



Sara Grafström
046 359 50 81
Sara.grafstrom@lund.se

Tekniska nämnden

Begäran om planläggning av del av fastigheten Hällestad 8:144 i Lund

Dnr TN 19/700

Sammanfattning

Ansökan om detaljplaneläggning för del av fastigheten Hällestad 8:144. Syftet med detaljplaneläggningen är att pröva möjligheten att stycka och bebygga två bostadsfastigheter för enbostadshus med en sammanlagd markareal om ca 3000-3500 kvm.

Detaljplaneläggningen 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. En separat tjänsteskrivelse är upprättad avseende ett förslag om att teckna ett föravtal med fastighetsägaren avseende markbytet. Ansökan om detaljplaneläggning gäller under förutsättning att tekniska nämnden i ovan nämnt separat ärende godkänt upprättat förslag till föravtal beträffande markbytesaffären.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 14 oktober 2019.

Barnets bästa

Fler bostäder ger möjligheter för fler barn att hitta boende. Barns bästa kommer att beaktas i den kommande detaljplaneprocessen.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren till de två skogsfastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 har ställt frågan om att byta dessa två fastigheter mot del av den kommunägda fastigheten Hällestad 8:144. En förutsättning för erbjudandet från fastighetsägarens sida är att aktuell del av Hällestad 8:144 detaljplaneläggs för bostadsändamål med möjlighet att stycka två tomter för enbostadshus, se rödmarkerat område nedan.



Bild 1. Del av Hällestad 8:144 som utgör föremål för förfrågan om detaljplanläggning för bostadsändamål

Dalby 2:5 och 3:5, som erbjuds kommunen genom markbytet, omfattar ca 9,4 ha mark med höga naturvärden i ett strategiskt läge direkt väster om naturreservatet Dalby fälad no 5 och direkt söder om Skrylle naturreservat. Genom markbytet ges kommunen möjlighet att återställa Dalby 2:5 och 3:5 till fäladsmark och binda samman med kringliggande fäladsmarker. Del av området finns med i FÖP Skrylle som förslag till naturvårdsförordnande. I Grönstruktur och naturvårdsprogrammet (2006) är del av marken klassad som högsta naturvärden. Inventering (2016) visar höga naturvärden i hela området mellan Dalby och Torna Hällestad. Kommunens park- och naturavdelning har därför bedömt att markbytet är intressant och att möjligheten att bli ägare till de två fastigheterna utgör ett viktigt steg i att realisera kommunala visioner gällande naturreservat och skydd för värdefull natur.

En förutsättning för markbytesaffären är att detaljplanen för del av fastigheten Hällestad 8:144 vinner laga kraft. Frågeställningen om att detaljplanlägga aktuell del av Hällestad 8:144 och genomföra ett markbyte mot fastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 är förankrat på tjänstemannanivå och har varit uppe i TNAU som ställer sig positiva till förslaget.

Denna förfrågan gäller således planläggning av del av Hällestad 8:144. Markerat område utgörs av ca 3000-3500 kvm mark. Aktuell område angränsar i söder till det nyligen bildade kommunala naturreservatet Kaninlandet. Området har tidigare varit föremål för detaljplanläggning för enbostadshus men utgick i den senare delen av planskedet.

Balansering

Balanseringsbedömning är gjord av aktuell del av Hällestad 8:144. I balanseringen anges att entrén till Kaninlandet som finns idag i någon form bör säkras vid en framtida exploatering. Vidare anges att norra delen av området, som utgörs av en brant slänt, bör bevaras orörd. Balanseringen visar en avgränsning inom området där det med hänsyn till höjdskillnaderna är mest realistiskt att utreda vidare för bebyggelse.

Ekonomi

Antagande görs detaljplanen medger avstyckning av två bostadstomter för enbostadshus, vilka totalt genererar ett markvärde om ca 2 400 000 kr i byggklart skick.

Kostnader förknippade med genomförandet av detaljplanen är ett bokfört värde om ca 50 000 kr och utredningskostnader och övriga kostnader om sammanlagt ca 300 000 kr. Planförslaget antas inte medföra behov av någon ny allmän platsmark.

Tekniska förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta
att ansöka om detaljplaneläggning av del av Hällestad 8:144 i
enlighet med förutsättningar angivna i tjänsteskrivelsen.

Tekniska förvaltningen i Lund

Mikael Fritzson
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten

Byggnadsnämnden

VA SYD

Fastighetsägare Dalby 2:5

Fastighetsägare Dalby 3:5