

2022-09-08

Matilda Suneson

+4641362315

Matilda.Suneson@eslov.se

Detaljplanen för Falken 10, i Eslöv, Eslövs kommun

Granskningsutlåtande

Den 7 december 2021 beslutade Kommunstyrelsens arbetsutskott, § 164, att skicka *Detaljplan för Falken 10 i Eslöv, Eslövs kommun* på granskning. Rubricerat planförslag har varit ute för granskning från 16 december 2021 – 7 februari 2022. Detaljplanen har tidigare varit föremål för samråd under tiden 11 mars 2021 – 11 maj 2021. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående granskningshandlingen genom utsända handlingar.

Yttranden

Inkomna yttranden med erinran (m.e) redovisas i sin helhet nedan efter tabellen.

Kommunledningskontorets kommentarer till yttrandena redovisas med kursiv och fet text efter respektive yttrande. Inkomna yttranden med ingen erinran (i.e) redovisas enbart i tabellen nedan.

1.	Statliga Myndigheter	
1.1	Länsstyrelsen	m.e
1.2	Lantmäteriet	i.e
1.3	Trafikverket	i.e
1.4	Region Skåne	i.e
2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	Räddningstjänsten Syd	i.e
2.2	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.3	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	i.e
2.4	Vård- och omsorgsnämnden	i.e
2.5	Barn- och familjenämnden	m.e
2.6	VA SYD	m.e
2.7	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e
3.	Sakägare, privata företag och övriga	
3.1	Skanova	i.e
3.2	Merab	i.e
3.3	Sakägare	m.e

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen

m.e

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

I sitt samrådsyttrande påpekade Länsstyrelsen att PCB kan finnas i marken nära en byggnad där PCB använts i fogar. Enligt den information som tillhandahålls på Naturvårdsverkets hemsida är det vanligt förekommande att PCB-halter överstiger riktvärdet för känslig mark (KM) i sådana situationer. Det som styr riktvärdet för KM i jord är exponeringsvägen hälsa/intag av växter, det vill säga en helt annat typ av exponering än den man riskerar utsättas för om man bor inne i ett hus där PCB finns i fogarna.

Av granskningshandlingarna framgår vidare att ett enda prov tagits på fönsterkitt. Jordprover i fasadnära mark har inte analyserats. Det finns också en möjlighet att fönster blivit utbytta tidigare utan att det skett inom ramen för kommunens arbete med PCB. I så fall kan det också ha funnits PCB utan att det visar sig med nu använd provtagningsstrategi. Det framgår inte om byggnaden sanerats tidigare med avseende på PCB. Om byggnaden är sanerad bör det tidigare ha funnits PCB som kunnat sprida sig. Med tanke på detta och det faktum att exponeringsvägarna skiljer sig kraftigt åt mellan inomhusvistelse och intag av växter går det inte att bedöma markens lämplighet för det föreslaget ändamål utifrån risken för markföroreningar.

Hälsa och säkerhet – risker - verksamheter

Planområdet ligger nära Örnén 19 och 22 där O Kavli AB bedriver sin tillståndspliktiga verksamhet. I den pågående tillståndsprövningen har Länsstyrelsen noterat stora risker avseende bolagets kylanläggning med ammoniak, som i sin nuvarande utformning medför ett stort riskområde. Planområdet ligger inom ett område där halter över AEGL-3 kan uppkomma vid ogynnsamma väderförhållanden och värsta tänkbara olycksscenario. Med AEGL-3 avses den luftkoncentration av ammoniak där befolkningen (inklusive känsliga personer, som barn) kan drabbas av livshotande skador eller dödsfall.

Bolaget har i den pågående prövningsprocessen inkommit med nya uppgifter angående skyddsåtgärder för ammoniakanläggningen, men i dagsläget saknas fullständig information om hur detta kan påverka riskområdet.

Länsstyrelsen noterar att kommunen i handlingarna har skrivit gällande risk att frågor gällande buller och ammoniak har identifierats i tillståndsprocessen. Kommunens bedömning är att med hänsyn till det centrala läget, befintliga bostäder och planrätter kring planområdet inte utgör någon risk för det aktuella planområdet. Kommunen skriver vidare att man förutsätter att tillståndsprocessen tar hänsyn till att verksamheten ska vara en ”småindustri av icke störande karaktär”, eftersom det är detta den gällande detaljplanen inom Örnén 19 och 22 medger.

Länsstyrelsen menar att O Kavli AB har tillstånd för sin verksamhet idag och att ammoniakanläggningen är befintlig. Kommunen måste därför i sitt detaljplanearbete ta

höjd för att verksamheten bedrivs så som den görs idag, även om det kan finnas utrymme för tillsynsmyndigheten att förelägga bolaget om åtgärder avseende ammoniakanläggningen inom det nu gällande tillståndet. Även om ett nytt tillstånd meddelas kan bolaget välja att inte ta detta i anspråk och då är det nuvarande tillstånd som fortsatt gäller.

Hälsa och säkerhet – buller (industribuller)

Länsstyrelsen vill påminna kommunen om att ett miljötillstånd innebär en rättighet för verksamhetsutövaren att bedriva sin verksamhet i enlighet med tillståndet. Detta gäller oavsett om verksamhetsutövaren vid tidpunkten för planläggning inte utnyttjar tillståndet fullt ut. Av den anledningen kan kommun och länsstyrelse inte enbart beakta den omgivningspåverkan som verksamheten ger vid planläggningstillfället, utan också all form av verksamhet som miljöbalkstillståndet möjliggör, oavsett om den bedrivs eller inte.

Boverket har tagit fram allmänna råd gällande industribuller:

<https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/boverkets-allmanna-rad-20202-om-omgivningsbuller-utomhus-fran-industriell-verksamhet-och-annan-verksamhet-med-likartad-ljudkaraktar/>

Ytterligare vägledning i frågan finns på Boverkets Kunskapsbank:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/industribuller/>

I den bifogade trafikbullerutredningen har bullernivåerna beräknats baserat på nuvarande trafiksituation. O Kavli AB:s verksamhet medför ett stort antal tunga transporter på Kvarngatan och det förekommer redan idag klagomål från närboende p.g.a. trafik och bolagets verksamhet. O Kavli AB utnyttjar idag endast ca 50 % av sin tillståndsgivna produktionsnivå, vilket kan medföra att antalet tunga transporter på Kvarngatan kan vara väsentligt högre än vad trafikbullerutredningen räknat med. Detta kan i sin tur medföra att trafikbullret vid Falken 10 också kan bli högre.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att det inte är lämpligt att möjliggöra för bostäder på den aktuella fastigheten baserat på den informationen som finns avseende trafik- och industribuller.

Länsstyrelsens bedömning

Sedan samrådsskedet har planhandlingarna förtydligats och kompletterats angående *riksintresse för kulturmiljövård*.

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL. om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning angående *markföroreningar, risker – verksamheter och buller*.

Kommentar:

Länsstyrelsen önskade kompletteringar och förtydliganden angående markens lämplighet för bostäder med avseende på markföroreningar, risker och buller.

Angående PCB har under sommaren 2022 ytterligare undersökningar gjorts i marken runt byggnaderna och inga förekomster av PCB har påträffats. Konsultrapport med bilagor bifogas antagandehandlingar och refereras i planbeskrivning.

Angående ammoniak

Risiknivåer är inte reglerade eller definierade utifrån absoluta gränsvärden utan grundas utifrån en sannolikhets- och skälighetsbedömning liksom många av andra frågor som detaljplaner hanterar. Aktuell plan ligger centralt belägen, omfattar redan befintliga byggnader och bostäder, Detta gäller också för grannfastigheter och en större omgivning. Endast ett fåtal tillkommande bostäder medges i planförslaget. Alla på längre avstånd från ammoniakanläggningen än de befintliga på fastigheten och också skärmade av den befintliga byggnaden. Med hänsyn till det centrala läget och närheten till många olika verksamheter, har dock en planbestämmelse om att bostadshusens ventilation ska vara centralt avstängbart införts.

Den risk som förknippas med anläggningen beror snarare på den tid som anläggningen i sin nuvarande form tillåts bestå än att ett knappt tiotal bostäder tillkommer till de hundratal som idag ligger inom ett riskområdet högre än AEGL-2.

I avvaktan på att kylanläggningen snarast förbättras till den grad, att befintliga och tillkommande bostäder på Falken 10 och mångdubbelt fler i närheten av ammoniakanläggningen, inte utsätts för risker utöver AEGL-2, bedömer kommunen att risker förknippade med denna plan är tolerabla.

Vi vill också uppmärksamma att det redan finns tre bebodda bostadslägenheter i befintlig byggnad. En av dem, sedan minst femton år och två är bygglovsgivna under de senaste tio åren. Dessa bostäder ligger på den sida av byggnaden som ligger närmst ammoniakanläggningen och byggnaden bildar också en "skärm" mot anläggningen. Riskerna förknippade med detta planförslag består endast i att ett marginellt antal bostäder tillkommer inom det område som influeras av anläggningen. Många fler finns där redan idag och eventuella risker bör hanteras vid källa och inte av omgivningen.

Länsstyrelsen hänvisar i sitt yttrande till befintlig ammoniakanläggning och att bolaget kan välja att inte ta nytt tillstånd i anspråk utan fortsätta att använda det nu gällande. Vi vill här påpeka att befintlig Ammoniakhanteringen inte har godkänts, varken i tillstånd eller genom anmälan enligt miljöbalken och att kommunen förutsätter att verksamheten i framtiden kommer att ske med kylanläggningar som inte riskerar hälsa och säkerhet i omgivningen och i enlighet med gällande detaljplan inte ska förorsaka störningar för sin omgivning.

Det är en rimlig princip att risk- och omgivningspåverkan om möjligt hanteras vid källan. Detta är en central del av staden där, anspråk och funktioner i stadens liv och struktur delas av många. Det är här extra angeläget att eventuella risker hanteras vid källan och inte genom den omgivande stadens alla anpassningar till riskkällan.

I avvägningen mellan de många olika frågor en detaljplan har att hantera menar vi att det är rimligt att restaurera och återanvända den kulturhistoriskt värdefulla (och därmed långsiktigt bevarandevärda) bebyggelsen för bostäder. Detta till skillnad från den, utan tillstånd tillkomna, ammoniakanläggningen vilken även oberoende av denna plan snarast bör åtgärdas.

Angående industribuller förutsätter vi att vid tillståndsgivning och/eller tillsyn planförutsättningarna på exempelvis Kavlis fastighet ” småindustri av inte störande karaktär” kommer att beaktas, varför vi förväntar oss att verksamheten kommer att bedrivas på sådant sätt att denna planbestämmelse uppfylls. Meddelade villkor i Kavlis nya tillståndsansökan medger 50 dB dag, 45 dB kväll o helg, 40 dB natt vid närmsta bostad. På Falken 10 finns redan bostäder som vetter västerut mot Kavlis verksamhet. Här förutsätter kommunen att industribullervärden kommer att innehållas genom Kavlis försorg genom tillstånd eller tillsyn vid behov av eventuella åtgärder.

Detta är i samtliga tre fall 10 dB lägre än värden redovisade i trafikutredning. Industribullret ger därmed bara ett mycket marginellt tillskott (0,4 dB) varför tillskottet av industribuller inte påverkar den totala bullersituationen mer än mycket marginellt.

Angående trafikbuller konstaterar kommunen att körvägar till och från Kavlis anläggning sker via Vasagatans västra del (infart) och långt söderut via Vattentorngatan.

Ur Kavlis tillståndsansökan 2021-07-05 sid 62:

...”Transporterna till verksamheten anländer via Vasagatan och lämnar området via Järnväggsgatan.”...

och vidare:

Ur Kavlis tillståndsansökan 2021-07-05 sid 379:

...”Utförs trafikbullerberäkningar istället med 60 tunga transportrörelser per dygn på Kvarngatan, vilket då innebär att bolagets andel av de tunga transporterna uppgår till ca 20%, fås istället att bolagets transporter bidrar att höja ljudnivån med 0,3 dB vid närmaste bostadsfasad. Detta får återigen anses vara försumbart.

Gällande det totala bullerbidraget för den närmaste bostadsfasaden på Kvarngatan uppgår det enligt trafikbullerberäkningar (enligt Nordiska beräkningsmodellen) till 59 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, beräknat inklusive de 60 transporterna från bolaget. Bolagets verksamhetsbuller på samma bostadsfasad uppgår till 42 dBA för maxtimme dagtid. En logaritmisk addition av ljudnivåerna, dvs. det sammanlagda bullerbidraget, visar att den sammanlagda ljudnivån uppgår till 59 dBA, lika som enbart trafikbuller eftersom trafikbuller från Kvarngatan får anses vara helt dominerande.”...

Det vill säga endast hälften av Kavlis tunga transporter, de inkommande, är i närheten av planområdet, tillkommande buller är helt marginellt. Tillkommande bostäder enligt vårt planförslag är dessutom placerade åt norr och öster, bort från Kavlis infartsväg och skärmade av befintlig bebyggelse. Båda dessa förhållanden minskar ytterligare påverkan av Kavlis eventuellt ökade transporter vid ett fullt utnyttja av Kavlis tilltänkta miljötillstånd.

Sammanfattningsvis och framför allt medger gällande detaljplan för Kavlis fastighet genom planbestämmelse endast en användning för ” småindustri av inte störande karaktär”. Detta bör vara vägledande både för verksamheten och omgivningen i planfrågor, tillståndsfrågor, tillsynsfrågor och bygglovsfrågor.

2. Kommunala och regionala förvaltningar, bolag och nämnder

2.5 Barn- och familjenämnden

m.e

Förslaget till ändring i detaljplanen ligger i linje med strävan att förtäta Eslöv. Ur samhällsplaneringssynpunkt finns det flera goda anledningar till detta, inte minst för att hushålla med åkermark. En tätare stad medför också ett större tryck på de befintliga förskolor och skolor vi har i centrala Eslöv. Denna tomt är inte intressant för bebyggelse av förskola eller skola men en naturlig följd av fortsatt förtätning av bostäder bör vara att också upplåta mark till förskola även i de centrala delarna av Eslöv.

Kommentar:

Kommunledningskontoret har tagit del av Barn- och familjenämndens yttrande.

2.6 VA SYD

m.e

VA SYD har tagit del av granskningshandlingen och har följande att erinra. Det är figur 13 (inte figur 12) som refererar till skyfallskarteringen. Texten om skyfall på s.11 bör flyttas till s.24 så det inte står under Teknisk försörjning.

Kommentar:

Kommunledningskontoret har justerat planbeskrivningen utifrån VA SYD:s synpunkter.

2.7 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

m.e

Miljöavdelningens yttrande, granskning, detaljplan Falken 10

I miljöavdelningens samrådsyttrande efterfrågades ytterligare markundersökningar avseende föroreningar. Miljöavdelningen anser inte att den ytterligare provtagnings som gjorts, och bedömningen av den, kan anses vara heltäckande.

Miljöavdelningen anser fortsatt att det finns behov av en heltäckande undersökning - och en förnyad riskbedömning kopplad till den - av samtliga områden där planen möjliggör exponering för boende, exempelvis där det nu står en träbyggnad som ska rivas. I plankartan framgår inte att asfalten ska ligga kvar. Ska den tas bort måste det beaktas i den förnyade riskbedömningen.

Att ta bort asfalten är i sig inte en avhjälpandeåtgärd och kräver därför inte anmälan enligt 28 § miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, om det inte sker för att avhjälpa/sanera

föroreningar i asfalten eller jorden. Därför bör undersökning ske innan planen godkänns för att kontrollera om den nya markanvändningen är lämplig eller inte, med avseende på markföroreningar.

Kart- och bygglövsavdelningens yttrande över granskning för detaljplan Falken 10 i Eslöv, Eslövs kommun

Plankarta

Planen reglerar bara nybyggnation efter rivning. Befintlig byggnad kan enligt planen byggas om till bostäder även om trättillbyggnaden är kvar. Tillgängligheten till bostadsentrén kan då bli svår att lösa och någon bullerskyddad gårdsmiljö finns då inte för de boende.

Riktningen på nybyggnationens taklutning anges inte i plankartan, detta anges endast i beskrivningen.

Det är mycket som ska få plats på den trånga gården. Sockeln är hög och en ramp till entrén kommer att ta stor plats. Tillgängliga gångytor till befintlig och nya byggnader kommer till. Om avfallshanteringen behöver en egen byggnad kommer denna att behöva placeras på gården, inom de 20 % byggrätt som tillåts här. Plats för cyklar enligt parkeringsnormen samt den sjunde bilplatsen tar upp ytterligare yta. Bullerskyddade uteplatser ska ordnas här och förhoppningsvis kan dessa även bidra med grönska och fördröjning av dagvatten.

Bestämmelsen b1 behöver förtydligas. Gångvägar ska vara användbara för rullstolsburna.

Det finns ingen planbestämmelse som ger möjlighet för parkering på gården.

Planbeskrivning

Teknisk försörjning

Dagvatten sidan 11

Figur 12 ska vara figur 13.

Gata, Trafik och Parks yttrande på granskning, detaljplan Falken 10

Plankarta

b1: finns det någon procentsats angiven? Eller får ingen del av marken hårdgöras? Hur räknas genomsläppliga betongmaterial som t.ex. gräsarmeringssten?

n1: anger yta avsedd för parkering. Oklart om ytan ska vara i asfalt, men en mer genomsläpplig yta kan vara att föredra för att bland annat ta hand om dagvatten samt minska hårdgjorda ytor i hela området.

Planbeskrivning

Trafik s 9

Finns det någon illustration på var den 7:e parkeringsplatsen ska få plats inne på gården?

Trafik s 10

"Planförslaget anvisar sex parkeringsplatser för bil i den östra delen av planområdet och medger ytterligare en plats på gården". Planförslaget anvisar parkeringsplatser i den

västra delen av planområdet.

Natur s 10

För att underlätta läsbarheten bör planområdet märkas ut på kartbilden som visar grönstrukturen i omkringliggande område.

Ekosystemtjänster sid. 11

Planförslaget sägs komma att förbättra lokalklimat och luftkvalité, samt gynna den biologiska mångfalden. Detta bygger på att gården förses med växtlighet, men inget i plankartan reglerar att växtlighet måste finnas på gårdsutrymmet? I princip kan det bli en enda stor grusad yta, så länge den är genomsläpplig.

Trafik sid. 20

Östergatan övergår i Ringsjövägen i korsningen med Verkstadsvägen och sträcker sig inte till Flygstaden. Östergatan sträcker sig från Stora torg till Verkstadsvägen.

På Östergatan finns separerad gång- och cykelväg, cykling sker inte i blandtrafik.

Parkering sid. 29

”Planförslaget redovisar sex parkeringsplatser för bil i den östra delen av planområdet och medger ytterligare en plats på gården”.

Även här bytes östra ut mot västra.

Kommentar:

Miljöavdelningens yttrande, granskning, detaljplan Falken 10

Efter granskningen har ytterligare en markundersökning genomförts främst med fokus på PCB. Ingen PCB eller markföroreningar påträffades under den senast genomförda undersökningen. Markföroreningar har anträffats i en provgrop på fastigheten vilket har föranlett en bestämmelse om att marken ska saneras på fastigheten, samt säkerställer genomförandet med villkor om att startbesked för de nya byggrätterna inte får ges före marken är sanerad. Kommunledningskontoret har valt att utöka bestämmelsen och villkoret till att omfatta hela innergården eftersom asfalt ska brytas upp den här ytan. Saneringen ska genomföras innan de nya byggrätterna får startbesked.

Kart- och bygglovsavdelningens yttrande över granskning för detaljplan Falken 1

Detaljplanen medger enbart nybyggnation efter att den befintliga trättillbyggnaden är riven. Om bostäder ska byggas i befintlig tegelbyggnad eller trättillbyggnad måste exploatören redovisa i samband med bygglov, bostäder som uppfyller kravet för dagsljus och tillgänglighet. Det finns ett gårdsutrymme på fastigheten idag, men den är av begränsad omfattning. Exploatören har för avsikt att utveckla fastigheten i etapper.

För att nå markplanet krävs en ramp för att säkra god tillgänglighet. Det kräver att en del av träbyggnadens rivs.

Kommunledningskontoret har kompletterat plankartan med en bestämmelse om taklutning.

Efter granskningen har kommunledningskontoret valt att ta bort den södra byggrätten på

grund av framkomligheten till grannfastigheten Falken 7. Borttagande av den södra byggrätten innebär att yta frigörs och därmed tillskapas yta för att utveckla gården.

Kommunledningskontoret har förtydligat bestämmelsen bl.

Parkering är möjlig på gården oavsett planbestämmelse eller ej.

Kommunledningskontoret har justerat planbeskrivningen utifrån yttrandet.

Gata, Trafik och Parks yttrande på granskning, detaljplan Falken 10

Kommunledningskontoret har förtydligat bestämmelsen bl och vad som definieras som hårdgjort.

I detaljplanen, avser kommunledningskontoret, att ytan ska användas för bilparkering. Utifrån den användningen bedömer kommunledningskontoret att asfalt kan vara en lämplig markbeläggning.

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och justerat illustrationen.

Kommunledningskontoret har kompletterat planbeskrivningen med en karta som visar omkringliggande grönstruktur.

Kommunledningskontoret gör bedömningen att planförslaget kan komma att förbättra lokalklimat och luftkvalité samt gynna den biologiska mångfalden. Med genomsläpplig mark anser kommunledningskontoret att förutsättningarna förbättras för vegetation på gården. Tyvärr finns det ingen möjlighet att reglera andelen grönska och vegetation i en detaljplan. Skulle detta göras, klassas det som ett tekniskt särkrav.

Kommunledningskontoret har justerat planbeskrivningen utifrån yttrandet gällande trafik och parkering.

3. Sakägare, privata företag och övriga

3.3 Sakägare

m.e

Synpunkter på detaljplan för fastigheten 10 i Eslöv, Eslövs kommun.

Vi yttrar oss så som boende i och ägare till fastigheten Falken 7, Eslövs kommun. Vi har ingen erinran mot att den befintliga byggnaden används som bostäder. Däremot motsätter vi oss att det byggs en byggnad i tomtgräns längs med vår norra gavel. Anledningen till detta är i huvudsak följande. Huset på vår fastighet ligger som synes, av oklar anledning, snett på tomten. Detta innebär att ingången till vår trädgård ligger precis i tomtgräns till fastigheten Falken 10. Detta är huvudingången till vår trädgård och in till huset och har så varit åtminstone sedan 1960-talet. Vår altan är dessutom byggd för att ingång till huset

ska ske från den norra sidan. Om byggnad läggs så nära som föreslås i detaljplanen kommer vi inte komma ut och in på vår tomt och dessutom kommer vi inte att komma åt att vidta underhåll på vårt hus. Det kommer, inom en inte alltför avlägsen framtid att krävas underhåll av vårt hus vilket bland annat kommer att innebära att vi kommer behöva kunna sätta upp byggställningar runt vårt hus. Vinkeln in i vår trädgård kommer att bli så smal att vi inte kommer att få ut och in möbler till vårt hus. Inte heller kommer vi att komma in med de saker vi behöver i vår trädgård. Vi föreslår att tilltänkt byggnad flyttas så att den inte står i direkt tomtgräns förrän vårt plank viker av. Vi vill att porten i vårt plank åtminstone ska gå att öppna helt utan att slå i nu tilltänkt byggnad. Vi önskar gärna en ännu större marginal än så. Vi vill även påpeka att när föregående ägare av Falken 10 hade stora containrar som förråd på nu aktuell plats, kom vi inte ut och in på vår tomt med tvillingvagnen vi har. Han flyttade då containern så att porten i planken gick att öppna helt. Trots detta var det svårt att komma in genom porten med exempelvis en soffa. Med den föreslagna detaljplanen kommer exempelvis räddningstjänst inte på ett rimligt sätt att kunna ta sig in och ut ur vår trädgård eller in i vår huvudlägenhet. På andra sidana vårt hus finns tyvärr inte heller utrymme att ta sig in i trädgården med större föremål eftersom tomten även på den sidan är avstyckat nära huset. Dessutom är det inte en huvudingång till den större av lägenheterna i huset på den sidan. Vi befarar även att värdet på vårt hus sjunker om trädgården inte kommer att gå att bruka som tänkt. Om vi dessutom behöver flytta vår huvudingång, exempelvis till östra sidan av huset, kommer det att orsaka stora kostnader för oss (om vi alls får bygglov för det). När förra grannen ställde upp containrar (av typen som finns på lastfartyg) medelst lyftkran uppkom försänkningar i asfalten på vår tomt och sprickor i putsen på vår grund. Detta är alltså något som måste beaktas om byggnader ska byggas i nära anslutning till vår fastighet. Det är även värt att ha i åtanke att det finns ett fönster i byggnaden på gaveln mot norr som inte bör skymmas.

Kommentar:

Efter granskningen har kommunledningskontoret och fastighetsägarna haft en dialog om situationen och tillsammans försökt att hitta en lämplig lösning. För att fastighetsägarna till Falken 7 ska kunna nå sin bostad måste de ha tillträde till Falken 10.

Kommunledningskontoret har därför justerat den nya södra byggrätten i detaljplanen, så att en smal passage skapas mellan fastigheterna. Passagen är cirka en meter bred.

Fastighetsägarna för Falken 7 och Falken 10 avser att upprätta ett servitutsavtal. Syftet med avtalet är att säkra så att båda fastighetsägarna har tillträde till sina respektive bostäder vid exempelvis underhåll.