

2023-04-19

Diarienummer
BN 2023/0107
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 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 då naturvärdena i naturreservatet Kaninlandet inte påverkas, landskapsbilden och silhuetten utsätts inte för betydande påverkan och naturvärden inom planområdet skyddas. Dispens från biotopskydd angående flytt av hedblomster har beviljats av länsstyrelsen 2022-12-30.

Detaljplanen reglerar bebyggelse så att den anpassas till omgivande bebyggelse i Torna Hällestad vad gäller utformning och skala.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att anta planen.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2023-04-19
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2023-04-19
- Planbeskrivning 2023-04-19
- Granskningsutlåtande 2023-04-19

2023-04-19

Diarienummer
BN 2023/0107
PÅ 26/2019

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.

Träden och ängsvegetationen på kullen kan bevaras och entrén till naturreservatet 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.

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.

Beredning

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.

2023-04-19

Diarienummer
BN 2023/0107
PÅ 26/2019

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.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-06-23 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.

Inkomna yttranden utgjordes bland annat av 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. Länsstyrelsen gav rådet att utökad förfarande bör utnyttjas eftersom detaljplanen inte visar om det finns stöd i översiktsplanen. Detta föranledde en komplettering av beskrivningen för att tydliggöra att planen har stöd i översiktsplanen.

Planförslaget bearbetades och var sedan tillgängligt för granskning och skickades till berörda myndigheter och sakägare. Inkomna yttranden har sammanställts i ett granskningsutlåtande och med anledning av yttrandena och beslut om återremiss i byggnadsnämnden den 20 maj 2021 har planförslaget omarbetats ytterligare. Högsta bruttoarea har kompletterats med en begränsning av byggnaders storlek per fastighet, bestämmelse om huvudbyggnaders storlek och form samt förtydligande om planförslagets stöd i översiktsplanen.

Planen skickades därefter ut på en andra granskning och inkomna yttranden har sammanställts i Granskningsutlåtande 2.

I den andra granskningen har inga instanser något att erinra mot planen förutom ett gemensamt yttrande från sjuttiosju grannar i Torna Hällestad. De önskade miljökonsekvensbeskrivning av området, inventering av rödlistade och hotade arter som bedöms ingå i planområdet, omprövning av planområdets utbredning på grund av inkorporering av rullstensås, större hänsyn till områdets naturvärden samt omarbetning av husens storlek.

Kommunen har tillmötesgått yttrandet genom att ansöka om dispens för att flytta den fridlysta växten hedblomster. Länsstyrelsen har

2023-04-19

Diarienummer
BN 2023/0107
PÅ 26/2019

beviljat dispensansökan. Efter den andra granskningen och byggnadsnämndens återremiss 2023-03-23 har bestämmelse om nockhöjd högst 7,5 meter ändrats till totalhöjd högst 6,0 meter för att överensstämma med angränsande detaljplan.

Avvägning mellan motstående intressen har inte ändrats inför antagandet.

Barnets bästa

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

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnaden interndeberas sökande enligt avtal.

Maria Milton
Planchef

Astrid Avenberg Rosell
Planarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista