

## Detaljplan för del av Hällestad 8:144 i Torna Hällestad

### BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

---

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

#### ***Betydande miljöpåverkan***

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

#### ***Samlad bedömning***

Avvägningen i planförslaget har inte ändrats efter samråd och planförslaget förblir oförändrat.

### 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 sandödlor och skogsödlor. 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 förbudet 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 sandödlor eller skogsödlor 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, bl a 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 odlearternas bevarandestatus inom området försämras. Kommunen äger angränsande mark, bl a Kaninlandet, och utför kontinuerligt åtgärder i sandmiljöerna som gynnar grod- och kräldjur.*

#### **Region Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Region skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

#### *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.*

### **Miljönämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Miljöförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **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 av ett ord enligt yttrandet gjorts.*

## **Ledningsrättshavare m fl**

### **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 tillfrågats i samrådet.*

**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 platsen blir mycket framträdande från Kaninlandet och påverkarnaturupplevelsen 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 vi 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 bygghöjd 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 avvikelse.
- 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.*

### **SAMLAD BEDÖMNING**

Samrådet har gett stödjande synpunkter förutom ett samlat yttrande från femtiotre grannar i Torna Hällestad. Det yttrandet förordar ökad hänsyn till naturvärden genom att inte tillåta någon byggnation alls eller anpassning till befintlig bebyggelse med mindre exploateringsgrad och lägre byggnadshöjd. Avvägningen i planförslaget har dock inte ändrats sedan samråd och planförslaget förblir oförändrat.

Följande redaktionella ändring har gjorts efter samrådet.

Planbeskrivning:

- Ordet avlopp har ändrats till spillvatten på sidan 16.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton  
biträdande planchef

Astrid Avenberg Rosell  
planarkitekt