

Handläggare  
Astrid Avenberg Rosell  
Planarkitekt

## Planuppdrag för detaljplanen Hällestad 10:83 m.fl.

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten av bostadsbebyggelse inom Hällestad 10:83 m fl i Torna Hällestad. Standardförfarande ska tillämpas. Ärendet ska handläggas i delegation. Överenskommelse om ersättning avses upprättas.

### Sammanfattning

Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) och Torna Hällestad byalag har uttryckt önskemål till Lunds kommun om att utveckla ett centralt beläget markområde i Torna Hällestad för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.

Tekniska förvaltningen och stadsbyggnadskontoret har gjort en förstudie vilken visar att det är lämpligt att fortsätta med projektet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten av förslaget.

### Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2024-12-10
- Kommunstyrelsens beslut 2024-11-27 angående begäran om planändring avseende fastigheten Lund Hällestad 10:83 och del av fastigheten Lund Hällestad 8:144, i Torna Hällestad

### Ärendet

#### Bakgrund

Torna Hällestad har ett homogent bostadsbestånd som till 100% består av småhus. Det saknas mindre lägenheter i flerbostadshus och hyresrätter. Med en förändrad demografi i Torna Hällestad behöver

bostadsutbudet kompletteras för att möjliggöra för bland annat äldre och ensamstående att kunna bo kvar i byn.

LKF vill tillsammans med byalaget i Torna Hällestad utveckla och bygga bostäder som kompletterar det befintliga bostadsutbudet. LKF har tecknat en avsiktsförklaring med Torna Hällestad Byalag om samarbete för att möjliggöra nybyggnation centralt i Torna Hällestad. Visionen är ett gemensamhetsboende med god arkitektur för alla åldrar, som tillsammans skapar förutsättningar för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. En småskalig och varierad bebyggelse ska eftersträvas för att passa väl in i den sammanhållna bystrukturen i Torna Hällestad.

Avsikten är att LKF ska vara byggherre och uppföra bostadsbebyggelse med blandade upplåtelseformer. Byalagets önskemål och prioriteringar ska fångas upp genom en dialog som följer detaljplanprocessen.

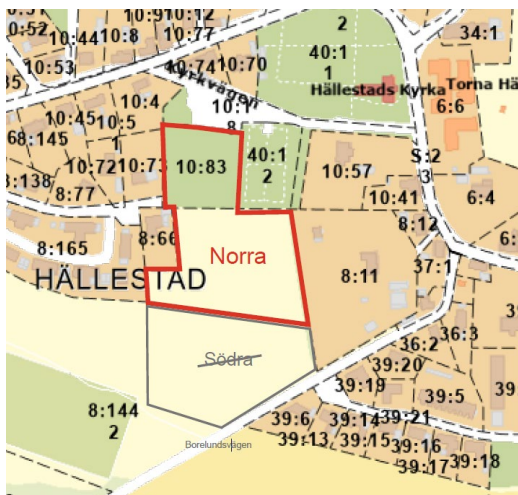
Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) och Torna Hällestad byalag har uttryckt önskemål till Lunds kommun om att utveckla ett centralt beläget markområde i Torna Hällestad för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.

Kommunen har i en förstudie utrett att delar av de kommunägda fastigheterna Lund Hällestad 10:83 och Lund Hällestad 8:144 kan vara lämpliga för byggnation av bostäder. I förstudien har man gjort en övergripande utredning av möjliga byggvolym, infartsvägar, förutsättningar för ledningsanslutningar med mera samt upprättat en tidig kalkyl. Förstudien visar att de ekonomiska förutsättningarna för att genomföra den norra delen (markerad med röd begränsningslinje), är goda medan utmaningarna, och därmed den ekonomiska osäkerheten, är större i den södra delen (markerad med grå begränsningslinje). Bedömningen har därför gjorts att planläggningen bör begränsas till att omfatta den norra delen.

Lund Hällestad 10:83 omfattas i dag av detaljplan med ändamålen begravnings samt samlings-och föreningslokaler. Berörd del av Lund Hällestad 8:144 är inte planlagd. Området ingår i vad som i Översiktsplan 2018 anges som möjligt framtida utbyggnadsområde. En förtätning i området är också i linje med målen i Lunds kommuns bostadsförsörjningsprogram 2034 avseende att skapa attraktiva bostäder i de östra tätorterna.

Genom att möjliggöra byggnation av mindre lägenheter, upplåtna med hyres-och bostadsrätt, tillförs boendeformer som idag saknas i Torna Hällestad, vilket enligt Utbyggnadsplan 2030 är ett prioriterat mål.

Planområdet består idag av betesmark och en planterad skogsridå samt enstaka träd och buskage. Den norra delen av planområdet är planlagd och har varit avsedd för utvidgning av kyrkogården och senare för församlingshem men detta har inte realiserats.



I förstudien har en enkel volymkiss tagits fram. Volymkissen och dialogen med LKF beräknar att cirka 12 bostadsrätter, 1200 kvm hyresrätter samt utrymme för gemensamhetslokaler om 360 kvm kan inrymmas i den norra delen som är inringad i illustrationen ovan.

Berört markområde ingår inte i VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten. Planområdets avgränsning kommer att behöva anpassas för att möjliggöra omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark. Allmän plats i Torna Hällestads förvaltas genom enskilt huvudmannaskap (gemensamhetsanläggning). Tekniska förvaltningen bedömer, tillsammans med LKF, att det finns ett gemensamt intresse i att kommande detaljplan ska utformas med hänsyn till detta.

Frågor som behöver studeras vidare under detaljplanarbetet är bland annat anslutningsvägar, hantering av höjdskillnader, möjlighet att ansluta till befintligt VA-system, omhändertagande av dagvatten samt vilka naturvärden som kan komma att påverkas av kommande bebyggelse.

### Föredragning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten av förslaget.

### Beredning

Tekniska förvaltningen och stadsbyggnadskontoret har gjort en förstudie vilken visar att det är lämpligt att fortsätta med projektet.

Kommunstyrelsen har beslutat 2024-11-27 att hos byggnadsnämnden ansöka om planändring och detaljplan för de berörda fastigheterna, att finansiering för framtagandet av detaljplaner och utredningar ska ske inom ramen för exploateringsprojektet, samt att exploateringschefen ska erhålla delegerad beslutsrätt att underteckna planavtal för planläggningen

### Barnets bästa

Beslutet berör barn som idag har möjlighet att passera eller vistas inom planområdet som består av hagmark med en del träd. Det berör även barn som kommer att bo och vistas inom planområdet. En utveckling av planområdet ger möjligheter för en god boendemiljö för barn, det kan bli en god och social boendemiljö och trafiksäker miljö.

Barnkonsekvensanalys ska göras i samband med planarbetet.

### Ekonomiska konsekvenser

Planavtal ska upprättas och exploateringschefen ska teckna avtal för planläggningen. Kostnaderna för planarbetet finansieras genom avgift enligt taxa.

Maria Milton  
Planchef

Astrid Avenberg Rosell  
Planarkitekt

### Beslutet skickas till

Enligt sändlista