

Detaljplan för del av Hällestad 8:144 i Torna Hällestad

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut 2020-09-10 har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-09-10, varit föremål för samråd under tiden 2020-09-28 till 2020-10-19

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut 2021-01-12 har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-01-12, hållits tillgänglig för granskning under tiden 2021-01-21 till 2021-02-04 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Samlad bedömning

Den samlade bedömningen är att det är lämpligt att bygga bostäder inom planområdet och byggnaderna blir en komplettering till angränsande bostadsbebyggelse i Torna Hällestad, området ligger utanför naturreservatet och naturvärdena kompenseras inom planen.

Avvägningen mellan intressena i planförslaget har inte väsentligt ändrats efter granskningen men eftersom flera justeringar gjorts för att tillmötesgå närboendes och grannars synpunkter, om anpassning till kringliggande bebyggelse, kommer detaljplanen att skickas ut på en andra granskning.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Länsstyrelsen ger följande råd angående artskydd. Länsstyrelsen finner att artskyddsfrågan inte är tillräckligt behandlad i planen. En sökning i artportalen ger träffar på bl a fridlysta arter som sandödla och skogsödla. Det framgår inte av handlingarna om och i vilken omfattning dessa kommer att beröras av planen.

De ovan nämnda djurarterna har ett strikt skydd genom fridlysning i 4 § artskyddsförordningen. Enligt denna är det bland annat förbjudet att avsiktligt döda djur, avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder samt att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. Utrymmet att lämna dispens från förbuden är ytterst begränsat.

Länsstyrelsen råder därför kommunen att genomföra en naturvärdesinventering för att utröna förekomst av skyddade arter. Därefter eventuellt utreda vilken beröring/ påverkan ett genomförande av planerad exploatering skulle få för de skyddade arterna, dess livs- och födosökmiljöer etc. Vidare redogöra för vilka åtgärder som kan vidtas för att undvika skada och om dispensprövning enligt artskyddsförordningen eventuellt kommer att krävas, Detta måste tydligt redogöras för och framgå av kommande planhandlingar.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Tekniska förvaltningens naturvårdsbiolog har följande kommentarer rörande fridlysta kräldjur inom planområdet: Vid sökning på ArtPortalen finns det inga förekomster av sandödla eller skogsödla inom det aktuella planområdet. Skogsödlan är relativt vanligt förekommande i Torna Hällestadsområdet och det finns ingen brist på lämpliga biotoper för arten. Sandödlan har en liten population vid Prästaskogens naturreservat nordost om planområdet. Den har även observerats i en trädgård intill naturreservatet vid flera tillfällen (ej inlagt i ArtPortalen). Med anledning av den goda kännedomen om de berörda arterna bedömer kommunen att det i detta fall inte behöver utföras någon naturvärdsinventering. Grod- och kräldjurens största hot inom området är med stor sannolikhet de predatorer (katter) som finns i byn. Specifikt för sandödlan handlar det även om att biotopförbättrande åtgärder behöver utföras inom kärnområdet Prästaskogens naturreservat. Lunds kommuns naturvårdare har, bland annat i Torna Hällestadsområdet, arbetat aktivt med grod- och kräldjur under flera år. Det har inte funnits observationer

av fridlysta arter inom planområdet och det bedöms heller inte som sannolikt att de åtgärder som planeras gör att ödlearternas bevarandestatus inom området försämras. Kommunen äger angränsande mark, bl a Kaninlandet, och utför kontinuerligt åtgärder i sandmiljöerna som gynnar grod- och kräldjur.

Yttrande i granskning (aktbilaga 39)

Länsstyrelsens rådgivning angående planförfarande är att detaljplanen inte kan anses ha stöd i gällande översiktsplan, då marken är markerad som befintligt grönområde på markanvändningskartan. Planprocessen bör därmed genomföras med ett utökat förfarande.

Länsstyrelsens bedömning är att Länsstyrelsen inte har, med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information, några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen har kompletterats med ingående beskrivning av detaljplanens stöd i översiktsplanen. Att hantera planen med utökat förfarande bedöms inte vara nödvändigt.

Detaljplanen lever upp till intentionerna enligt ÖP 2018 avseende markanvändning och hänsyn del 2 och angående Torna-Hällestad och ställningstagande till landsbygdsutveckling samt grönplanens intentioner. Planområdet ligger utanför det som markerats som Högkvalitativa naturområden i strategikartan del 1 i ÖP 2018. Bedömning av hänsyn till naturreservatet och avvägningen har förtydligats.

Länsstyrelsens granskningsyttrande över ÖP 2018 tar upp redovisningen av landsbygd som otydlig. Det kan medges att det är något otydligt i översiktsplanens plankartor när all mark utanför tätort betecknas som åkermark, natur, grönområde eller vatten. Bebyggelse på landsbygden ingår i dessa beteckningar. Tack vare översiktsplanens beskrivningar finns tydligt stöd i översiktsplanen för den aktuella detaljplanen.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 40)

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Tekniska nämnden skriver att samarbetet under planarbetet har gjort att många allmänna frågor har utretts, och planen har därefter anpassats till dessa behov.

Detaljplanen utgör en del i ett markbyte, där kvartersmarken i Torna Hällestad avses bytas bort mot att kommunen istället blir ägare till skogsfastigheterna Dalby 2:5 och 3:5. Att kommunen vid ett eventuellt markbyte kommer att låta skogsfastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 ingå i ett naturreservat är mycket positivt.

Att den trädbevuxna södra slänten av kullen enligt planförslaget inte får hårdgöras eller schaktas samt att trädfällning inte är tillåten (i enlighet med PBL 4 kap 10 § och 13 §) är positivt.

Tekniska nämnden ställer sig positiv till planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 45)

Tekniska nämnden tillstyrker bifall till detaljplan för del av Hällestad 8:144. Planens syfte är att pröva möjligheten att stycka av och bebygga två bostadsfastigheter för enbostadshus. Planområdet ligger i utkanten av Torna Hällestad med utsikt över naturreservatet Kaninlandet.

Planförslagets bebyggelse kan placeras på en platå och komplettera bebyggelsen längs Lärarvägen samt innefattar den trädklädda södra slänten på kullen norr om. Träden och ängsvegetationen på kullen och den plana marken har naturvärden och allmänna upplevelsevärden. Planområdets naturvärden försvinner på den plana marken men i den norra delen kan naturvärdena bevaras. Entrén till Kaninlandet från Lärarvägen påverkas negativt men kan ersättas med en ny stig.

Det enskilda intresset att bygga ett par bostäder på en naturskön plats i anslutning till byn står mot det allmänna naturvårdsintresset samt intresset av en vacker och tydlig entré till naturreservatet Kaninlandet. Det är lämpligt att bygga bostäder inom planområdet eftersom marken angränsar till bostadsbebyggelse och ligger utanför naturreservatet samt att naturvärdena kompenseras inom planen. Avvägningen mellan de olika intressena är rimlig och tekniska nämnden ställer sig positiv till detaljplanen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Miljöförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 42)

Miljöförvaltningen har gått igenom granskningshandlingarna och har inget att invända mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Ledningsrättshavare m fl

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Förtydligande: I Planbeskrivningen står att området ligger i anslutning till och kommer att ingå i VA SYDs verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det helt korrekta är att det ligger i anslutning till och kommer att ingå i VA SYDs verksamhetsområde för vatten och spillvatten. I övrigt har VA SYD inget att erinra mot planen.

Kommentar

Yttrandet medför att redaktionell ändring enligt yttrandet gjorts.

Yttrande i granskning (aktbilaga 38)

VA SYD har inget att erinra mot planen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Planområdet ligger utanför Kraftringens nätområde. Skånska Energi har nätområdet och bör istället tillfrågas och undersöka möjligheterna till elanslutning innan detaljplanen antas. Beroende på utnyttjandegrad i elnätet kan detsamma behöva förstärkas för att anslutning ska vara möjlig.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Skånska Energi har beretts tillfälle att yttra sig men inte lämnat något yttrande.



Yttrande i granskning (aktbilaga 37)

Kraftringen har inga synpunkter på planförslaget. Skånska Energi har elnätet i området och det bör säkerställas möjligheter att ansluta de två nya husen till elnätet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Skanova

Yttrande i granskning (aktbilaga 34)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Eftersom Skanova inte har något att erinra och bedömer att deras anläggningar inte påverkas så föranleder inte yttrandet någon åtgärd.



Övriga

Jan-Erik Andersson

Maria Andersson

Ulla Andersson

David Bendz

Malin Bengtsson

Ola Bengtsson

Siv Bengtsson Lindsjö

Lars Lindsjö

Lisa Bradley

Marcus Bäckerud

Siri Caspersen

Lovisa Dal

Ann Eftring

Håkan Eftring

Jan Ekström

Gunilla Garmer

Hans Garmer

Kristina Garmer

Johan Gunnarsson

Fredrik Hallberg

Christel Karlsson

Mart Käsper

Johan Laserna

Helena Linde

Jan Linde

Inger Lindström

Knut-Håkan Jeppsson

Anna Johansson

Marie Jönsson

Helena Malmberg Överengen

Marie Malmberg Lavsén

Rachid Mesbah

Lilian Olsson

Stig Olsson

Anna Oudin

Daniel Oudin Åström

Eva Rambech

Erland Riis Lavsén

Alf Rosdahl

Hjördis Rosdahl

Johan Quensel

Selma Yousif Mesbah

Inger Valeur

Hans Vikner

Kerstin Vikner

Gustav Vikström

Pernilla Vikström

Håkan Wallander

Cecilia Wallton

Cecilia Wistrand

Jonatan Wistrand

Filip Wormell

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Yttrandet från ovanstående grupp grannar i Torna Hällestad innehåller följande synpunkter angående naturvärden.

I planbeskrivningen (2020-09-10) anges att det aktuella området tidigare varit föremål för exploatering. Programsamrådet valde dock att undanta det aktuella området med hänsyn till naturvärden, men nu görs en annan bedömning. De anser att områdets naturvärden är en viktig del av Torna Hällestads natur och inte bör exploateras enligt föreslagen detaljplan.

- Den södra slänten av kullen inom planområdet är en del av en större sammanhängande åsformation, som bildats under senaste istiden.

Denna del av åsen gick en gång i tiden längs norra kanten av Kaninlandet bort till åsen söder om Kaninlandet. Åsarna kring Torna Hällestad är mycket populära strövområden och är i stor utsträckning skyddade som naturreservat. De anser att denna del av åsen har höga naturvärden och inte bör ingå i den aktuella detaljplanen, samt hållas tillgängliga för allmänheten i samma utsträckning som idag.

- Torna Hällestad tar emot många människor som besöker byn för dess natursköna omgivningar och är ett populärt utflyktsmål i Lunds kommun. Förskolor och skolor utnyttjar området i undervisningen och för utflykter. Kaninlandet är en del av denna naturupplevelse och även Skåneleden passerar detta naturreservat. Planområdet ligger högre beläget än större delen av Lärarvägen och saknar i stor utsträckning högre vegetation i söder. Detta medför att ny bebyggelse på platån blir mycket framträdande från Kaninlandet och påverkar naturupplevelsen inom naturreservatet.
- Planområdets platå erbjuder idag en vacker och uppskattad entré till Kaninlandet, med vidutsikt över reservatet. Denna natursköna ingång till naturreservatet går till stor del förlorad genom ny bebyggelse och kommunens förslag med ny föreslagen stig.
- I rapporten "Insektsinventering av Kaninlandet 1999" (Mikael Sörensson, utgiven av Lunds kommun år 2000) står att läsa följande vad gäller rekommendationer för upprätthållande av artmångfalden i naturreservatet: "Fortsätt gynna ridning och andra aktiviteter i spåret och på fältet, men förhindra, såväl på fältet som i omgivningarna, bebyggelse, plantering av träd och annat som kan störa eller förändra miljön negativt." De anser att kommunen bör följa dessa rekommendationer vad gäller bebyggelse i omgivningarna.
- De finner det förvånande att ingen miljökonsekvensbeskrivning eller annan miljöbedömning har utförts när planområdet gränsar till ett naturreservat (Kaninlandet). De förväntar sig att kommunen redovisar skälet till detta enligt Plan och bygglagen 33 b §: "Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § andra stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges i redovisningen enligt 33 § första stycket 4. Lag (2020:76)." Det är speciellt viktigt att den solexponerade sydslutningen ner mot Kaninlandet (som ingår i reservatet) inte påverkas av byggnationen eftersom den är speciellt viktig för de sällsynta solitära bin som lever där. Därför anser de att det bör finnas en skyddszon mellan slutningen och planområdet, samt att en miljökonsekvensbeskrivning genomförs med tanke på planområdets position i förhållande till naturreservatet.

Sammantaget anser de att den föreslagna detaljplanen inte bör beviljas, utan undantas från bebyggelse på grund av höga naturvärden. Detta är gruppens huvudförslag. Om kommunen mot förmodan väljer att fortgå med detaljplanen vill de att större hänsyn tas till naturvärden.

Gruppen anser vidare angående byggnadsstorlek att den föreslagna detaljplanen inte speglar omgivande detaljplan (PÅ 43/2006 H 33) tillhörande Lärarvägen och del av Trollskogsvägen. Om den föreslagna detaljplanen godkänns ger det fastighetsägaren av planområdet möjlighet att uppföra en bostad som kraftigt avviker från omgivande bebyggelse vad gäller storlek och utformning. Detta på en mycket framträdande plats i Torna Hällestad. De anser att eventuell ny bebyggelse i området ska harmoniera med befintliga hus, så att byns

och kringliggande naturområdes karaktär inte påverkas av alltför stora villor.

- I planbeskrivningen anges att planområdet har jämförts med fastigheter i norr vad gäller storlek. Då kullen norr om planområdet helt skymmer fastigheterna i norr anser de att jämförelse i stället bör göras med fastigheterna på Lärarvägen, framför allt de som ligger närmast naturreservatet i söder (Kaninlandet). Detta för att inte påverka naturreservatets karaktär i alltför stor utsträckning.
- Planbeskrivningen anger att platån kan delas i två tomter, men också bli en tomt. Detta innebär att den föreslagna detaljplanen ger framtida fastighetsägare möjlighet att bygga ett mer än dubbelt så stort hus mot vad som tillåts i intilliggande gällande detaljplan, PÅ 43/2006, där det är tillåtet att bygga hus på max 200 kvm bruttoarea. I planbeskrivningen hänvisas till en utredning "Byn på åsen", som framhåller att byns bebyggelse har en sammanhållen skala, volym och tomtstorlek. De anser att nuvarande planförslag gör stora avsteg från detta och istället bör efterlikna omgivande detaljplan.
- Detaljplanen anger en nockhöjd på max 7 meter och max två våningar, men saknar begränsning vad gäller både totalhöjd respektive bygghöjd. I detaljplanen för omgivande fastigheter anges en totalhöjd på 6 meter, samt max en våning för de fastigheter som ligger närmast Kaninlandet (9 meter, respektive max två våningar för övriga fastigheter). Samtliga omgivande fastigheter har dessutom restriktion vad gäller byggnadshöjd på max 4,5 meter. Föreslagen detaljplan innebär att man kan uppföra ett mycket stort tvåvåningshus med låglutande eller platt tak, dvs markant avvikande mot detaljplansbestämmelserna för omgivande fastigheter! Mot bakgrund av ovanstående anser de att om kommunen fortskrider med föreslagen detaljplan så skall en begränsning i den föreslagna detaljplanen göras vad gäller exploateringsgrad till maximalt 200 kvm bruttoarea (BTA) per tomt, samt att bygghöjd på 4,5 meter införs och totalhöjd begränsas till 6 meter och max en våning (likt övriga fastigheter med anslutning mot Kaninlandet).

Övriga synpunkter som inkommit från boende i området:

- Enligt några bybor sägs det att det grävts ned avfall (oklart vad) i samband med att täktverksamhet förekom på Kaninlandet (troligen på 1960-talet). Huruvida det finns någon sanning i detta har inte gått att utreda, då det är alltför långt bak i tiden. Om avfall skulle påträffas kan omfattande bortschaktning bli nödvändig och i förlängningen leda till behov av kraftigare grundförstärkning för planerad byggnation. Detta kan innebära ett stort ingrepp i naturen och förändra förutsättningarna för områdets utformning, vilket är ytterligare ett skäl till att en miljökonsekvensbeskrivning bör genomföras.
- Ny bebyggelse inom planområdet genererar ökad trafik på Lärarvägen, vilket kan skapa problem med framkomlighet.
- Frågeställning har lyfts om befintligt avloppssystem kommer att klara ökad belastning som nya fastigheter medför.

- I detaljplaneförslaget anges en högsta höjd för staket på 1,1 m medan intilliggande detaljplan anger 1 m som högsta höjd. En bagatell, kanske, men ännu en avvikelser.
- Förvåning har framförts att Tekniska förvaltningen, som beställt detaljplanen, arbetar för att en privatperson skall få bebygga ett område, som tidigare av olika skäl, undantagits från bebyggelse. Ortsbor har tidigare fått svar av kommunen att marken inte är möjlig att bebygga. Frågan har därför ställts ur ett demokratiperspektiv varför olika kommunmedborgare får olika svar av kommunen.

Sammanfattningsvis anser gruppen bakom yttrandet att mycket talar emot den föreslagna detaljplanen. De understryker därför sina yrkanden, både vad gäller att större hänsyn tas till naturvärden och att eventuell ny bebyggelse bättre harmonierar med omgivande detaljplan vad gäller utformning och skala. De begär därför att hela detaljplaneförslaget omprövas.

Kommentar

Det har gjorts en bedömning och avvägning mellan de olika intressen som finns i området. Eftersom planområdet ligger utanför naturreservatet och ligger intill befintlig bebyggelse har det bedömts som lämpligt med denna exploatering. De naturvärden som yttrandet beskriver påverkas inte i sådan hög grad att det överväger. Hänsyn har tagits till åsformationen och det finns restriktioner i planen som skyddar den mot schaktning och trädfällning. Plangränsen är satt så att det ska vara möjligt att klättra upp på åsens topp norr om planområdet och gå mellan de privata tomterna. Naturvårdsbiolog, landskapsarkitekt med flera har varit delaktig i planarbetet och gjort en balanseringsutredning och bedömningen att ingen ytterligare miljökonsekvensbeskrivning behövs. Slänten ner mot Kaninlandet, söder om planområdet, ingår inte i exploateringen och kommer inte att påverkas. Där kan bin med flera insekter fortsätta att leva. Den södra slänten av kullen/åsformationen är till största delen beskogad.

En avvägning har gjorts av vad som är lämplig storlek på bebyggelsen i planförslaget. Precis som yttrandet hänvisar till så följer byggnaderna den storlek som finns några stycken inom området på båda sidor om Lärarvägen. Planförslagets restriktioner gör att byggnaderna bara får byggas indragna från gränsen i söder. Eftersom vegetationen på kullen ska bevaras blir inte byggnaderna dominerande i siluetten från Kaninlandet.

Det har förekommit schaktning av platån inom planområdet men det är inte konstaterat något nedgrävt avfall. Grundförstärkning ska inte kunna beröra området utanför plangränsen eftersom byggnaderna måste placeras indragna minst 4,5 meter från gränsen. Kommunens bedömning är att den ökade trafiken blir marginell och likaså den ökade belastningen på vatten- och spillvattensystemet. Det krävs detaljplan för



att kunna bebygga marken och det kan möjligen ha varit anledningen till tidigare svar från kommunen.

Det är stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning att en välgrundad avvägning är gjord mellan de olika intressena i planområdet. Förslaget bör därför skickas ut på granskning utan ändringar.

Jan Andersson

Ulla Andersson

Maria Andersson

Jep Agrell

Cecilia Agrell

David Bendz

Malin Bengtsson

Ola Bengtsson

Siv Bengtsson Lindsjö

Lisa Bradley

Marianne Brogren

Marcus Bäckerud

Christel Carlsson

Siri Caspersen

Kim Dahlström

Hjalmar Dahm

Ann Eftring

Håkan Eftring

Jan Ekström

Úna Eriksson

Gunnilla Garmer

Hans Garmer

Anna Johansson

Kristina Garmer

Johan Gunnarsson

Fredrik Hallberg

Knut-Håkan Jeppsson



Marie Jönsson
Mart Käsper
Johan Laserna
Rebecca Laserna
Erland Lavsén
Marie Malmberg Lavsén
Helena Linde
Jan Linde
Birgitta Lindhé
Joakim Lindhé
Lars Lindsjö
Inger Lindström
Margerata Melin
Rachid Mesbah
Selma Yousif Mesbah
Jörgen Nilsson
Britt-Marie Olsson
Anna Oudin
Gert Pettersson
Joakim Pinotti
Johan Quensel
Eva Rambech
Astrid Ringdahl
Alf Rosdahl
Annika Svensson
Margit Särback
Åke Särback
Inger Valeur
Gustav VikströmPernilla Vikström
Håkan Wallander
Cecilia Wallton
Cecilia Wistrand

Jonatan Wistrand

Filip Wormell

Helena Överengen

Yttrande i granskning (aktbilaga 43)

Yttrandet från ovanstående grannar beskriver invändningar mot detaljplanen angående byggnadernas storlek.

De har tagit del av samrådsredogörelse för detaljplan för del av Hällestad 8: 144. Som svar på deras tidigare synpunkter om att byggnadernas utformning väsentligen avviker från omgivande bebyggelse lämnade stadsbyggnadskontoret följande kommentar: "En avvägning har gjorts av vad som är lämplig storlek på bebyggelsen i planförslaget. Precis som yttrandet hänvisar till så följer byggnaderna den storlek som finns för några stycken inom området på båda sidor om Lärarvägen." Detta anser gruppen inte är korrekt. Tvärtom råder det stor diskrepans mellan tillåten husstorlek i planförslaget och i den intilliggande detaljplanen, upprättad så sent som 2008. Den senare, detaljplan H 33, tillåter maximal exploateringsgrad på 20 % dock max 200 kvm BYA med begränsningar i byggnads- och totalhöjd per tomt medan planförslaget PÅ 26/2019 tydligt medger en byggnad på upp till 450 kvm BTA med två fullhöjds våningar och ett platt tak.

De anser att en sådan byggnad väsentligen skulle avvika från rekommendationerna i ortsanalysen "Byn på åsen" som utfördes 2005 på uppdrag av stadsbyggnadskontoret inför framtida planering inom Torna Hällestad. I den kan man läsa följande: "Husen har dock en sammanhållen karaktär med liknande bebyggelsevolym (storlek, höjd, taklutning), material och tomtstorlek." och "Det är viktigt att den nya bebyggelsen utformas i Torna Hällestads skala och att karaktären "byn på åsen bevaras". Om en byggnad på upp till 450 kvm i två våningar uppförs anser de att Stadsbyggnadskontoret helt har bortsett från sina egna rekommendationer i ortsanalysen "Byn på åsen". Det torde inte finnas något hus i byn, uppfört som enbostadshus, som är ens hälften så stort ovan källarplan, som det hus som skulle tillåtas enligt planförslaget.

Vidare så ställer de sig frågan om det verkligen är rimligt att kommunen ställer tidigare ställningstaganden, egna utredningar och all hänsyn till lokalbefolkning åt sidan för att gynna andra intressen än de som lever i och av Torna Hällestad och i en detaljplan skapar förutsättningar som går på tvärs mot allt som tidigare byggts och fått byggas i byn. De anser även att naturupplevelsen för de som utnyttjar intilliggande, ganska nyinrättade, naturreservatet "Kaninlandet" väsentligen skulle försämrats med en sådan byggnad i blickfånget.

Trots att avsikten mycket väl kan vara att uppföra en större byggnad redovisar stadsbyggnadskontoret en illustrationsplan med två

bebyggda fastigheter. De flesta medborgare är inte insatta i de olika turerna i en planprocess och tolkar gärna illustrationsplanen som att det skall bli enligt den medan det är detaljplanen, som verkligen talar om hur det kan bli. De finner det ytterst anmärkningsvärt att stadsbyggnadskontoret tycks försöka invägga Torna Hällestad invånare i en tro att två "normala" byggnader ska uppföras när avsikten i själva verket torde vara att uppföra en kolossal byggnad som väsentligen avviker från omgivande bebyggelse.

De skriver att de förstår att vinsten för Lunds kommun kan bli stor i detta ärende eftersom man kommer att erhålla två attraktiva skogsfastigheter i utbyte mot fastighet 8: 144 om planen går igenom. Men de anser det ytterst olyckligt att man försöker genomföra detta genom att ge sken av att två byggnader ska uppföras när avsikten i själva verket torde vara att uppföra en byggnad. Om avsikten är att uppföra två byggnader skulle man kunna använda de två lediga tomter som finns längre ner på Lärarvägen, som är i kommunens ägo och dessutom byggklara. I den tidigare samrådsredogörelsen för Hällestad 8: 144, daterad 2008-04-25, blev den samlade bedömningen att detta område skulle utredas vidare (område A) medan område B (området som är aktuellt idag) utgick med hänsyn till höga naturvärden. Ett utmärkt beslut enligt vår åsikt, men tydligen görs en annan bedömning idag när man har möjlighet att få två attraktiva skogsfastigheter i utbyte.

Undertecknande kräver att detaljplaneförslaget PÅ 26/2019 omarbetas så att det står i överensstämmelse med intentionerna i ortsanalysen för Torna Hällestad, "Byn på Åsen", traditionerna i byn och upplevelserna av byns närliggande naturområden.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen kompletterats med ingående beskrivning av detaljplanens stöd i översiktsplanen samt begränsning av byggnaders storlek per fastighet. Bedömning av hänsyn till naturreservatet och avvägningen har förtydligats.

Ortsanalysen för Torna Hällestad från 2005 är inte ett styrande dokument. Den är en inventering och analys av Torna-Hällestad. Detaljplanens innehåll baseras på den politiska viljan avseende kommunens mark- och vattenanvändning som redovisas i Översiktsplan 2018. Torna Hällestads utveckling beskrivs i ÖP 2018 del 2 Markanvändning och hänsyn.

Detaljplanen reglerar kvadratmeter byggnadsarea inom planområdet "Högsta exploateringsgrad 200 m² byggnadsarea (BYA) per fastighet". Byggrätten på två våningar har minskats till en våning och en högsta nockhöjd har satts till 7,5 meter. Dessutom har planbestämmelsen "Högsta byggnadshöjd 4,0 meter, därutöver kan kupor tillåtas till en

fjärdedel av byggnadens längd” tillkommit. Det är tillåtet att bygga en huvudbyggnad per fastighet och maximalt dela upp planområdet i två fastigheter. Illustrationsplanen ska visa vad som förväntas, utifrån planens intentioner. Illustrationsplanen är inte bindande men visar en möjlig framtida bebyggelse. Illustrationen visar hur många huvudbyggnader som tillåts.

Detaljplanen följer översiktsplanens beskrivning av hänsyn, att ny bebyggelse ska placeras med stöd i landskapet och inte påverka omgivningens silhuett samt att tomtplats bör anpassas så att schaktning och utfyllnad undviks. Tack vare att både nockhöjden och byggnadshöjden begränsas är bedömningen att bebyggelsen anpassats till kringliggande bebyggelse och att byggnaderna inte påverkar silhuetten för mycket sett från Kaninlandet. Kullen norr om byggrätten är högre än de nya byggnaderna och skogklädd.

Per Lindström

Yttrande i granskning (aktbilaga 41)

Per Lindström skriver att på grund av brister i planförslaget bör förslaget till detaljplan dras tillbaka och omarbetas så att det framgår vilken typ av byggnad(er) som får uppföras. Alternativt kan detaljplanen fastställas men med tillägget att varje huvudbyggnad maximalt får ha en storlek om 225 kvm.

Förslag till detaljplan åsyftar tillsynes att möjliggöra uppförande av avstyckning av tomt och uppförande av en byggnad om maximalt 450 kvm boarea i ett visuellt och biologiskt känsligt område i Torna Hällestad. En sådan byggnad som detaljplanen uttalat möjliggör strider mot de två utredningar som gjorts avseende vidare bebyggelse i Torna Hällestad. Volymens mer än dubbla storlek mot de kringliggande tomterna samt exponerade placering på en klack ovan naturreservatet Kaninlandet vid entrén till byn skulle på ett iögonfallande vis kontrastera mot den kringliggande delen av byn och förstöra den sammanhållande karaktären av Torna Hällestad som by.

Byborna har med finansiering av EU och Jordbruksverket samt Lunds kommun via LEADER Lundaland färdigställt en rapport "En vision för Torna Hällestad – Slutrapport Fokus Hällestad" (THFAB 2021-01- 29) där bybornas uppfattning om uppförande av ny bebyggelse i byn undersökts och redovisats.

Rapporten redovisar som tre centrala uppfattningar att nybyggnation skall bidra till byns karaktär och sammanhållning, att nya bostäder är önskvärt samt att i samband med detta är det viktigt att bevara kringliggande naturvärden (En vision för Torna Hällestad, s22).

Rapporten korresponderar väl med Ortsanalys för Torna Hällestad (Ramböll 2005-10-28) som anger att det aktuella planområdet är lämpligt för utbyggnad såsom "en fortsättning på den historiska radbyn" (Ortsanalys för Torna Hällestad, s18).

Att uppföra en byggnad om 450 kvm på detaljplanerad tomtmark i det som visuellt är entrén till byn skulle skapa en asymmetri som inte bara förminska de omedelbara grannfastigheterna men också, genom en icke likvärdig behandling, motverka den byggemenskap som växt fram i byn. Vidare framstår det som om detaljplanen aktivt försöker vilseleda genom att konsekvent hänvisa till två separata byggnader av (för byn) normal storlek i samtliga stycken som inte är juridiskt bindande (illustration, text mm) men till en fastighet med en byggnad i den del som de facto är juridiskt bindande (plankarta). Detta förfaringsätt förhindrar effektivt alla möjligheter för berörda medborgare att på ett meningsfullt sätt ta ställning till detaljplanens konsekvenser. Då bakgrunden till denna detaljplaneändring är en fastighetsreglering som avses genomföras av Tekniska nämnden för senare avyttring genom byte av fastigheter frånfaller allt ansvar för eventuellt vilseledande beskrivningar, illustrationer och ordalydelser i detaljplanen. Detaljplanehandlingarna är förvånansvärt tydliga med denna medvetna tvetydighet. Under rubriken "Vad är en detaljplan?" förklaras att "Plankartan är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen [är] inte juridiskt bindande..."

Trots att det tydligt framgår av ortsanalysen att denna bebyggelse utgör en "fortsättning på den historiska radbyn" menar byggnadsnämnden att "Planområdet ligger i utkanten av Torna Hällestad och bedöms inte behöva omfattas av några regleringar avseende kulturmiljö utöver föreslagna planbestämmelser om täthet, placering på tomt samt volym. Hänsyn har tagits till bebyggelsens skala och Torna Hällestads karaktär". Detta samtidigt som det uttryckligen uttalas att den enda begränsningen (avseende boyta) är maximalt 450 kvadratmeter på en tomt.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen kompletterats med ingående beskrivning av detaljplanens stöd i översiktsplanen samt begränsning av byggnaders storlek per fastighet. Bedömning av hänsyn till naturreservatet och avvägningen har förtydligats. Ortsanalysen är inte ett bindande styrdokument utan en inventering med analys. Detaljplanens innehåll baseras på den politiska viljan avseende kommunens mark- och vattenanvändning som redovisas i Översiktsplan 2018.

Detaljplanen reglerar kvadratmeter byggnadsarea inom planområdet "Högsta exploateringsgrad 200 m² byggnadsarea (BYA) per fastighet". ... "högsta nockhöjd 7,5 meter" "Högsta byggnadshöjd 4,0 meter, därutöver kan kupor tillåtas till en fjärdedel av byggnadens längd". Det är tillåtet att bygga en huvudbyggnad per fastighet och maximalt dela upp planområdet i två fastigheter. Genom att både nockhöjden och byggnadshöjden begränsas är bedömningen att bebyggelsen anpassats

till kringliggande bebyggelse och att det inte påverkar silhuetten för mycket sett från Kaninlandet.

Hans Garmer

Yttrande i granskning (aktbilaga 46)

Hans Garmer har skickat ytterligare en skrivelse adresserad till byggnadsnämnden att han uppfattar planen som en frimärksplan där tilltänkt byggherre troligen tillåtits ha specifika krav på detaljplaneförslagets utformning.

Han vill framhålla följande:

- Stadsbyggnadskontoret, nedan kallat SBK, vilseleder oss i Torna Hällestad genom att i kallelser och i svar på våra invändningar envist framhålla att det skall byggas två bostadshus i anpassade storlekar när detaljplanen tydligt är inriktad på ett enda hus i en volym som kraftigt avviker från vad som tidigare fått byggas i byn. Vid kontakter med medborgare i byn har vi också konstaterat att flera personer har trott att det planeras två hus, när de läst kallelsen. Vilseledningen har alltså fungerat och det är väl inte så ett kontor för oss medborgare skall verka?
- Genom att erbjuda två fastigheter i anslutning till Skrylleområdet får en privatperson, av kommunen, en byggklar tomt med byggmöjligheter, som går på tvärs mot tidigare utredningar om bebyggelse i Torna Hällestad och mot alla tidigare detaljplaner. Detta kan strida mot kravet på kommunal likställighet och ev. andra lagar om tjänst och gentjänst.

Han hänvisar vidare till det yttrande som en grupp medborgare i Torna Hällestad lämnade in till Stadsbyggnadskontoret under granskningstiden och ber nämnden begrunda medborgarnas argument.

Han föreslår också att ledamöterna tar en tur till byn och studerar frågan på plats. I Lanthandel kan man fika och få tips om några korta promenader.

Kommentar

Detta yttrande liksom ovanstående yttranden har medfört att detaljplanen justerats så att byggnationen begränsas till en eller två måttligt stora huvudbyggnader. Planbestämmelse om exploateringsgrad reglerar kvadratmeter byggnadsarea inom planområdet "Högsta exploateringsgrad 200 m² byggnadsarea (BYA) per fastighet". Byggrätten på två våningar har minskats till en våning och högsta nockhöjd har satts till 7,5 meter. Planbestämmelsen "Högsta byggnadshöjd 4,0 meter, därutöver kan kupor tillåtas till en fjärdedel av byggnadens längd" har tillkommit. Det är tillåtet att bygga en huvudbyggnad per fastighet och maximalt dela upp planområdet i två fastigheter. Det är troligt att

byggrätten inom planen delas upp på minst två byggnader. Tack vare att både nockhöjden och byggnadshöjden begränsas är bedömningen att bebyggelsen anpassats till kringliggande bebyggelse. Planbestämmelserna ger att bebyggelsen inte kan utformas med pulpettak utan får sadeltak, som är en ännu större anpassning till befintlig bebyggelse än angränsande detaljplan.

SAMLAD BEDÖMNING

Ett samlat yttrande från femtiotre grannar i Torna Hällestad hade kommit in i samrådet. De önskade ökad hänsyn till naturvärden och anpassning till befintlig bebyggelse med mindre exploateringsgrad och lägre byggnadshöjd.

I samrådet och granskningen har Länsstyrelsen gett rådet att utökad förfarande bör utnyttjas eftersom detaljplanen inte beskriver stödet i översiktsplanen. Detta föranleder en komplettering av beskrivningen för att tydliggöra att planen har stöd i översiktsplanen.

I granskningen har bland annat ett samlat yttrande från femtioen grannar i Torna Hällestad inkommit. Av inkomna yttranden framgår att planen bör omarbetas så att varje huvudbyggnad begränsas i storlek och form för att anpassa sig mer till de andra nya byggrätterna i intilliggande detaljplan.

Följande ändringar har gjorts efter granskning.

Plankarta:

- Bestämmelse om exploateringsgrad har ändrats till: Högst 200 m² byggnadsarea (BYA) per fastighet.
- Högsta antal våningar har minskats till en våning.
- Bestämmelse om byggnadshöjd har tillkommit: "Högsta byggnadshöjd 4,0 meter, därutöver kan kupor tillåtas till en fjärdedel av byggnadens längd".
- Bestämmelse om nockhöjd har ändrats: "Högsta nockhöjd 7,5 meter"
- Planbestämmelse n₁ har ändrats till: "Plank, mur, staket och stängsel får ej vara högre än 1,1 meter mot omgivande mark."
- Planbestämmelse n₂ har ändrats till: "Schaktning är inte tillåten. Markytan får inte hårdgöras. Det krävs marklov för fällning av träd med stamdiameter 20 cm eller mer."

Planbeskrivning:

- Text angående översiktsplanen har kompletterats på sidorna 7-8.
- Beskrivning av planbestämmelse för bebyggelse har kompletterats med ny text på sidan 11.
- Beskrivningen av naturreservatet har kompletterats på sidan 13.
- Beskrivning av planbestämmelsen n₁ och n₂ har skrivits om för att bli korrekt på sidan 16.



- Avvägning mellan motstående intressen har förtydligats på sidorna 4 och 19.
- Eventuell förorenad mark har förtydligats på sidan 19.

Den samlade bedömningen är att det är lämpligt att bygga bostäder inom planområdet och byggnaderna blir en komplettering till angränsande bostadsbebyggelse i Torna Hällestad. Området ligger utanför naturreservatet och naturvärdena kompenseras inom planen.

Avvägningen mellan intressena i planförslaget har inte väsentligt ändrats efter granskningen men eftersom flera justeringar gjorts för att tillmötesgå närboendes och grannars synpunkter, om anpassning till kringliggande bebyggelse, kommer detaljplanen att granskas igen.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
Biträdande planchef

Astrid Avenberg Rosell
Planarkitekt