

2021-05-07

Diarienummer  
BN 2021/0090  
PÅ 26/2019

Astrid Avenberg Rosell  
Planarkitekt

## Antagande av detaljplanen för del av Hällestad 8:144

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att anta detaljplan för del av Hällestad 8:144
- att plankostnaden interndeberas sökande
- att motivera beslutet i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse

### Sammanfattning

Tekniska nämnden begärde 2019-11-20 planläggning av del av Hällestad 8:144. Syftet med planläggningen är att pröva möjligheten att stycka av och bebygga två villatomter. Detaljplanen utgör en del i ett markbyte, där kvartersmark avses bytas bort mot att kommunen istället blir ägare till skogsfastigheterna Dalby 2:5 och 3:5, som kommunen avser låta ingå i ett naturreservat. Detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan. Bebyggelsen är lämplig för att naturvärdena i naturreservatet Kaninlandet inte påverkas, landskapsbilden och silhuetten påverkas inte betydande och naturvärden inom planområdet skyddas. Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att anta planen.

### Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-05-07
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2021-05-07
- Planbeskrivning 2021-05-07
- Granskningsutlåtande 2021-05-07

### Ärendet

#### **Bakgrund**

Planens syfte är att pröva möjligheten att stycka av och bebygga två villatomter. Planområdet ligger invid Lärarvägen och förslaget kompletterar byns bebyggelse genom att utnyttja en schaktad plåtå i utkanten av Torna Hällestad.

2021-05-07

Diarienummer  
BN 2021/0090  
PÅ 26/2019

Träden och ängsvegetationen på kullen kan bevaras och entrén till Kaninlandet från Lärarvägen kan ersättas med en ny stig.

Detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan. Att bygga bostäder inom planområdet bedöms vara lämpligt eftersom byggnaderna blir en komplettering till angränsande bostadsbebyggelse i Torna Hällestad. Naturvärdena i naturreservatet Kaninlandet påverkas inte. Landskapsbilden blir förändrad men det blir ingen betydande påverkan på silhuetten i landskapet. Naturvärden inom planområdet skyddas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte medför betydande miljökonsekvenser enligt PBL 4 kap § 34.

### **Bakgrund**

Tekniska nämnden begärde 2019-11-20 planläggning av del av Hällestad 8:144. Syftet med planläggningen är att pröva möjligheten att utöka kvartersmark för två enbostadshus i anslutning till Lärarvägen och befintlig bebyggelse i Torna-Hällestad.

Detaljplanen utgör en del i ett markbyte, där kvartersmarken avses bytas bort mot att kommunen istället blir ägare till skogsfastigheterna Dalby 2:5 och 3:5, som kommunen avser låta ingå i ett naturreservat. Tekniska nämnden har i separat ärende godkänt upprättat förslag till föravtal beträffande markbytesaffären.

### **Föredragning**

Ärendet har handlagts som standardförfarande enligt bestämmelserna i 5 kap. plan- och bygglagen, PBL. Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planbeskrivningen redogör för hur planen kan genomföras och vilka konsekvenser det innebär för omgivningen. Sammantaget har det inte framkommit att konsekvenserna når den nivå att genomförandet av detaljplanen kan medföra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL för grannfastigheter eller andra berörda.

Stadsbyggnadskontoret anser att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket underökningen om betydande miljöpåverkan visar. Någon strategisk miljöbedömning är alltså inte utförd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Stadsbyggnadskontoret anser att förutsättningarna i plan- och bygglagen för antagande av detaljplanen är uppfyllda och föreslår att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

2021-05-07

Diarienummer  
BN 2021/0090  
PÅ 26/2019**Beredning**

Byggnadsnämnden beslutade att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för en ny detaljplan, att handläggas i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om standardförfarande. Ärendet har handlagts i delegation.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag med syftet att möjliggöra två villor i anslutning till Lärarvägen i Torna-Hällestad.

Förslag till detaljplan skickades ut för samråd till berörda myndigheter, sakägare med flera.

Ett samlat yttrande från femtiotre grannar i Torna Hällestad visade att de önskar ökad hänsyn till naturvärden och anpassning till befintlig bebyggelse med mindre exploateringsgrad och lägre byggnadshöjd.

Planförslaget var sedan tillgängligt för granskning och skickades till berörda myndigheter och sakägare. De yttranden som kom in har sammanfattats och stadsbyggnadskontorets kommentarer till dessa finns redovisade i granskningsutlåtandet.

I samrådet och granskningen har Länsstyrelsen gett rådet att utökat 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.

Ett antal fastighetsägare och närmast boende är fortsatt kritiska till planförslaget. I granskningen har ett samlat yttrande från femtioen grannar i Torna Hällestad inkommit. Detta yttrande samt ett yttrande från ytterligare en sakägare vill att planen omarbetas så att varje huvudbyggnad begränsas i storlek och form för att anpassa sig mer till de andra nya byggrätterna i intilliggande detaljplan. Planbestämmelserna har justerats efter granskning för att tillmötesgå synpunkter i yttrandena.

Avvägningen i planförslaget har inte väsentligt ändrats efter samråd och granskning. För att säkra tänkt exploatering uppdelad i två huvudbyggnader har tillägg gjorts. Planbestämmelsen om högsta bruttoarea har kompletterats med begränsning av exploatering per fastighet och en lägre byggnadshöjd ersätter nockhöjd. Beskrivningen av avvägningen har förtydligats angående stöd i översiktsplanen.

**Barnets bästa**

Barns bästa har beaktats genom att hänsyn har tagits till barns möjlighet att nå den bostadsnära naturmarken kring planområdet.

2021-05-07

Diarienummer  
BN 2021/0090  
PÅ 26/2019

***Ekonomiska konsekvenser***

Plankostnaden interndeberas sökande.

Maria Milton  
Biträdande planchef

Astrid Avenberg Rosell  
Planarkitekt

**Beslutet skickas till**

Enligt sändlista