglig insyn mot framförallt klagandenas uteplatser, finner Mark- och miljööverdomstolen att takterrassen utgör en sådan betydande olägenhet för klagandena, att startbesked inte ska lämnas... Nämndens beslut ska därför upphävas.

Vi konstaterar att den tänkta takterrassen kommer ännu närmare våra uteplatser än i rättsfallet, eftersom avståndet från våra tomtgränser till nybyggets innegård knappt överstiger 4 meter (inte 5 m som angetts tidigare). Utöver detta har kommunen lagt till uteplatser, en för varje lägenhet i markplan. Detta har inte heller framförts tidigare, utan man har bara beskrivit en "gemensam innergård med plats för lek och friyta".

Vi ser allt detta som stora avvikelser från vad som tidigare redovisats, förutom att plankartan endast medger komplementbyggnad med högsta höjd 3 m. Nu vill man bygga högre. Om detta står det ingenting i kungörelsen, vilket det rätteligen borde ha gjort. Vad vi förstår är det endast komplementbyggnader som kan vara aktuella på denna korsmark. Enligt Boverket består komplementbyggnader av antingen Attefallshus eller Friggebodar, med yta 25 resp 15 m². Dessa får enbart byggas vid en- och tvåfamiljsbostäder.

Vi undrar därmed: Vad är det som ska byggas? Hur är det ens möjligt att uppföra en byggnad med en yta på 55,4 m² på denna korsmark? Under vilket regelverk faller detta? Byggnaderna kommer ytterligare att öka känslan av instängdhet, förutom den uppenbara insynen – en betydande olägenhet för oss.

Övriga frågor som berör bygglovet och oss

Påverkan och byggsador

Kommunen har framfört att vi ska bevaka bygglovet m h t påverkan på befintliga fastigheter, och att "pålningsarbeten förutsätts bedrivas så att skador undviks". Det blir ännu mer aktuellt nu, när man behöver påla ner till runt 55 m p g a leran, med ökade vibrationer och troliga skador. Detta djup var inte känt under tidigare planeringsstadium, eller ens när planen blev godkänd. Det betyder att den riskanalys som gjordes 2015 inte längre är faktabaserad. Ju djupare lera, desto högre risk. Husen kan röra sig, sprickor i grunden gå upp i husen, rörläggningar kan ändra sig och skorstenar kan få problem - allt enligt byggnadsteknisk expertis.

Var och när finns denna möjlighet att bevaka? När och i vilka skeden kommer besiktning/mätningar att ske? Finns garantier för att inga skador uppstår – som vid tidigare pålning i området? Vi talar främst om Plangatan 35, en fastighet från runt 1870 som tillmäts "särskilt kulturhistoriskt värde".

Utrymningsvägar och framkomlighet

Kommunen har tidigare hävdatt att "definitiv utformning av utrymningsvägar kommer att fastställas vid bygglovet". Man har också sagt att räddningstjänst, renhållning m fl "ser till så att de kan utföra sitt uppdrag i hela området, inte bara till en enskild fastighet."

Utryckningar till Utbildningens hus är inte ovanliga; vi har noterat två bara nu i december. Vilka möjligheter finns att nå alla våra lägenheter i fortsättningen? Kommer gångvägen att förstärkas, breddas och cykelparkeringar att flyttas? Det blir enda möjligheten att nå vissa av våra lägenheter. Kommer bilarna att komma fram, med tanke på bredd? Vi har hela tiden fått "lugnande" svar att självklart kommer detta att ordnas, men vi vill gärna veta att det finns en plan och hur den ser ut. Samma undran gäller förstås sophantering, färdtjänst etc. När kan vi ta del av denna info, som bör finnas redan nu?

Förorenad mark med spridningsrisk

Vi har tidigare framfört oro över att bygga på denna förorenade mark, och vad som händer när man river upp massorna. I undersökningar bedömdes "spridningsrisken vara stor p g a relativt ytliga vattenförande sandiga marklager". Grundvattennivån ligger dessutom bara någon meter ner. Enligt planbeskrivningen ska efterbehandlingsplan upprättas och godkännas innan bygglov beviljas. Är detta gjort? Och har man tagit hänsyn till Lillån? Vi har fortfarande inte kunnat hitta något betryggande om hur man ska kunna påla i omedelbar närhet av kulverten. Finns info nu?

Träd ska bevaras

Träd är en av de viktigaste gröna resurserna i våra städer. Asparna som nämns i detaljplanen besöks vintertid av stora flockar sidensvansar, som dels uppskattar höga träd, dels närheten till rönn- och oxelbär. Dessutom är träden hemvist för olika sorters insekter, svampar, mossor och lavar. Därmed är dessa äldre träd viktiga att bevara, förutom att de är vackra inslag i vår närmiljö, speciellt nu när mycket av grönskan kommer att döljas av ett fyrvåningshus m fl byggnader.

I detaljplanen är tre av asparna som står vid gångvägen markerade att skyddas, medan det träd som står närmast gatan tydligen ska bort (så var det inte från början, men bygget har kanske flyttats uppåt?).

I "Standard för skyddande av träd vid byggnation", SLU, beskrivs hur träd ska skyddas under byggprocesser och att alla förändringar i marken genom byggverksamhet ska redovisas. Rotutbredning ska fastställas (särskilt viktigt för aspar, som har omfattande rotsystem). Man säger också att träd med 20 - 65 cm i stamdiameter, mätt på 1,3 m höjd, ska ha ett skyddsavstånd på minst 10 m radie mätt från stammens mitt. För asparna här gäller att stamdiametern varierar mellan 34 och 44 cm, och därmed hamnar de i denna skyddskategori. Därför kan inte de föreslagna komplementbyggnaderna uppföras så nära träden som nybyggnadskartan anger. Träden ska ju enligt detaljplanen bevaras. I annat fall blir även det en avvikelse. Därför undrar vi hur det är tänkt här?

Parkeringsfrågan

"Att tillräckligt med bilparkering kan skapas ska redovisas vid bygglovsprövning." Kommunen svarade också Hovrätten i målet att "Parkering för närliggande bostäderna kan tillgodoses på kvarvarande parkering". Då finns det väl uppgifter om detta att ta del av nu, innan bygglovets godkänns?

SLUTSATS

Vi anser inte att bygglov kan beviljas med ovan beskrivna stora avvikelser och medförande betydande olägenheter. Vi efterlyser också svar på de frågor som här redovisats, och som enligt tidigare kommunikation ska vara helt avklarade innan bygglov kan godkännas.

Alingsås den 27 december 2019

(underskrifter på följande blad av alla hyresgäster/villaägare, förutom ett fåtal som firar jul på annan ort)

Kontakt, som tidigare:

Plangatan 35

Plangatan 37

Plangatan 37

Plangatan 39

Plangatan 39

Plangatan 39

Östra Ringgatan 14