

Villa Sunna

- En studie av intresseavvägning i planprocessen

Anders Alm

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 02/5067 SE

Institutionen för Teknik och Samhälle
Avdelningen för Fastighetsvetenskap

Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

Dept of Technology and Society
Real Estate Science

Lund Institute of Technology
Lund University
P.O. Box 118
SE-221 00 Lund, Sweden

Villa Sunna

- en studie av intresseavvägning i planprocessen

Villa Sunna

- a study of the priority of interests in the plan process

Examensarbete på D-nivå utfört av / Master of Science's Thesis by: Anders Alm

Opponent: Anders Hellster

Handledare och examiner: Åsa Knutsson, Avdelningen för Fastighetsvetenskap

Sökord: detaljplan, detaljplaneprocess, planprocess, samråd, utställning, intresse, intressekonflikt, överklagande, Villa Sunna, Lund

Keywords: detail development plan, detail development plan process, plan process, consultations, query, interest, interest conflict, appeal, Villa Sunna, Lund

Förord

Denna uppsats är ett examensarbete omfattande 20 poäng vid Avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola.

Under utbildningen till civilingenjör i lantmäteri har jag läst kurser som på olika sätt anknyter till detaljplanprocessen. När jag valde uppsatsämne var min tanke att göra ett arbete där helheten i planprocessen blev tydlig och de olika delarna länkades samman. Jag ville också studera ett konkret ärende för att få en bild av hur en planprocess fungerar i praktiken.

Då intervjuer och kommunala handlingar varit betydelsefulla i mitt arbete riktar jag ett stort tack till alla de personer som jag fått intervjua och de personer inom Lunds kommun och Länsstyrelsen som också hjälpt mig. Jag vill också rikta ett stort tack till min handledare Åsa Knutsson som visat stort intresse för mitt arbete och hela tiden givit respons på det jag skrivit.

Anders Alm

Lund juni 2002

Förkortningar

BL	Bygglagen
BML	Lagen om byggnadsminnen
BTA	Bruttoarea
KML	Lagen om kulturminnen
MB	Miljöbalken
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning
NRL	Lagen om hushållning med naturresurser
PBL	Plan- och bygglagen
PÅ	Planärende
RF	Regeringsformen
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SFS	Svensk Författningssamling
VA	Vatten och avlopp

Sammanfattning

I denna uppsats studeras ett enskilt detaljplaneärende för att se vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen och hur detta svarar mot de intentioner som ges av lagstiftningen och förarbetena till denna. Jag har behandlat planprocessen för Villa Sunnaområdet i Lund. Från 1986 till 2000 var planläggningen av detta område föremål för en intensiv diskussion där flera starka intressen stod mot varandra.

Planering av markanvändning anses i Sverige vara ett viktigt styrmedel för att åstadkomma en lämplig samhällsutveckling. Sålunda är detta område starkt reglerat i lagstiftningen. Grundtanken är att markanvändningen i Sverige primärt ska styras genom planer som upprättas på kommunal nivå. Den enskilda kommunen anses vara den som har bäst kännedom om de förhållanden som gäller för ett planområde och sålunda vara mest lämpad att avväga mellan de intressen som finns. För att erhålla ett beslutsunderlag där alla intressen vägs in är planförfarandet nogt reglerat med samråd och utställningar. Den kommunala planeringen kompletteras av ett prövningssystem där de som berörs av en plan kan överklaga till högre instanser så att dessa kan bevaka att kommunen följer de regler som gäller.

Jag har undersökt i vilken utsträckning styrsystemet fungerar som avsett. Gör de beslutande i kommunen rätt avvägningar? Lyssnar man på de synpunkter som förs fram under processens gång eller är en plans utformning i stort sett bestämd då planprocessen startar?

Mina studier av planprocesserna för Villa Sunna visar att kommunen i sitt agerande i Villa Sunnaärendet endast delvis levde upp till styrsystemets intentioner. Politikerna i kommunfullmäktige anser sig ha vägt in alla intressen i sitt beslut. Denna avvägning tycks dock i första hand ske då planförslag upprättas, medan de synpunkter som de närboende fört fram under processens gång inte beaktats i någon större utsträckning.

Summary

In this report an individual detailed plan is studied with the purpose to see the priorities that have been set for different interests and in which way this corresponds to the intentions in the legislation and the preparatory work. I have worked with the detailed plan process for the Villa Sunna district in Lund. From 1986 to 2000 the plan process of this area was subject of an intensive discussion between several strong interests.

The planning of the use of land is in Sweden considered to be an important instrument of control to bring about a desirable community development. Thus this is strictly regulated in the law. The fundamental idea is that the use of land in Sweden primary shall be controlled by plans made by the local authorities. The individual local authority is considered to have best knowledge about the conditions of a plan area and thus prioritize the different interests. To acquire a foundation to make decisions including all interests the plan process is regulated with consultations and query. The planning by local authorities is completed by a system of appeal for people affected. Higher instances look after the decisions made by the local authorities in order to see that they are in accordance with the rules.

I have done research about to what extent the instrument of control works in the way it was thought to be. Do the local authorities priorities correctly? Do the local authorities listen to different points of views during the plan process or is the shaping of a plan already determined when the process begins?

The result of my studies of the plan process of Villa Sunna is that the local authority not really could carry out the intentions of the instrument of control. The local authority considers that all interests have been part of their prioritizing. However, this prioritizing primary seems to take place when the plan is made in the first time. The different points of views that the neighbours have brought during the plan process have not influenced the plan very much.

Innehållsförteckning

1	Inledning	13
1.1	Syfte	13
1.2	Problemställning	13
1.3	Metod och källkritik	13
1.4	Avgränsningar	16
2	Bakgrund	17
2.1	Historik	17
2.2	Villa Sunnaprocessen	17
2.3	Parallellt med ärendegången	18
2.4	Beskrivning av området	18
3	Översiktsplaner	21
3.1	Kommunöversikt och Kommunomfattande markdispositionsplan 1985	21
3.2	Översiktsplan 1990	22
3.3	Översiktsplan 1998	23
4	Villa Sunnaprocessen 1986-1988	24
4.2	Synpunkter från berörda	24
4.3	Detaljplaneförslag	25
4.4	Synpunkter från samråd	26
4.5	Fortsatt politisk process	29
4.6	Ändrade planer för exploitören	29
5	Villa Sunnaprocessen 1989-1994	30
5.2	Detaljplaneförslag	31
5.3	Byggnadsnämnden	31
5.4	Synpunkter från samråd	32
5.5	Nytt detaljplaneförslag	34
5.6	Bevaringskommittén	34
5.7	Utställning	34
5.8	Fortsatt politisk process	35
5.9	Överklagande till Länsstyrelsen	37
5.10	Överklagande till regeringen	38
5.11	Parallellt med överklagandeprocessen	41
5.12	Överklagande till regeringsrätten	41
6	Villa Sunnaprocessen 1995-2000	42
6.1	Nytt förslag från JM Bygg	42
6.2	Byggnadsnämnden	42
6.3	Detaljplaneförslagen	43
6.4	Samråd för planprogram	43
6.5	Detaljplan	46
6.6	Samråd för detaljplan	46
6.7	Utställning	47
6.8	Antagande av planen	47
6.9	Överklagande till Länsstyrelsen	48
6.10	Överklagande till regeringen	48
6.11	Överklagande till Regeringsrätten	49
7	Intressen och intressekonflikter	50
7.1	Intressegrupper	50
7.2	De politiska partierna	53

7.3	Avvägningar.....	55
8	Styrssystem	59
8.1	Plan- och bygglagen.....	59
8.2	Detaljplan.....	62
8.3	Miljöbalken.....	65
8.4	Lagen om kulturminnen.....	66
9	Har styrsystemet fungerat som avsett?	67
9.1	Boende i området.....	67
9.2	Exploator.....	69
9.3	Moderaterna.....	70
9.4	Miljöpartiet.....	71
9.5	Socialdemokraterna.....	72
10	Diskussion och slutsatser.....	73
10.1	Vilka svagheter finns inom styrsystemet?	73
10.2	Borde avvägningen mellan olika parter och intressen fungera annorlunda?	74
10.3	Kunde parterna agerat på ett bättre sätt inom det befintliga styrsystemets ramar?	74
10.4	Fungerar styrsystemet så som det är tänkt?	75
10.5	Slutsats	78
10.6	Vidare frågor.....	79
	Källförteckning.....	81
	Figurförteckning.....	84

1 Inledning

1.1 Syfte

Uppsatsen behandlar planprocessen för området kring Villa Sunna i Lund. Hela ärendegången, liksom bakgrunden till den, beskrivs kronologiskt. Utifrån detta identifieras de intressen och intressekonflikter som funnits, liksom vilken avvägning som skett mellan dem. Därefter beskrivs hur det svenska styrsystemet fungerar och vilka motiv som ligger till grund för det. Slutligen diskuteras hur styrsystemet fungerat i fallet Villa Sunna. Dels presenteras den syn de olika parterna i ärendet har på detta, dels tar jag själv upp frågor som jag upplever som relevanta. Syftet med uppsatsen är att se hur avvägningen mellan skilda intressen fungerat i ett enskilt planärende och ställa detta mot de intentioner som finns i styrsystemet. Uppsatsen ska också ge en bild av hur ett planärende kan fungera i praktiken.

Att Villa Sunnaärendet valts beror på att det här fanns flera starka intressen representerade. Processen pågick under en längre tid och hur systemet fungerar visas i ärendet tydligt då två detaljplaner överklagades upp till regeringen och en av dem där blev upphävd. Slutligen har geografin påverkat valet av planärende då det är mycket värdefullt att på ett smidigt sätt kunna ta del av handlingar och skrifter som berör ärendet och att ha möjlighet att kunna träffa berörda personer.

Det förutsätts att läsaren för att till fullo kunna tillgodogöra sig uppsatsens innehåll har vissa förkunskaper om hur det svenska styrsystemet för markanvändning ser ut. Förhoppningen är dock att även den som sedan tidigare saknar kunskaper om planprocesser ska kunna ta del av huvuddragen i det uppsatsen behandlar.

1.2 Problemställning

Med utgångspunkt från ett enskilt planärende försöker jag besvara ett antal frågor kring det svenska plansystemet. Vilka svagheter finns inom styrsystemet? Fungerar styrsystemet så som det är tänkt? Förverkligas de intentioner som finns angående möjligheten för berörda parter att påverka processen? Har de inblandade i det aktuella planärendet agerat så som de borde utefter de regler och möjligheter som styrsystemet ger?

1.3 Metod och källkritik

Det har varit viktigt att skapa en helhetsbild av planärendet. Således har flera olika källor, som kan komplettera varandra, använts. I första hand används fotnoter för att hänvisa till källor. I de fall hela avsnitt bygger på kommunala akter anges dock akten eller akterna i avsnittets inledning.

1.3.1 Tidningar

Lundasadamlingens tidningsarkiv har varit mycket värdefullt i arbetet. Det har här funnits flera mappor med urklipp om Villa Sunna från Sydsvenska Dagbladet, Skånska Dagbladet och Arbetet. Materialet har varit mycket betydelsefullt för att sätta sig in i Villa Sunnafrågan och för att få en bakgrund till arkivmaterialet.

Risken för felaktigheter och personligt färgade texter är större i tidningar än i många andra skriftliga källor. Dessutom fungerar tidningar många gånger som andrahandskällor. Tidningar har därför bara använts i de fall då det inte funnits andra källor.

I och med att tidningar med olika politiska ståndpunkter funnits tillgängliga har en alltför ensidig bild av intressefrågan kunnat undvikas. Detta är väsentligt eftersom det finns ett klart samband mellan politisk uppfattning och intressen i markanvändningsfrågan.

1.3.2 Arkivmaterial

På stadsbyggnadskontoret och i kommunarkivet har det funnits planhandlingar för de aktuella processerna och översiktsplaner för den aktuella tidsperioden. Materialet har varit omfattande och mycket värdefullt för att få alla nödvändiga fakta om ärendet. I enstaka fall har det saknats handlingar. Information från tidningar har då använts som komplement. Arkivmaterialet ger många gånger inte någon bakgrund till den fakta som presenteras. Denna brist har jag försökt kompensera med dels intervjuer och dels tidningar.

1.3.3 Förarbeten

För att få en bild av bakgrunden till och syftet med styrsystemet har jag använt mig av propositionerna till PBL. I första hand är det propositionen från 1985/86 som använts, men jag har också studerat propositionerna till de ändringar som sedan gjorts. Förarbetena kan betraktas som en mycket pålitlig källa.

1.3.4 Litteratur

Litteraturen har varit av flera slag men kan genomgående ses som en källa med hög trovärdighet. Bl a har kurslitteratur från lantmätarutbildningen använts. Den litteratur som skrivits av Didón m fl har varit central då denna i stora delar författat PBL. Denna litteratur har mycket gemensamt med förarbetena till PBL och fungerar således väl ihop med dem.

1.3.5 Internet

Många gånger är internet en opålitlig källa. Jag har därför endast använt det för att på ett smidigt sätt erhålla lagtext och kartor, vilka båda utgör information som går att verifiera genom andra källor.

1.3.6 Intervjuer och muntliga kontakter

För att komplettera det skriftliga materialet och få en bild av motiv och bakgrund till synpunkter och beslut har jag gjort ett antal intervjuer med personer med anknytning till Villa Sunnaprocessen. De personer jag intervjuat är följande:

Ulf Kristiansson som har en bostadsfastigheter som gränsar till Villa Sunnaområdet och deltagit i båda överklagandeprocesserna.

Carl Gösta Alm som har en bostadsfastigheter som gränsar till Villa Sunnaområdet och deltagit i båda överklagandeprocesserna.

Jonas Håkansson som var den inom JM Bygg som ansvarade för den Villa Sunnaprocess som pågick 1995-2000.

Claes Wahlöö som är Lunds stadsantikvarie, vilket han också var under den tid Villa Sunnaprocessen pågick.

Christine Jönsson som sitter i kommunfullmäktige för moderaterna. Hon har under en stor del av den tid Villa Sunna varit föremål för diskussion suttit i byggnadsnämnden och också varit dess ordförande. Hon var under denna tid partiets företrädare inom stadsbyggnadsfrågorna och stod till mycket stor del för partiets byggpolitik i Lund.

Peter Björling som sitter i kommunfullmäktige för miljöpartiet. Han har suttit i byggnadsnämnden under delar av den tid då Villa Sunna varit föremål för diskussion.

Gunnar Jönsson som sitter i kommunfullmäktige för socialdemokraterna. Han har suttit i kommunfullmäktige under hela den tid Villa Sunnaärendet pågått och har också suttit i byggnadsnämnden sedan mitten av 90-talet.

Utöver de ovan angivna intervjuerna har jag också haft muntlig kontakt med personer på Länsstyrelsen och inom Lunds kommun för att få svar på frågor och få fram material.

När man använder sig av muntliga källor finns flera saker man ska ha i beaktande. Risken för missuppfattningar är större än för skriftliga källor. Felaktiga faktauppgifter förekommer oftare eftersom intervjupersonen under ett samtal sällan bryr sig om att ta reda på exakta förhållanden utan litar på sitt minne. Mina intervjuer har delvis berört sådant som ligger en del år bakåt i tiden. Risken finns då att intervjupersonen glömt bort vissa saker, vilket är en brist jämfört med de skriftliga källorna vilka oftast är upprättade ganska snart efter att det som de beskriver inträffat. De angivna felfaktorerna har gjort att jag undvikit att använda faktauppgifter från intervjuer i de fall där jag kunnat få denna genom andra källor. Jag har också ställt samma eller liknande frågor till flera personer för att få en mer heltäckande bild.

Ett annat problem med muntliga källor är att den man pratar med i vissa fall får representera en grupp individer eller en organisation. Eftersom de närboende var en betydelsefull grupp så valde jag att tala med två olika personer. Dessa tillhörde både de mer aktiva av grannarna, de har bott i området under hela den tid ärendet pågått och deras fastigheter ligger i skilda positioner i förhållande till Villa Sunnatomten. Beträffande politikerna jag talat med så har det, trots det förekommit viss splittring inom de politiska partierna i Villa Sunnafrågan, funnits en huvudlinje i varje parti som de flesta kunnat enas kring. De tre politiker jag pratat med säger sig alla vara representativa för den uppfattning partiet haft angående Villa Sunna och det svenska styrsystemet. De företräder partier med olika ideologisk bakgrund.

De brister som finns hos muntliga källor till trots så har de intervjuer jag gjort varit mycket värdefulla. De har givit bakgrundsinformation och skapat klarhet om olika parterers uppfattning. Detta skulle varit svårt och i vissa fall omöjligt att erhålla på annat sätt. Intervjupersonerna har också pekat på sådant som jag fått anledning att undersöka mer ingående genom andra källor.

Utöver de ovan angivna personerna har jag också försökt till stånd en intervju med någon från föreningen Gamla Lund som engagerat sig i Villa Sunnaärendet. Trots upprepade försök har dock detta inte lyckats. Anledningen till att det kunde varit intressant att samtala med Gamla Lund är att föreningen inte ansågs behörig att överklaga kommunfullmäktiges beslut att anta en plan.

1.4 Avgränsningar

Uppsatsen behandlar endast ett planärende, Villa Sunna, och hur styrsystemet fungerat här. Detta gör att de slutsatser och synpunkter som kommer upp i diskussionen måste ses ur detta perspektiv. För att kunna dra mer långtgående slutsatser om hur det svenska styrsystemet fungerar skulle man behöva studera ett stort antal planärenden.

Det finns fler synpunkter och frågor kring Villa Sunna än de som jag tar upp i uppsatsen. Jag koncentrerar mig på det som har med de intressen och intressekonflikter som berörs av styrsystemet att göra. Frågor av teknisk natur som t ex vad planprojekten innebär beträffande VA och kraftförsörjning eller behovet av belysning på områdets cykelvägar nämner jag endast mycket kort eller inte alls.

För att få en mer komplett bild av de olika parter som haft intressen i ärendet skulle det varit möjligt att kontakta fler personer. Uppsatsen koncentrerar sig dock på de huvudsakliga intressena och intressegrupperna. Vilka dessa är har bedömts utifrån planhandlingar, intervjuer och tidningar. Att försöka identifiera fler intressen och tala med mer marginella intressegrupper skulle vara ett för stort projekt för en uppsats på den här nivån.

2 Bakgrund

2.1 Historik

1797 delades Lunds fäladsmark upp mellan tomterna i staden. Fäladslotterna ägdes fortfarande av staden men arrenderades ut till tomtägarna mot en låg avgift. Lotterna fick inte skiljas från sina respektive tomter i staden.

Området kring Villa Sunna var en gång i tiden fäladsmark till den tomt som bokförläggare Jacob Gleerup hade inne i Lund. Detta område låg alltså utanför Lunds dåvarande stadskärna och omgavs av jordbruksmark. 1876 sålde Gleerup sin tomt inne i Lund. Överenskommelsen var att han skulle behålla fäladslotten och i utbyte mot tomten i staden få en ny fäladslott av köparen att lägga till den egna. Arrangemanget krävde ett medgivande av Lunds stadsfullmäktige och efter omröstning blev förslaget godkänt. Sålunda kunde Gleerup 1881 få full äganderätt till fäladen (s k odaljord) och den gick därefter under namnet Egendomen Sunna. Det blev genom omvandlingen möjligt för familjen Gleerup att få bygglov för att uppföra en sommarbostad. Gleerups sommarhus fick namnet Villa Sunna.¹

Runt Villa Sunna anlades en park; Sunnaparken. Denna gjordes med inspiration från engelsk trädgårdskonst. Parken har inslag av både romantik och dramatik. Ett 20-tal olika trädslag planterades, en allé anlades och i villans närhet byggdes ett uthus. Runt träden fanns buskage som skapade avskilda gångar i parken med tillhörande bänkar. Som spännande inslag i parken uppfördes ett stenparti inklusive en grotta. Man gjorde också en damm i parken. Sunnaparken kom att utgöra ett unikt inslag i Lunds miljö.²

1905 köptes Villa Sunna av häradshövdingen Gustaf de Maré. Han var i behov av administrationslokaler närmare Lund och lät därför uppföra en större tillbyggnad. Till skillnad från den äldre delen av huset, som har en fasad av liggande gulmålade träpanel fick den nya delen putsfasad.³ Efter att makarna de Maré avlidit blev deras dotter Aimée, gift med Knut Ulfsparré, ägare till huset. Makarna Ulfsparré hade huset som sitt hem fram till sin död 1985. De bodde i den nyare delen av huset, medan deras dotter Elisabeth med familj bodde i den äldre delen fram till 1984.⁴

2.2 Villa Sunnaprocessen

Då Aimée Ulfsparré avlidit köpte Lundbergs Byggnads AB Villa Sunnatomten för 2 850 000 kronor av dödsboet. Därefter transporterades köpet på oförändrade villkor till Holgersdotter Invest AB. Röster höjdes för att Lunds kommun borde använda sin förköpsrätt för att på så sätt kontrollera utvecklingen på tomten.⁵ Frågan om förköp togs upp i fastighetsnämnden av vänsterpartiet och socialdemokraterna, men röstades ned av de borgerliga partierna och miljöpartiet med motiveringen att kommunen genom planmonopolet ändå kan påverka hur

¹ Karlsson, s 4

² Karlsson, s 17

³ Karlsson, s 4

⁴ Sydsvenska Dagbladet 1986-07-08

⁵ Sydsvenska Dagbladet 1987-01-08

tomten utnyttjas.⁶ Det fanns för övrigt inte någon vilja från kommunens fastighetskontor att förköpa Villa Sunnatomten varför man rekommenderade fastighetsnämnden att rösta nej till förköp.

Mellan 1986 och 2000 pågick processen kring Villa Sunna, som därmed blev ett av Lunds kommuns mer segslitna planärenden. Det presenterades ett antal olika planförslag för Villa Sunnaområdet. Dessa blev föremål för stor diskussion då flera starka intressen fanns. Man kan dela in Villa Sunnaärendet i tre olika processer; 1986-1988, 1989-1994 och 1995-2000. Var och en dessa beskrivs ingående i uppsatsen med redogörelser för planförslag, samråd, utställningar, beslut av byggnadsnämnden och kommunfullmäktige och överklaganden.

2.3 Parallellt med ärendegången

2.3.1 Media

Villa Sunnaärendet blev redan från start mycket uppmärksammat i media. Varje led i processen redovisades utförligt och åsikter från såväl parter i processen som politiker och privatpersoner publicerades kontinuerligt.

2.3.2 Allmänheten

Lunds invånare var relativt engagerade i ärendet. Många skrev insändare i tidningarna och i en omröstning om Villa Sunna som TV4:s regionala nyheter gjorde 1993 deltog 1 100 personer. Av dessa var 70% emot den plan som kommunfullmäktige då antagit.⁷

2.3.3 Politik

Under den tid Villa Sunnaärendet pågått har det varit ett antal val till Lunds kommunfullmäktige. Genomgående har det varit jämnt mellan de politiska blocken. Flera gånger har den politiska majoriteten ändrats; det har alltså omväxlande varit socialdemokratiskt och borgerligt styre.

2.3.4 Kulturminnesvård

Någon kulturminnesmärkning blev inte aktuell. Länsstyrelsen gjorde dock utredningar om både Villa Sunna och dess omgivning.

2.4 Beskrivning av området

På nästföljande sida återfinns två kartor. Den första visar var i Lund Villa Sunna är beläget och den andra visar planområdet. Eftersom kartan över planområdet är från år 2000 är finns de fem byggnader som slutligen kom att byggas med, medan bensinstationen är borttagen.

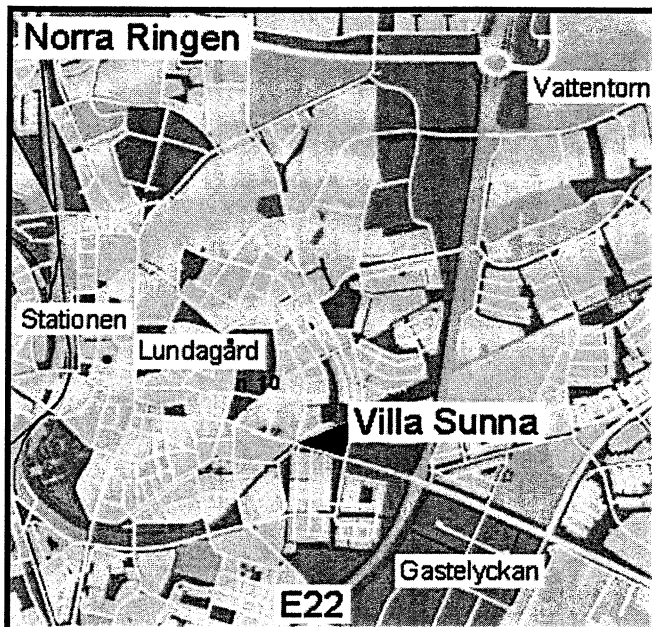
Det område som direkt berördes i den långdragna processen om Villa Sunna begränsas av Tornavägen i öster, Dalbyvägen i söder och Hardebergaspåret i norr och väster. Villa Sunna ligger i östra delen av detta område. Norr om Villa Sunna återfinns två villor, vilka har fastighetsbeteckningarna Gleerup 1 och Gleerup 2. Fastighetsgränsen för dessa är markerad med streckad linje. I den västra delen av området låg en bensinmack med utfart mot

⁶ Arbetet 1987-01-16

⁷ Intervju med fastighetsägare Ulf Kristiansson 2002-03-25

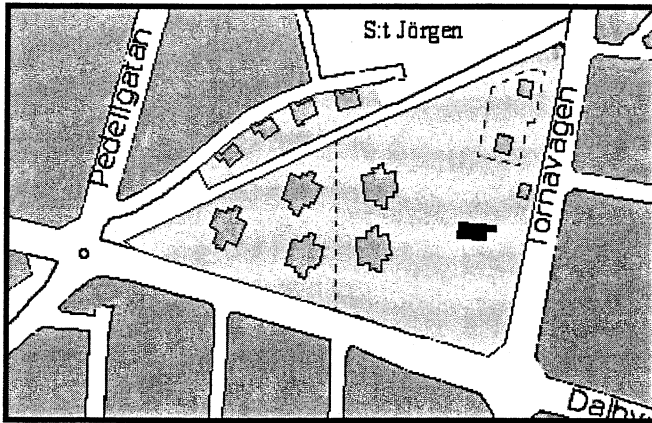
Dalbyvägen. Fastigheten ifråga, Lunds Östra 1, ägdes av kommunen och arrenderades ut till Statoil. En plan gällande området fanns; en stadsplan från 1952. Gränsen mellan Lunds Östra 1 och Galgevängen 2:3, d v s Villa Sunnatomten, är markerad med streckad linje.

Såväl norr om Hardebergaspåret som söder om Dalbyvägen finns villor. I första hand var de fyra fastigheterna Domus 5-8, norr om planområdet och de två villorna i nordöstra delen av planområdet som berördes av planerna för Villa Sunna. Det är också ägarna till dessa fastigheter som har överklagat de planer kommunfullmäktige antog för området.



Figur 1: Karta över Lund där planområdet markerats med svart färg.⁸

⁸ www.advokatbolaget.se/sve.htm



Figur 2: Karta över planområdet så som det ser ut idag. Villa Sunna är markerad med svart färg.⁹

⁹ www.advokatbolaget.se/sve.htm

Översiktsplaner

För att få en bild av vilka långsiktiga intressen Lunds kommun haft under de femton år då Villa Sunnaprocessen pågick studeras här de översiktsplaner som upprättats för kommunen. Översiktsplanerna ger en grund för hur motsatta intressen kommunen avses vägas mot varandra. Det bör påpekas att kommunöversikt och kommunomfattande markdispositionsplan var inofficiella planinstitut.

2.5 Kommunöversikt och Kommunomfattande markdispositionsplan 1985

2.5.1 Bakgrund

Kravet på kommunerna att upprätta översiktsplaner kom i och med införandet av PBL 1987. Sålunda fanns inte någon översiktsplan för Lunds kommun då Villa Sunna-processen startade. Det fanns dock en kommunomfattande markdispositionsplan och en kommunöversikt med en liknande funktion. I dessa redovisades bl a riktlinjer för ställningstagandet i samband för de intressekonflikter som finns i samband med markanspråk. Man redovisade också områden som utgjorde särskilt värdefulla miljöer. Översikten och markdispositionsplanen upprättades båda av Stadsarkitektkontoret i juli 1984 och reviderades i oktober 1985.

2.5.2 Innehåll

Kommunöversikten visar att det som sågs som den centrala konflikten för markanvändning i Lunds kommun var den mellan behovet av tätbebyggelse och bevarandet av den högvärdiga jordbruksmark som täcker en stor del av kommunens areal. Att jordbruksmarken måste bevaras betonades också av Länsstyrelsen.¹⁰ Enligt de prognoser som man gjorde fanns det behov av ny bebyggelse Lunds kommun. Man hade år 1985 82 000 invånare och man beräknade att dessa skulle öka i antal till 84 000 år 1990 och 86 000 år 1995.¹¹ Det kan påpekas att den verkliga ökningen blev större än så; Lund hade 87 000 invånare år 1990 och år 1993 var invånarantalet uppe i 92 000. Att ökningen blev större än beräknat kan delvis förklaras av att andelen studenter i Lund som folkbokförde sig i staden ökade.¹²

För att minska konflikten mellan jordbruksmark och tätbebyggelse skulle ny bebyggelse i princip uteslutande lokaliseras till befintliga tätorter. Beträffande Lunds stad skulle i första hand komplettering av befintlig bebyggelse inom staden ske. Det område där Villa Sunna ligger markerades som bostadsområde. Fritidsbebyggelse sågs ej som prioriterat och skulle ej planeras då den ansågs ta mark i anspråk som behövdes för de mer centrala intressen som bostäder och jordbruksmark utgjorde.¹³

Andra intressen som berördes var kulturminnesvård, naturvård och friluftsliv. Man framhöll att kulturminnesvårdens intressen var av stor vikt. Man skrev ordagrant: "Förändringar, t ex ny bebyggelse, omändring av befintlig bebyggelse eller annan ändrad markanvändning bör på ett hänsynsfullt sätt anpassas till den befintliga kulturmiljön".¹⁴ I markdispositionsplanen angavs områden och enskilda objekt som några år tidigare pekats ut av Länsstyrelsen som värdefulla miljöer av primärt intresse för kulturminnesvården. Lunds centrum var med i denna

¹⁰ Kommunöversikt, s 7

¹¹ Kommunöversikt, s 12

¹² Nationalencyklopedin band 12, uppslagsord: Lund

¹³ Kommunöversikt, s 8

¹⁴ Kommunöversikt, s 14

uppställning. Som östlig gräns för centrum angavs Östra Vallgatan vilket gör att Villa Sunna låg några hundra meter utanför området.¹⁵ För att stärka kulturminnesvärden angavs att kommunen i samarbete med antikvarisk myndighet skulle inventera de kulturhistoriska miljöerna i kommunen. Så skedde också genom den s k Bevaringskommittén. Villa Sunna gavs en hög status av Bevaringskommittén, vilket det står mer om i avsnitt 5.6.

Beträffande naturvård och friluftsliv låg fokus på de naturreservat och naturvårdsområden som finns i kommunen och de områden som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet.¹⁶ Om grönytor och rekreationsområden inom Lunds tätort stod ej något specifikt.

2.6 Översiktsplan 1990

2.6.1 Bakgrund

Stadsarkitektkontoret upprättade 1990-10-10 en översiktsplan för Lunds kommun. Denna reviderades 1992-03-27 och 1992-08-19 och antogs av kommunfullmäktige 1992-10-22. Anledningen till att planen försenades var bl a att det rådde stor oenighet om utbyggnaden av Lund; såväl lokalisering som omfattning.^{17 18} Den plan som slutligen antogs röstades igenom av de borgerliga partierna. Vänsterpartiet och miljöpartiet reserverade sig mot beslutet att anta planen.¹⁹

2.6.2 Innehåll

I stora drag var planens innehåll i linje med vad som sades i översikten och markdispositionsplanen från 1985. Införandet av NRL 1987 sågs dock som en avgörande förändring och det syfte som finns i denna sägs ligga till grund för de prioriteringar och överväganden som gjorts i planen. Man betonade att de sociala aspekterna givits ett väsentligt ökat utrymme i planeringen och att det krävs en helhetssyn som motverkar sektorisering.²⁰ Natur- och rekreationsmöjligheter i samband med bostadsbebyggelse var ett exempel som gavs på ett flerdimensionellt synsätt när det gäller intressen.²¹

Beträffande kulturminnesvärden var liksom tidigare inte Villa Sunna medtaget i den lista över områden och objekt som ansågs särskilt viktiga att bevara. Den lista som återfanns i översiktsplanen hade sin utgångspunkt i vad som klassats som riksintresse eller länsintresse. För Lunds stadskärna hänvisades till den rapport som Bevaringskommittén gjorde angående bebyggelse av kulturhistoriskt värde i Lunds centrum. Det står i översiktsplanen att Bevaringskommittén arbetade med att göra en inventering för områden i staden utanför stadskärnan.²² Den kan dock påpekas att den rapport Bevaringskommittén gjorde för områdena utanför stadskärnan var klar i augusti 1991, d v s ett år innan översiktsplanen reviderades och antogs.

¹⁵ Kommunomfattande markdispositionsplan, s 4

¹⁶ Kommunöversikt, s 14

¹⁷ PÅ 26/88 Aktbilaga 433

¹⁸ PÅ 26/88 Aktbilaga 457

¹⁹ PÅ 26/88 Aktbilaga 580

²⁰ ÖPL-90R, s 2

²¹ ÖPL-90R, s 3

²² ÖPL-90R, s 38-39

En karta över områden för framtida samlad bebyggelse finns med i översiktsplanen.²³ Totalt 71 områden är markerade i kommunen. Villa Sunna finns ej med bland dessa.

2.7 Översiktsplan 1998

2.7.1 Bakgrund

Denna översiktsplan godkändes av byggnadsnämnden 1998-04-01 och antogs av Lunds kommunfullmäktige 1998-05-28. Sålunda trädde den i kraft strax efter att kommunfullmäktige röstat ja till detaljplanen för Villa Sunna. Det anges dock att planen redovisar och bygger på förhållanden 1997.²⁴

2.7.2 Innehåll

Genomgående är det de tidigare presenterade intresse- och konfliktområdena som tas upp i planen. Att befolkningen ökat kraftigt, klart mer än väntat, nämns som en faktor som förstärker behovet av bostäder, vilket ju riskerar att komma i konflikt med andra intressen.²⁵ Den ökade pendlingen och de stora mängderna biltrafik som blivit följden av detta tas upp som ett väsentligt problem att åtgärda.²⁶

För att möta det ökade behovet av bostäder föreslås dels utbyggnad av befintliga tätorter, dels förtätning. Man bedömer att möjligheterna att förtäta Lunds stad är goda, men att det kräver att hänsyn tas så att inte grönstrukturen och stadsbilden påverkas negativt.²⁷ Kulturminnesvård är liksom tidigare ett centralt intresse. Det anges att de rekommendationer som Bevaringskommittén uttalat angående kulturhistoriska hänsyn till bebyggelse ska ligga till grund för bygglovsprövning och detaljpaneläggning.²⁸

²³ ÖPL-90R, s 19

²⁴ ÖPL-98R, försättsbladet

²⁵ ÖPL-98R, s 9

²⁶ ÖPL-98R, s 5

²⁷ ÖPL-98R, s 33

²⁸ ÖPL-98R, s 62

3 Villa Sunnaprocessen 1986-1988

Huvudsaklig källa för detta kapitel är Stadsarkitektkontorets handlingar som har beteckningen PÅ 15/86. PÅ 15/86 är sedan uppdelad i ett flertal aktbilagor vilka refereras till i respektive underkapitel.

Som tidigare nämnts köptes Villa Sunnatomten 1986 av Lundberg Byggnads AB och överläts vidare till Holgersdotter Invest AB. Planerna var att exploatera detta mycket attraktivt belägna område. I samarbete med Stadsarkitektkontoret tog man fram två förslag för hur tomten skulle bebyggas och dessa presenterades vid ett antal tillfällen i lokaltidningarna. Förslagen återfinns i aktbilaga 7. I båda alternativen gällde att endast det av exploatören förvärvade området, Galgevången 2:3, skulle bebyggas. Dock skulle infart till området anläggas på kommunens mark. Av villorna i området var det framförallt den i nordöst, närmast planområdet belägna fastigheten, som skulle beröras av planen. Bensinmacken i väster påverkas i ganska ringa utsträckning. Den gamla delen av Villa Sunna skulle få stå kvar, medan tillbyggnaden och uthuset skulle rivas. Marken norr om bensinstationen skulle i båda förslagen utnyttjas för parkeringsändamål, med totalt 87 p-platser. Problem med buller från Dalbyvägen och Tornavägen trodde man sig kunna undvika genom att marken närmast dessa vägar inte bebyggdes. Sålunda skulle parken kunna bevaras i östra och södra delen av fastigheten. 1986-12-05 skickades de två alternativa förslagen till de mest berörda; Statoil och de boende i området.

3.1.1 Alternativ 1

Detta förslag gick ut på att en hotellbyggnad i nio plan skulle uppföras på tomten. Denna skulle då byggas ihop med den gamla villan. Högsta tillåtna bruttoarea exklusive källare bestämdes till 5 100 m².

3.1.2 Alternativ 2

Bostadshus i fem till tio våningars höjd skulle byggas på fastigheten. Husens sammanlagda bruttoarea skulle bli 8 800 m². Villa Sunna skulle bevaras och utgöra kompletterande bostadsbebyggelse.

3.2 Synpunkter från berörda

Fakta i detta underkapitel är hämtade från aktbilagorna 17, 18 och 21.

3.2.1 Statoil, arrendator till fastigheten Lunds Östra 1

I det svar som skickades till Stadsarkitektkontoret 1986-12-17 nämner Statoil inte något om alternativ 2. Man accepterar i princip alternativ 1, men med vissa förbehåll. Man påpekar att vissa justeringar för mackens tekniska anläggningar kan krävas och man vill flytta tomtgränsen något, bl a med hänsyn till tankbilens värdningsmöjligheter. Dessutom vill man erhålla mark väster om bensinstationen för parkeringsplatser. Man menar att kommunen bör stå för de kostnader som detta innebär. Dessutom vill man ha en lägre arrendeavgift p g a den minskade arealen.

3.2.2 Boende i området

Flera inlagor kom från boende i området. Man fann de två förslagen oacceptabla av flera skäl, vilka anges nedan:

- Områdesmiljön påverkas negativt då exploateringsgraden är hög och byggnaderna är av helt annan volym än omgivande hus.
- Den föreslagna byggnationen innebär en kraftig inverkan på den kulturmiljö som Villa Sunna utgör.
- Stadssilhuetten förändras dramatiskt genom byggnadshöjderna på nio-tio våningar.
- Byggnadernas höjd och storlek kommer att skugga såväl villor som parken norr om Hardebergaspåret.
- Hotell- och restaurangverksamhet riskerar att leda till störningar med såväl bil- som persontrafik under stora delar av dygnet.
- Den föreslagna parkeringen behövs inte för att tillfredsställa parkeringsbehovet för bebyggelsen då detta kan ordnas med källarparkeringar m m. Parkeringen hamnar endast några meter från de boende på St Jörgens väg. Den intensiva trafiken på Dalbyvägen och verksamheten på bensinstationstomten utgör redan en alltför hård belastning på närmiljön. Att dessutom en stor parkering tillkommer är fullständigt oacceptabelt.

De boende har också egna förslag om vad man bör göra med området. Några radhuslängor eller möjligtvis ett hotell på högst fyra våningar kan man tänka sig. Helst vill man att tomten bebyggs med ett vandrarhem då behov av ett centralt beläget sådant anses föreligga. Genomförs kommunens förslag kräver man att åtminstone den föreslagna parkeringen stryks ur detta. Istället vill man ha en skyddsvall utmed Hardebergaspåret och man önskar också att träd och buskar planteras som barriär mot i första hand bensinmacken. Slutligen påpekas att man finner det anmärkningsvärt att kommunen inte utnyttjat sin förköpsrätt och använt området till allmännyttiga ändamål.

3.3 Detaljplaneförslag

1987-05-11 upprättade Stadsarkitektkontoret ett nytt förslag till detaljplan, vilket återfinns i aktbilaga 38. Det var nu hotellförslaget som var föremål för planen, medan idén om bostadshus skrinlagts. De synpunkter som man fått från de boende i området föranledde inga ändringar i planförslaget jämfört med det förslag som skickades ut i december året innan. Debatten i tidningarna pågick dock för fullt då förslaget skapade heta känslor på många håll.

Den debatt som fanns kring projektet bidrog till nya diskussioner mellan exploatören och Stadsarkitektkontoret. Ägaren till fastigheten var beredd att revidera sitt förslag till hotellbyggnad. Ett nytt förslag togs därför fram 1987-07-29. Den bredare delen av byggnaden hade nu sänkts 4 meter. Höjden på den övre, smalare delen hade minskats med 4,3 meter. Illustrationer som visade vilken påverkan det gamla respektive det nya förslaget hade på stadssilhuetten fanns med i förslaget. Antalet nya parkeringsplatser hade i detta förslag ökat till 155 stycken. I övrigt var förslaget identiskt med det tidigare. Diskussion fortsatte och 1987-10-07 reviderades detaljplaneförslaget återigen. Den smalare delen av byggnaden blev nu 7,3 meter lägre, medan höjden på den bredare delen sänktes med 3,5 meter. De tre nämnda detaljplaneförslagen återfinns i aktbilagorna 30, 38 och 45.

Innan detaljplaneförslaget kunde skickas ut var det 1987-10-14 uppe i byggnadsnämnden för godkännande. Vänsterpartiet, socialdemokraterna och miljöpartiet var mot förslaget men den borgerliga majoriteten röstade ja. 1987-11-25 skickades detaljplaneförslaget ut till såväl berörda sakägare som till myndigheter.

3.4 Synpunkter från samråd

Under december 1987 och januari 1988 inkom synpunkter från dem som bjudits in till samråd. Huvudsakligen hämtas fakta i detta avsnitt från aktbilagorna 52-69 och 72-77 som alla innehåller yttrande från privatpersoner, myndigheter och organisationer. De olika yttranden som kom från de boende sammanfattas i ett avsnitt. Från flera instanser, t ex Renhållningsverket och Polismyndigheten, kommer yttranden som enbart bekräftar att man inte har några synpunkter på detaljplanen. Dessa redovisas ej.

3.4.1 Statoil, arrendator till fastigheten Lunds Östra 1

De synpunkter Statoil framförde vid det förra tillfället då de fick yttra sig över förslaget upprepades. Man preciserar dock sina krav på en punkt, nämligen parkeringen. Man önskar ha en parkering på ett 10-tal platser som är separerad från den officiella parkeringen och med infart från väster.

3.4.2 Boende i området

I likhet med tidigare är de boende mycket kritiska till detaljplaneförslaget. De mindre ändringar i planen som gjorts innebär inte någon förändring av inställningen till projektet. I princip lämnas samma synpunkter som tidigare. Dessutom menar man att en stympling av Villa Sunnas park, liksom en ökad trafikmängd på Dalbyvägen, skulle vara negativt ur luftmiljösynpunkt. Man framför också att man tycker det är bra att Villa Sunnas äldsta del restaureras och skyddas genom en planbestämmelse för kulturhistoriskt värdefull byggnad, men att riva den del som kom byggdes vid sekelskiftet är fel. Istället för en parkering mellan hotellet och Hardebergaspåret i norr kräver man här en barriär av vegetation för att skydda bostadsbebyggelsen i området.

3.4.3 Föreningen Lunds cykel- och fotfolk

Föreningen har inga synpunkter på själva projektet i sig. Man framhåller dock vikten av att omedelbart åtgärda området kring cykelvägen då det riskerar att växa igen och belysningen är dålig. Ett stort bekymmer anses annars vara cykelvägens korsning med Statoilmackens utfart. Den ökade trafiken i området kommer att göra cykelpassager farliga. Man vill åtgärda detta genom att göra en förhöjd överfart som fungerar som farthinder för bilarna och höjer statusen för cykelbanan då denna får en jämn horisontell nivå.

3.4.4 Handelsföreningen i Lund

Man ser inga problem med etableringen av ytterligare ett hotell i Lund. Däremot ifrågasätter man den estetiska utformningen av byggnationen då den kommer dominera områden på ett alltför markant sätt. En viktig fråga är att hotellet kommer att medföra ökad trafik mellan Lunds östra delar och centrum. Hotellbesökarna bör som gäster i Lund ges möjlighet att tillgodogöra sig utbudet av service och handel och man antar att dessa gäster ofta är bilburna. Det är därför angeläget att öka framkomligheten och parkeringsmöjligheterna i Lunds centrum. En helhetsbedömning av Lunds centrum följd av lämpliga åtgärder bör därför göras innan andra projekt genomförs.

3.4.5 Vägverket

Det är av stor vikt att anläggningens planerade anslutning till Dalbyvägen byggs ut till att omfatta ett separat körfält för vänstervängande fordon. I övrigt har inte Vägverket några synpunkter på förslaget.

3.4.6 Hyresgästföreningen i södra Skåne

Hotellbyggnaden innebär en påtaglig förändring av stadsbilden. Detta vägs mot den funktion byggnaden har. Hyresgästföreningen menar att behovet av ett nytt hotell i Lund inte är såpass stort att det uppväger de ingrepp och förändringar som blir följden av anläggningen och avstyrker därför förslaget. Däremot skulle man acceptera planen om det istället för hotell uppfördes bostäder då detta är ett mer prioriterat intresse för stadens invånare.

3.4.7 Länsstyrelsen

Detaljplanen kritiserar i flera avseenden. Följande punkter är föremål för synpunkter från Länsstyrelsen:

- Det aktuella området är enligt översiktplanen avsett för bostadsändamål. Även om detta inte innebär något juridiskt bindande åtagande bör detta ändå uppmärksammas i bl a planbeskrivningen.
- Lunds stad är av riskintresse för kulturminnesvärden. En del av detta är den klassiska silhuetten med domkyrkotornen. Hotellbygget kan genom sin höjd konkurrera med och eventuellt skymma tornen från öster.
- Villa Sunna, inklusive tillbyggnaden från 1905, uthuset och den omgivande parken utgör en kulturhistoriskt mycket värdefull enhet. Den planerade hotellanläggningen och rivningen av Villa Sunnas tillbyggnad och uthus utgör ett kraftigt intrång i denna miljö. Länsstyrelsen vill att förslaget omarbetas så att Villa Sunna bevaras i sin helhet. Man önskar också att hotellbyggnaden ges en mer nordvästlig position så att denna ges ett mindre framträdande läge i förhållande till Villa Sunna och dess parkmiljö. Särskilda planbestämmelser som skyddar parken och byggnaderna bör också antas.
- I parken finns en förmodad gravhöj som inte är med i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Länsstyrelsen har därför anmält högen till Riksantikvarieämbetet för närmare utredning och registrering. Utfallet av detta kan påverka möjligheterna för byggnation i denna del av parken. Det är också tänkbart att det under mark finns dolda fasta fornlämningar. Riksantikvarieämbetet är en myndighet som bevakar kulturmiljö i samband med samhällsplanering, kunskapsuppbbyggnad och utvecklingsarbeten.²⁹
- Den stora mängden fordon som trafikerar Tornavägen och Dalbyvägen gör att detaljplanen bör kompletteras med en bullerutredning. Utredningen ska visa vilka åtgärder som kan vidtas för att uppnå de rekommenderade gränserna på 55 dB(A) utomhus och 30 dB(A) inomhus.

²⁹ Nationalencyklopedin band 15, uppslagsord: riksantikvarieämbetet

3.4.8 Stadsantikvarien

Stadsantikvarien är en kommunal tjänsteman med en stad som sitt arbetsområde. Han har som uppgift att bedriva byggnadshistoriska och arkeologiska undersökningar, medverka med kulturhistoriska synpunkter i stadsplaneringen och sköta ärenden rörande stadens historia.³⁰

Att Villa Sunna, uthuset och den omgivande parken bevaras som en sammanhållen enhet är det bästa ur kulturhistorisk synpunkt. Man kan acceptera en rivning av tillbyggnaden från 1905, framförallt om det sker i samband med att villan restaureras enligt de ursprungliga ritningarna. Däremot menar man att uthuset bör få stå kvar då det är samtida med villan och utgör en del av den byggnadshistoriska miljön. Den förbindelsegång som föreslagits mellan Villa Sunna och hotellet vänder man sig emot då den kopplar ihop byggnaderna till en enhet vilket innebär ett ingrepp i den miljö man vill bevara. Man påpekar också att hotellet genererar verksamhetsytor, t ex parkering, som innebär en kraftig negativ påverkan på parkmiljön.

3.4.9 Landsantikvarien

Landsantikvarien är anställd av kommunen. Denne har hand om byggnads-, kulturmiljö- och fornminnesvård och fungerar bl a som remissinstans för Riksantikvarieämbetet.³¹

Landsantikvarien menar att ett hotell i den storlek som föreslagits helt kommer dominera parken kring Villa Sunna. Dessutom kommer en förbindelsegång mellan hotellet och villan att ha en negativ inverkan på fastigheten. En kulturhistoriskt mycket intressant miljö kommer sålunda att gå fördärvad om planen genomförs.

Det påpekas i yttrandet att Lunds stadsbild är av riksintresse. Även om gränserna för riksintresset inte är helt klara menar man att en byggnad av föreslagen storlek kommer att innebära ett kraftigt ingrepp i den befintliga miljön. Detta anses oacceptabelt och landsantikvarien motsätter sig därför planerna.

3.4.10 Gamla Lund

Gamla Lund är en förening som funnits under lång tid. Man arbetar för bevarandet av Lunds kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Ny bebyggelse måste ske på platsens villkor. Detta betyder sammanfattningsvis att om fastigheten ska exploateras så bör det ske med bebyggelse i 1 ½-2 ½-planshus där Villa Sunna ges en karaktär av huvudbyggnad i parken och övrig bebyggelse har en underordnad ställning. Som alternativ till den föreslagna hotellbyggnaden visar man med en skiss hur byggnation i två plan med en sammanlagd BTA på 3 600 m² skulle kunna byggas på fastigheten.

Gamla Lund tar alltså starkt avstånd från det presenterade planförslaget. Utöver det som nämnts ovan framför man följande argument mot detaljplanen:

- Att riva tillbyggnaden och uthuset är dels onödigt, dels gör det platsens historia fattigare. Uthuset är dessutom arkitektoniskt intressant.
- Bebyggelse med den volym som föreslagits är främmande för platsens karaktär.
- Avståndet mellan villan och hotellbyggnaden är såpass litet att hotellbyggnaden helt kommer dominera.

³⁰ Nationalencyklopedin band 17, uppslagsord: stadsantikvarie

³¹ Nationalencyklopedin band 12, uppslagsord: landsantikvarie

- Det östra stadsområdet domineras helt av låg bebyggelse. Hotellbyggnaden bryter mot områdets karaktär.
- I planförslaget sägs att hotellet kommer döljas av de befintliga träden. Träden bär dock bara löv fem-sex månader om året.

3.5 Fortsatt politisk process

Efter att synpunkterna från samråden kommit in till Stadsarkitektkontoret fortsatte den politiska processen. Ärendet var uppe dels i miljö- och hälsoskyddsnämnden, dels i fastighetsnämnden.

3.5.1 Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Utan vare sig votering eller reservationer beslutade miljö- och hälsoskyddsnämnden att säga nej till hotell vid Villa Sunna. Motiveringen var att trafiken och därmed bilavgaserna skulle öka i alltför stor utsträckning vid Dalbyvägen-Tornavägen om hotellet byggdes. Några av nämndens ledamöter föreslog att man skulle tillstyrka hotellbygget med förbehållet att antalet parkeringsplatser minskades och avskärmades, men gick sedan på majoritetens linje.³²

3.5.2 Fastighetsnämnden

I fastighetsnämnden rådde oenighet om huruvida man skulle säga ja till hotellplanerna. Centerns representant gick emot den borgerliga linjen och röstade nej till planen. Därmed var en majoriteten av ledamöterna mot förslaget. Det huvudsakliga argumentet var att man ansåg byggnaden alltför hög.³³

3.6 Ändrade planer för exploatören

1988-03-11 meddelade exploatören byggnadsnämnden att man inte längre hade intresse av att exploatera objektet enligt de idéer som tidigare presenteras. Anledningen till detta var i första hand de protester från framförallt närboende, men även från t ex föreningen Gamla Lund, som projektförslagen mött.³⁴ Några nya planer för området presenterades inte.

³² Sydsvenska Dagbladet 1988-01-21

³³ Sydsvenska Dagbladet 1988-08-18

³⁴ Sydsvenska Dagbladet 1988-03-12

4 Villa Sunnaprocessen 1989-1994

Huvudsaklig källa för detta kapitel är Stadsarkitektkontorets handlingar som har beteckningen PÅ 15/86. PÅ 15/86 är sedan uppdelad i ett flertal aktbilagor vilka refereras till i respektive underkapitel.

Sommaren 1989 köpte JM Bygg Villa Sunnafastigheten för fyra miljoner kronor. JM Bygg planerade att uppföra två huskroppar på fastigheten. Husen skulle fungera som bostäder för äldre och få många våningar då man ville spara så mycket som möjligt av parken. Den äldre delen av Villa Sunna skulle bevaras och användas som gemensamhetslokal för de boende.³⁵

Under återstoden av 1989 och början på 1990 arbetade JM Bygg på att skapa ett mer konkret förslag på hur Villa Sunnatomten skulle bebyggas. 1990-02-08 presenterade byggnadsnämnden för allmänheten ett förslag med nio våningshus efter att diskussioner förts med exploatören. 1990-04-02 tog JM Bygg fram tre alternativa förslag på hur Villa Sunnatomten skulle bebyggas och presenterade dessa för byggnadsnämnden. Förslagen är hämtade från aktbilagorna 93-95 och beskrivs nedan. Flera väsentliga delar var gemensamma för de tre förslagen.

4.1.1 Gemensamt för tre alternativa förslagen

Statoilmacken ligger kvar. Infart till området sker från Dalbyvägen, strax söder om bensinstationen. Den befintliga gång- och cykelväg som går längs med tomten tas bort och ersätts av en gång- och cykelväg som leds en bit in i parken. Denna börjar vid Tornavägen och slutar ett tiotal meter innan infarten till området; cyklarna leds här ut i den övriga trafiken på Dalbyvägen. Mellan gång- och cykelvägen och Dalbyvägen byggs en två meter hög vegetativ bullervall som barriär för byggnationen på Villa Sunnatomten. Gemensamt för de tre förslagen är slutligen också att JM Bygg föreslår att en parkering placeras norr om bensinmacken. Denna förläggs längs med Hardebergaspåret och får en längd på cirka 100 meter.

4.1.2 Alternativ 1

Två huskroppar uppförs på fastigheten. Sammanlänkning av de två husen till varandra och mellan det ena huset och Villa Sunna sker genom låg, gångliknande bebyggelse. I fastighetens nordvästra del anläggs en parkering med 30 platser. I husens källare byggs ytterligare 35 parkeringsplatser. De båda husen byggs i nio plan med cirka 100 lägenheter och får en sammanlagd BTA på 10 000 m². Avståndet mellan Dalbyvägen och närmaste husfasad blir 17 meter.

4.1.3 Alternativ 2

I likhet med alternativ 1 placeras en parkering i den nordvästra delen av fastigheten. Denna rymmer 45-50 platser. Två huskroppar på nio våningar uppförs och länkas samman med varandra och Villa Sunna på liknande sätt som i alternativ 1. Huset görs dock smalare varför antalet lägenheter minskas till 70 stycken och den sammanlagda BTA:n blir 7 000 m². De smalare huskropparna gör att avståndet mellan Dalbyvägen och bebyggelsen blir 35 meter.

³⁵ Sydsvenska Dagbladet 1989-08-18

4.1.4 Alternativ 3

Parkeringen i detta förslag är identisk med den i alternativ 2. Endast ett hus uppförs på tomten och detta placeras 60 meter från Dalbyvägen. Huset är på tolv våningar och har en BTA på 7 000 m². På samma sätt som i de tidigare alternativen länkas det nya huset samman med Villa Sunna.

4.2 Detaljplaneförslag

I aktbilaga 98 presenterade Stadsarkitektkontoret en samrådshandling för detaljplan. Av de tidigare presenterade förslagen var det alternativ 2 som låg till grund för detaljplanen. Några ändringar jämfört med detta förekom i stort sett inte utan samrådshandlingen var snarare en fördjupning av det som tidigare presenterats. Utöver det som man nämnde i förslagsalternativen kan sägas följande:

- Byggnadshöjderna för de två husen skulle vara 24,7 respektive 28,3 meter.
- Husen var avsedda att vara pensionärsbostäder.
- Den nordöstra delen av fastigheten pekades ut som en möjlig yta för fler parkeringsplatser för det fall behov skulle finnas.
- Anledningen till att området på Lunds Östra 1 hade markerats som parkeringsområde var att så föreslagits i en handling kallad "Parkeringsplan för Lunds stadskärna 1983". Parkeringen skulle anläggas som enbilsgarage i garagelängor och fungera som parkering främst till boende i stadskärnan. Området skulle också kunna användas som infartsparkering där man ställer ifrån sig bilen och sedan tar sig in till stadskärnan med buss.
- Dalbyvägen skulle breddas i samband med att området får en ny utfart. Bensinstationens gamla utfart skulle också behållas.
- Höjden på bullerplanket eller bullervallen hade sänkts till 1,2 meter. Inglasade balkonger och treglasfönster gjorde att man kunde komma under 55 dB vilket ansågs vara gränsen för vad som är godtagbart.
- Villa Sunna och uthuset skulle skyddas genom att klassas som kulturhistoriskt intressanta byggnader enligt PBL 3:12.
- BTA för byggnationen blev 8 300 m².

4.3 Byggnadsnämnden

Fakta i detta underkapitel är hämtade från aktbilaga 109.

1990-10-31 togs Stadsarkitektkontorets planförslag upp i byggnadsnämnden. Företrädare för miljöpartiet och centerns yrkade avslag på förslaget i sin helhet. Moderaterna ville minska husens höjd med en våning. Vänsterpartiets representant yrkade att byggnadsnämnden skulle uttala att bensinstationen skulle avvecklas senast då genomförandetiden går ut, d v s inom fem år. Området skulle istället kunna användas som bytesterminal för bussar österut. Yrkandet att bensinstationen skulle bort efter genomförandetidens utgång vann gehör, medan de två övriga yrkandena avsågs. Det av byggnadsnämnden modifierade förslaget ställdes ut för samråd.

4.4 Synpunkter från samråd

De fakta som finns i detta underkapitel är hämtade från aktbilagan 146.

Detaljplanen var föremål för samråd under tiden 1991-01-02 till 1991-01-30. Samtidigt som sakägarna fick inkomma med synpunkter översändes också förslaget till berörda myndigheter och remissinstanser för yttrande. De synpunkter som kom från de boende sammanfattas i ett avsnitt. De remissinstanser som endast bekräftar att man inte har några synpunkter på detaljplanen, som t ex socialnämnden, Vägverket och Televerket, står det ej något om nedan. Likaså medtages ej synpunkter av rent teknisk karaktär såsom t ex flyttning av VA-ledningar. Synpunkter som ej bedöms som planfrågor utelämnas också.

4.4.1 Länsstyrelsen

Att planlägga den fastighet där bensinstationen ligger för bensinstationsändamål är olämpligt, även om byggnadsnämnden angivit att detta är en tillfällig bestämmelse. Bensinstationen utgör en hälsorisk och någon planläggning där bensinstationsändamål ingår bör därför inte göras.

Länsstyrelsen gör också ett mer allmänt påpekande om att Lunds stad är av riksintresse för kulturmiljövården. Den stora volym som de nya byggnaderna får kommer innebära att stadens silhuett påverkas väsentligt. De åtgärder som vidtas för att mildra effekterna av exploateringen bör därför studeras noggrant.

4.4.2 Park- och naturvårdsnämnden

Nämnden avslår planförslaget i enlighet med de argument som Lunds parkförvaltning presenterat i en skrivelse till nämnden. Dels kommer vegetationen i Sunnaparken att utsättas för faror under byggtiden, dels innebär den nya byggnationen i sig ett ingrepp i parkanläggningen. De bullerplank eller bullervallar som ska skydda området mot störningar från Dalbyvägen och Tornavägen är negativt för växtligheten och förfular stadsbilden. Man menar att exploateringsgraden måste minskas i betydande omfattning.

4.4.3 Miljö- och hälsoskyddsnämnden

De störningar som området utsätts för från Dalbyvägen och Tornavägen åtgärdas på ett fullgott sätt i planförslaget. Man menar att avvecklingen av bensinstationen bör tas med i planbestämmelserna. Visserligen har detta uttalats av byggnadsnämnden men en markering i planbestämmelserna har en starkare rättsverkan.

Parkeringen nordväst om den nya bebyggelsen kommer så nära som 10 meter från det nordligaste av husen. Antingen måste avståndet ökas eller bör avskärmning ske.

4.4.4 Stadsantikvarien

Liksom i det yttrande man lämnade 1988-01-14 då ett hotellbygge var aktuellt på Villa Sunnatomten så är man negativ till projektet. Som argument för detta framför man att en förbindelsegång mellan Villa Sunna och den nya bebyggelsen kopplar ihop byggnaderna till en enhet och förstör den kulturhistoriska enhet som området kring Villa Sunna är. De nya byggnaderna i sig och ytorna omkring dem innebär ett allvarligt ingrepp i miljön.

Den nya positionen för parkeringen och bevarandet av uthuset innebär en förbättring ur bevaringssynpunkt. Två huskroppar istället för en anses dock negativt.

4.4.5 Landsantikvarien

Man hänvisar till det yttrande man lämnade i samband med den tidigare detaljplan där ett hotell skulle uppföras på tomten. Två hus med nio våningar istället för ett med sju våningar innebär inte någon förbättring. Landsantikvarien uttalar att ur antikvarisk synpunkt kan detaljplanen inte godtas. Planförslaget tillgodoser varken kraven på hänsyn till närmiljön kring Villa Sunna eller till stadsbilden i Lund. Kan fastigheten utnyttjas på ett sätt som tillgodoser dessa synpunkter motsätter man sig inte att byggnation sker på fastigheten.

4.4.6 Gamla Lund

Det yttrande man lämnade vid förra detaljplaneförslaget (1988-01-27) gäller till fullo även denna gång. Liksom då föreslår man också lägre bebyggelse och bifogar skisser på detta. Ett tillägg jämfört med tidigare yttrande är att man pekar på betydelsen av den framtida användningen av bensinstationstomten.

4.4.7 Statoil, arrendator till bensinstationsfastigheten

De parkeringsplatser som finns för anläggningen och som går förlorade i planförslaget bör ersättas av andra platser inom det arrenderade området. Statoil framför också synpunkter på gränsen för det av planen berörda området och på de planerade infarterna då dessa påverkar verksamheten.

Man framför inga synpunkter på byggnadsnämndens uttalande att macken ska försvinna inom fem år. Då detta inte var inskrivet i planen har man sannolikt inte sett det som något att lägga vikt vid.

4.4.8 De boende i området

Man skriver att man hade hoppats att hänsyn skulle ha tagits till den kritik som framfördes i samband med den förra detaljplaneprocessen, men att så inte verkar vara fallet. Tvärtom innebär det nuvarande förslaget två huskroppar istället för som tidigare en och den sammanlagda arean för dessa överstiger den area som hotellet tog i anspråk. De invändningar de boende har är i stora delar samma som de som tidigare framförts. En kort sammanfattning i punktform av synpunkterna görs nedan:

- Byggnadernas storlek gör att de inte passar in i områdesmiljön.
- Höjden på byggnaderna kommer skymma flera bostäder och trädgårdar, och dessutom Sankt Jörgens park.
- 150 nya parkeringsplatser innebär avgas- och bullerproblem. Detta är mycket olämpligt då det rör sig om ett bostads- och grönområde.
- Planförslaget innebär att en kulturhistoriskt mycket värdefull miljö förstörs.
- Träden inom Villa Sunnastad kommer ta skada. Det stora projekt som byggnationen innebär gör att utfästelserna om att vegetationen ska skyddas förefaller mycket tveksamma.
- Så länge bensinstationen finns kvar är det olämpligt att låta folk bosätta sig i området.
- Bullerplanket mot Torna- och Dalbyvägen måste troligtvis vara betydligt högre för att gränsen på 55 dB ska underskridas. Därmed innebär planket ett förfulande inslag.
- De synpunkterna de boende framfört tidigare har fått stöd av en enig kultur- och miljövårdande expertis i form av Gamla Lund, Landsantikvarien, Länsstyrelsen och Stadsantikvarien.
- Man anser att planens ändamål, att skapa pensionärsbostäder, är bra och vill inte motverka detta syfte.

- Man önskar att ett samrådsmöte arrangeras där olika intressenter får möjlighet till direktkommunikation.

4.5 Nytt detaljplaneförslag

I aktbilaga 137 står att läsa att Kommunstyrelsen 1991-06-04 beslutade att tillstyrka planförslaget. Moderaterna och centern röstade nej till förslaget då de ansåg att byggnaderna borde sänkas en våning. Från miljöpartiets sida ansåg man att planen i sin helhet borde avstyrkas.

Den kritik Stadsarkitektkontoret fått beträffande det faktum att bensinstationens avvecklande inte fanns med i planförslaget, utan endast i ett av byggnadsnämndens protokoll, gjorde dock att man upprättade en ny plan. I denna plan stod det inskrivet att bensinmacken skulle få vara kvar i högst fem år. I övrigt var planen identisk med den föregående.

4.6 Bevaringskommittén

Fakta är här delvis hämtade från aktbilaga 214.

I augusti 1991 avlämnade den kommunala Bevaringskommittén sin rapport "Lund utanför vallarna Del 1". Man förklarade att Villa Sunna är en byggnad som intar en särställning inom stadens byggnadsbestånd och måste behandlas särskilt varsamt. Bevaringskommittén menade att Villa Sunna med omgivning var så kulturhistoriskt värdefull att den skulle omfattas av bestämmelserna i PBL 3:12, vilket också skulle märkas ut vid eventuell planläggning.³⁶ Lunds kommunstyrelse beslutade 1992-05-05 att bevaringsprogrammet skulle överlämnas till byggnadsnämnden och fastighetsnämnden för att utgöra grund i deras arbete. Redan tidigare hade dock Bevaringskommitténs arbete syftat till att vara vägledande för kommunen i byggnadsfrågor. Bevaringskommittén skrev särskilt till kommunstyrelsen i sin rapport att konkreta planer för bevarande, genom t ex rivningsförbud, borde göras innan det uppstod förväntningar och förändringstryck på berörda fastigheter.³⁷ Det kan nämnas att Bevaringskommittén bestod av fyra ledamöter från byggnadsnämnden, tre från fastighetsnämnden, fyra personer från Stadsarkitektkontoret och kommunens fastighetschef.³⁸

4.7 Utställning

Fakta i detta underkapitel är hämtade från aktbilaga 189.

Då planen i stort sett var likadan som tidigare blev i de flesta fall yttrandena desamma. Här anges därför bara de yttranden som visar på nya eller ändrade synpunkter. Detaljplanen var utställd för granskning under tiden 1991-10-08 till 1991-11-05.

³⁶ Lund utanför vallarna Del 1, s 9

³⁷ Lund utanför vallarna Del 2, s 5

³⁸ Lund utanför vallarna Del 1, s 6

4.7.1 Kommunstyrelsen

Man har beslutat uttala att hela parkeringsområdet i väster, dvs bensinstationen borde utgå ur planen. Konsekvenserna av den verksamhet som finns där behöver belysas ytterligare, liksom den alternativa framtida användningen.

4.7.2 Statoil, arrendator till fastigheten Lunds Östra 1

Man anser sig inte kunna acceptera detaljplanen. Att tidsbegränsa bensinstationen är ej förenligt med god näringspolitik. Dels skapar man sysselsättning åt arton personer, varav sex på heltid. Dels menar man att den respons man fått från kommunens invånare och näringsidkare har varit god.

Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden rekommenderar ett minsta avstånd mellan bensinstation och bostäder på 50 meter. I den nu aktuella planen finns endast en bostadsbyggnad innanför detta avstånd; ett hus som befinner sig 40 meter från macken. Statoil skickar också med en rapport angående luftföroreningar från bensinstationen som man anlitat företaget VBB VIAK göra. Angående trafikbullerstörningar vill man framhålla att macken besöks av cirka 450 fordon/dygn vilket kan jämföras med de 12 800 fordon/dygn som passerar på Dalbyvägen. Statoil säger sig också vara villiga att medverka till miljöförbättrande åtgärder i verksamheten. Bensinmacken torde dessutom vara ett bra komplement till de parkeringsplatser som planeras anläggas på tomten.

4.7.3 De boende i området

Man vänder sig mot att bensinstationen får vara kvar i ytterligare fem år. Det anses olämpligt med en bensinmack så nära bostadsbebyggelse. Man ställer kravet att ingen ny bebyggelse bör uppföras så länge macken är kvar. Bestämmelsen att man ska vänta fem år med att ta bort macken betraktas inte som en garanti för att så blir fallet. Det kan hända mycket under fem år; bl a kommer det inom den perioden att vara ett nytt val till kommunfullmäktige, vilket gör att en ändrad ståndpunkt från kommunens sida inte alls är en omöjlighet. Då kommunens arrendekontrakt med macken har en uppsägningstid på ett år utgör inte detta något skäl till att låta tiden vara längre.

Att macken ersätts med ett parkeringshus betraktas som en mycket begränsad förbättring. Området borde istället bebyggas med bostäder. Parkeringshus borde istället kunna byggas längre österut på Dalbyvägen.

4.8 Fortsatt politisk process

Fakta i detta kapitel är i huvudsak hämtade från aktbilagorna 181, 189, 193 och 196.

4.8.1 Stadsarkitektkontoret

Diskussionen om bensinstationstomtens framtid gjorde att Stadsarkitektkontoret föreslog att denna del helt ströks ur detaljplaneförslaget. På så sätt skulle man kunna utreda frågan ytterligare. Utöver de synpunkter som kom upp i samrådet hade också Fastighetskontoret åsikter i frågan. Man menade att mackens försäljningssiffror visade på att den hade ett utomordentligt strategiskt läge och att det därför var tveksamt om den borde läggas ned.³⁹

³⁹ Skånska Dagbladet 1991-11-29

4.8.2 Kommunstyrelsen

1992-01-14 röstade kommunstyrelsen om detaljplanen. Bensinstationsområdet i väster var då undantaget från planförslaget. Detta då man i likhet med Stadsarkitektkontoret ansåg det nödvändigt att belysa verksamheten ytterligare liksom frågan om framtida användning.

Diskussionen handlade främst om hur många våningar husen skulle ha, inte huruvida planen överhuvudtaget skulle genomföras.⁴⁰ Representanter från centern och moderaterna önskade minska antalet våningar till åtta. Majoriteten av kommunstyrelsen hade dock uppfattningen att planen skulle genomföras utan ändringar. Centrerns representant reserverade sig mot beslutet till förmån för yrkandet om åtta våningar. Från miljöpartiets sida reserverade man sig från förslaget i sin helhet.

4.8.3 Byggnadsnämnden

Nästa instans var byggnadsnämnden där diskussion om planförslaget hölls 1992-02-19. Nämndens majoritet beslöt att godkänna detaljplanen med undantag för parkeringsområdet i väster (bensinstationstomten). Representanter från centern, moderaterna och miljöpartiet reserverade sig mot beslutet.

4.8.4 Kommunstyrelsen

1992-05-05 var detaljplanen åter hos kommunstyrelsen för yttrande. Av nämndens tretton ledamöter röstade fyra för att anta planen (bensinstationstomten undantagen). Två av dessa företrädde moderaterna och två folkpartiet. Centrerns och miljöpartiets respektive representanter och en moderat röstade mot planförslaget. Vänsterpartiets representant, de fyra socialdemokraterna och en moderat lade ner sina röster. Socialdemokraterna hade inga invändningar mot planen i sig, men var motståndare till att upplåtelseformen för lägenheterna ändrats från hyresrätt till bostadsrätt.⁴¹

4.8.5 Kommunfullmäktige

Frågan om antagande av detaljplanen avgjordes 1992-05-21 i Lunds kommunfullmäktige. Av de 65 ledamöterna röstade 33 ja till att anta planen i enlighet med kommunstyrelsens framställning. 24 ledamöter röstade nej, medan 8 avstod från att rösta. Ledamöterna från centern, vänsterpartiet, miljöpartiet och kristdemokraterna reserverade sig mot beslutet.

En vecka före omröstningen i fullmäktige hade en offentlig debatt anordnats om planförslaget. Det framgick vid detta tillfälle att vänsterpartiets ändrade uppfattning i frågan berodde på att man börjat fråga sig huruvida bevaringsintresset verkligen togs till vara, och man ville därför återremittera ärendet. För centern var det byggnationens närhet till Villa Sunna som gjorde att man blivit alltmer tveksam. Man önskade istället ta en bit av bensinstationstomten i anspråk.⁴² Från flera håll, bl a från centern, menade man att planen var en eftergift åt JM Byggs penninghunger. Man hade köpt tomten för ett högt pris eftersom fastighetsmarknaden var het i slutet av 80-talet. När fastighetsmarknaden sedan gick dåligt behövde man maximal avkastning och ville därför bygga så högt som möjligt för att inte avkastningen på det satsade kapitalet skulle bli för låg.^{43 44}

⁴⁰ Sydsvenska Dagbladet 1992-03-05

⁴¹ Sydsvenska Dagbladet 1992-05-05

⁴² Skånska Dagbladet 1992-05-15

⁴³ Skånska Dagbladet 1992-05-22

⁴⁴ Skånska Dagbladet 1992-05-15

Från socialdemokraternas och folkpartiets sida menade man att om man bygger höghus har antalet våningar ingen betydelse när det gäller det estetiska värden. Däremot innebär det fler lägenheter, vilket sänker priserna för de boende.

4.9 Överklagande till Länsstyrelsen

Fakta i detta kapitel hämtas huvudsakligen från aktbilagorna 199 och 200.

Ett antal närboende fastighetsägare lämnade in skrivelser till Länsstyrelsen där de överklagade kommunfullmäktiges beslut. Även landsantikvarien och Gamla Lund överklagade beslutet. Länsstyrelsen beslutade också om att göra en prövning enligt 12 kap 1 och 3 §§ PBL då det kunde befaras att den planerade bostadsbebyggelsen på grund av närheten till bensinstationen skulle bli olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller behovet av skydd mot olyckshändelser. Detta beslut fick ett blandat mottagande från politikerna i Lund. Från moderat håll ansågs beslutet negativt eftersom man önskade hålla frågan om bensinstationstomtens framtid öppen. Hos socialdemokraterna däremot tyckte man beslutet var bra och hoppades att man skulle kunna driva igenom ett nytt detaljplanebeslut som inkluderade ett flyttande av macken.⁴⁵ Så blev dock inte fallet utan den detaljplan som antagits av Lunds kommunfullmäktige blev också fortsättningsvis den som gällde.

Överprövningen och överklagandet, inklusive svar, återfinns i aktbilagorna 199 och 200. Länsstyrelsens beslut i frågan fattades 1992-12-15.

4.9.1 Överprövningen

Som skäl för att göra en prövning av kommunens detaljplan angav Länsstyrelsen dels 2 kap 3 § PBL som säger att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och de övrigas hälsa, dels 2 kap 4 § som säger att bebyggelsemiljö ska utformas med hänsyn till bl a behovet av skydd mot olyckshändelser. Man redovisade hur bensinstationsområdet först ingått i detaljplanen och sedan strukits ur denna. Man nämnde också att Länsstyrelsen kritiserade den först utställda detaljplanen för att där inte stod något om mackens framtid.

Länsstyrelsen konstaterade att det är olämpligt att bebyggelse och bensenmack lokaliseras så nära varandra som är fallet i planen. Överläggningar med represententer för kommunen hade dock visat att denna arbetade aktivt för att flytta bensinstationen. Då uppsägningstiden för arrendet av området var ett år och diskussioner om flyttning pågick menade man att kommunen hade tagit sig an problemet på ett tillfredsställande sätt.

Luftföroreningarna från bensenmacken ansågs inte ha någon avgörande betydelse. Detta eftersom trafiken på Dalbyvägen ändå stod för den dominerande delen av utsläppen. Sammantaget fann Länsstyrelsen att det inte fanns tillräckliga skäl att upphäva beslutet om detaljplan enligt 12 kap 3 § PBL.

⁴⁵ Sydsvenska Dagbladet 1992-07-02

4.9.2 Överklagandena

Länsstyrelsen konstaterade först att av de överklagande var det endast de närboende som hade rätt att överklaga planen. Som motivering till detta angavs 5 kap 30 § PBL som fastslår att sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt organisationer av hyresgäster är besvärberättigade.

De boende anförde i sakfrågan samma argument mot planen som tidigare. Dessutom hänvisade man till ett antal formella fel från kommunens sida, nämligen att man ej följt Florensdokumentet, att det inte finns någon översiktsplan för Lunds kommun och att kommunen gjort en väsentlig planändring utan att arrangera ett nytt samråd. Länsstyrelsen fann att klagomålen inte utgjorde grund för att upphäva planbeslutet, vilket motiverades såsom anges nedan i samband med att klagomålen beskrivs.

Florensdokumentet är en internationell överenskommelse om bevarandet av historiska parker och trädgårdar. Sverige har skrivit under denna överenskommelse och ska i enlighet med detta upprätta en förteckning över områden som berörs. En sådan förteckning hade ännu inte gjorts och de boende menade därför att ett beslut ännu inte borde fattas då Villa Sunna skulle kunna tänkas vara föremål för bevarande. Länsstyrelsen menade att Florensdokumentet är en såpass generell överenskommelse att det inte kan hindra detaljplanen.

Beträffande översiktsplan hänvisade de boende till att kommunen inte upprättat någon översiktsplan trots att detta enligt 17 kap 2 § PBL (övergångsbestämmelserna) skulle ha gjorts senast 1990-07-01. I detaljplanen ska det enligt 5 kap 24 § PBL framgå om förslaget avviker från översiktsplanen. Detta hade inte gjorts i detaljplanen då det inte finns någon översiktsplan. Från Länsstyrelsens sida menade man att det som står i PBL inte ska tolkas som att detaljplan kräver översiktsplan.

De boende hänvisade till 5 kap 27 § PBL där det står att ny utställning ska ske om ett planförslag ändras väsentligt efter utställningstiden. Att bensinstationsområdet tagits bort ur planen ansågs vara en sådan väsentlig förändring. Länsstyrelsen hänvisade till att det hos kommunen fanns en vilja att flytta macken och att planen i övrigt såg likadan ut som tidigare. Sålunda menade man att det undantagna området inte var skäl nog för att kräva ny utställning.

När det gäller överklagandena i sakfrågan tog de boende som sagt var upp samma synpunkter som tidigare. Länsstyrelsen förklarade att bestämmelserna i lagen inte ger någon vägledning om hur avvägning mellan olika intressen ska ske. En grundläggande princip är dock att kommunerna själva har stort utrymme att bestämma över hur marken ska användas. De lämplighetsbedömningar som kommunfullmäktige gjort ska därför ges en central betydelse.

4.10 Överklagande till regeringen

Fakta i detta underkapitel är huvudsakligen hämtade från aktbilagorna 210, 214 och 236.

De boende som utan framgång överklagat Länsstyrelsens beslut skickade 1993-01-22 in en överklagan till regeringen. Både de sakfrågor och formella fel som man klagat på hos Länsstyrelsen var desamma i denna överklagan. Synpunkterna hade dock preciserats ytterligare. Dessutom klagade också en av de närboende på att Stadsbyggnadsdirektören Anders Tingvar varit planförfattare och ledande att genomföra planen. Detta då Anders

Tingvar innan han tillträdde denna tjänst 1989 var anställd på JM Bygg. Det eventuella jävsförhållandet var något som diskuterats av boende och politiker, men det var endast en av de boende som valde att ta upp jävsfrågan i överklagandet.⁴⁶ De flesta politiker i Lund menade att anklagelserna om jäv var felaktiga.^{47 48}

Regeringen beslutade att låta Boverket yttra sig över planförslaget. Boverket skulle i sin tur låta höra Riksantikvarieämbetets synpunkter.⁴⁹ Detta innebar att JM Bygg fick skjuta upp sin planerade byggstart.

4.10.1 Riksantikvarieämbetet

1993-04-07 kom Riksantikvarieämbetets yttrande över detaljplanen. Man var synnerligen kritisk mot dess innehåll. Riksantikvarieämbetet nämnde inget om formella aspekter eller hälsa och säkerhet, utan det var planens påverkan på kulturmiljön som behandlades. Stadsbilden i Lund, Galgevängens kulturmiljö och Villa Sunna var de tre aspekter som togs upp.

Först konstaterades att Lunds medeltida stadskärna är av riksintresse. Även om höghusen byggdes utanför gränserna för det område som utgör denna stadskärna skulle husens höjd komma att påverka stadssilhuetten markant. Likaså skulle intrycket av staden då man kommer österifrån bli väsentligt annorlunda.

Vidare påpekade man att området Galgevängen, där Villa Sunna ligger, utgör en särpräglad kulturmiljö för vilken Lunds kommun antagit skyddsföreskrifter och syftade då på Bevaringskommitténs rapport. I dessa stod bl a att ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga beträffande skala och inte får inkräkta på kulturhistoriska och miljömässiga värden. Skyddsföreskrifterna sade också att Villa Sunna intar en särställning i Lunds byggnadsbestånd och fordrar speciell varsamhet. Riksantikvarieämbetet menade att två nivånings punkthus sammanlänkade med Villa Sunna mycket klart stred mot skyddsföreskrifterna. Man sammanfattar det hela som en mycket okänslig behandling av en för Lund unik miljö. Riksantikvarieämbetet konstaterar slutligen att samtliga kulturmiljövårdande myndigheter och föreningar har uttalat sig mot förslaget. Yttrandet kan i det närmaste beskrivas som en total sågning av planen.

4.10.2 Boverket

Inledningsvis konstaterade Boverket att det i förarbetena till PBL står att den enskilde inte ska kunna få lokala bedömningar angående kommunens utbyggnad ändrade genom besvär hos statliga myndigheter. Motstående allmänna intressen ska bevakas av Länsstyrelsen; i första hand under samrådsskedet, men också om intressena är av sådan betydelse att prövning enligt 12 kap PBL är aktuellt. Man menade därmed att regeringen saknade möjlighet att upphäva detaljplanen på grund av risk för boendes säkerhet och för påverkan på kulturhistoriska värden. Trots inskränkningarna i prövningsmöjligheterna yttrade sig Boverket även om planens innehåll vilket motiverades med att man har en uppsiktsverksamhet. Beträffande de formella invändningarna från de boende tog man endast upp frågan om planändring efter utställning.

⁴⁶ Intervju med fastighetsägare Ulf Kristiansson 2002-03-25

⁴⁷ Intervju med Christine Jönsson (m) 2002-04-03 och 2002-04-10

⁴⁸ Sydsvenska Dagbladet 1993-02-27

⁴⁹ Skånska Dagbladet 1993-02-23

Att ett område undantas från ett planförslag är en sådan ändring som gör att ny utställning ska ske. Boverket menade dock att detta ska ses med bakgrund av utställningens syfte, d v s att garantera att sakägare och andra berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planens innehåll. Konsekvensen av att bensinstationsområdet strukits ur planen blev att konflikten mellan macken och de framtida boende inte löstes. Detta berörde inte de klagande, vilka ju redan bodde i området, och påverkade inte heller Länsstyrelsens möjligheter att ingripa med stöd av 12 kap PBL.

Det ringa avståndet mellan bensinmacken och de planerade bostadshusen gör att Boverket fann det högst tveksamt om planen skulle ha godtagits. Man konstaterade att kommunens uttalande att man arbetar aktivt för att flytta bensinstationen inte innebar någon betryggande säkerhet och sålunda inte borde tillmätas någon betydelse.

Man höll i stort sett med Riksantikvarieämbetet beträffande påverkan på kulturmiljön. Framförallt fann man det anmärkningsvärt att kommunfullmäktige fattat ett planbeslut som helt nonchalerar bevaringssynpunkter som i ett huvudsakligen samtidigt fattat beslut påstås ska beaktas. Man syftade här på att Lunds kommunstyrelses beslut att Bevaringskommitténs rapport skulle ligga till grund för fastighetsnämndens och byggnadsnämndens arbete. Boverket skrev att "Ett sådant agerande kan endast leda till att kommunmedlemmarna tappat förtroendet för kommunens företrädare".⁵⁰ Det konstaterades dock att påverkan på kulturmiljön inte kunde leda till ett upphävande.

Då gränsen för riksintresset Lunds stads kärna går vid Östra Vallgatan enligt de efterforskningar Boverket gjorde ligger alltså Villa Sunna utanför detta. Man höll med Riksantikvarieämbetet att byggnaderna genom sin höjd trots detta skulle kunna påverka riksintresset. Skälen att frångå den bedömning som kommunen och Länsstyrelsen gjort var dock inte tillräckligt starka för att upphäva planen.

Slutligen var det frågan om olägenheter för de boende. Man konstaterade att de klagandes fastigheter skulle komma att påverkas negativt på flera sätt. Samtidigt menade man att de som väljer att bosätta sig centralt måste kunna acceptera stora förändringar i omgivningen. Boverket ansåg att de avvägningar som gjorts i planen var godtagbara ur rättssäkerhetssynpunkt.

Utifrån sina bedömningar rekommenderade Boverket regeringen att avstyrka besvären.

4.10.3 Regeringen

Överklagandet behandlades av Miljö- och naturresursdepartementet. Man började med att titta på frågan huruvida en ny utställning skulle arrangerats då planen ändrades och om ett felaktigt handläggande sålunda skett. Med utgångspunkt från vad Boverket och Länsstyrelsen yttrat fann man att planförslaget kunde bli olämpligt med tanke på hälsa och säkerhet. Sålunda menade man att planförslaget kunde anses ha ett betydande intresse för allmänheten. Det undantag som gjordes från planen var så väsentligt att en ny utställning skulle skett. Det faktum att Länsstyrelsen senare ansett sig kunna godta planen vid prövningen enligt 12 kap PBL eller att frågan inte direkt berörde de klagande var inte omständigheter som borde leda till en annan bedömning. Regeringen bestämde utifrån detta att Lunds kommunfullmäktiges

⁵⁰ Aktbilaga 214 PÅ 15/86

beslut att anta detaljplanen skulle upphävas. Eftersom planen därmed var upphävd prövade inte regeringen de andra delarna av överklagandet. Regeringens beslut kom 1994-01-11.

4.11 Parallellt med överklagandeprocessen

4.11.1 Rivning

Dagen efter att Länsstyrelsen fattat sitt beslut rev JM Bygg den nyare delen av Villa Sunna. Då Villa Sunna hittills inte hade varit berörd av någon detaljplan krävdes inget rivningslov. Rivningen väckte dock vrede på många håll och sågs som en utmaning mot de som var emot planen.⁵¹

4.11.2 Detaljplanen åter i byggnadsnämnden

Riksantikvarieämbetets yttrande innebar ett stöd för motståndarna till detaljplanen. 1993-04-14 lade kristdemokraterna och miljöpartiet i byggnadsnämnden fram en motion om att kommunfullmäktige skulle riva upp beslutet om höghus på Villa Sunnatomten. En klar majoritet bestående av socialdemokraterna, moderaterna och folkpartiet röstade dock ned förslaget.⁵² Utfallet blev detsamma i kommunfullmäktige.

4.12 Överklagande till regeringsrätten

JM Bygg ansökte om rättsprövning av regeringens beslut och yrkade att Regeringsrätten skulle upphäva regeringens beslut att upphäva Lunds kommunfullmäktiges beslut om detaljplan. Man menade att väsentlighetsrekvisitet i 5 kap 27 § PBL ej var uppfyllt och att det sålunda inte fanns anledning att upphäva planbeslutet p g a ny utställning ej arrangerats.

Regeringsrätten diskuterade i sitt beslut först huruvida bolaget kunde ansetts ha varit part i ärendet hos regeringen. Man menade att enligt det synsätt som kommer till uttryck i PBL finns ingen rätt för enskild att få till stånd en detaljplan. Det är kommunen som är initiativtagare till och ansvarig för detaljplaneringen enligt PBL. Dock hade det genom antagandebeslutet skapats konkreta förväntningar om byggrätter vilket var av betydelse. Regeringsrätten fann också att bolaget betraktats som en part av regeringen och att det inte ankom på Regeringsrätten att pröva detta. Därmed kunde man behandla JM Byggs ansökan.

Man konstaterade att väsentlighetsrekvisitet i 5 kap 27 kap PBL kan ge utrymme för olika bedömningar. Den bedömning som regeringen gjort borde anses falla inom väsentlighetsrekvisitets tolkningsutrymme. Därmed stred regeringens beslut inte mot lagrummet såsom den sökande angav. Regeringsrättens dom meddelades 1994-12-28.

⁵¹ Arbetet 1992-12-18

⁵² Skånska Dagbladet 1993-04-15

5 Villa Sunnaprocessen 1995-2000

Huvudsaklig källa för detta kapitel är Stadsarkitektkontorets handlingar som har beteckningen PÅ 4/95. PÅ 4/95 är sedan uppdelad i ett flertal aktbilagor vilka refereras till i respektive underkapitel.

Direkt efter Regeringsrättens beslut startade en ny diskussion om Villa Sunnatomtens framtid. Hos JM Bygg konstaterade man att det med all sannolikhet inte skulle gå att få stöd från Lunds politiker för en ny detaljplan med höghus. Man erkände också att det var ett misstag att riva sekelskiftesdelen av Villa Sunna. De boende i området sade sig vara beredda att diskutera nya planer med JM Bygg som bättre tog hänsyn till kulturmiljön och omgivningen.⁵³

5.1 Nytt förslag från JM Bygg

1995-03-31 lämnade JM Bygg in ett nytt förslag till byggnadsnämnden angående bebyggelse vid Villa Sunna. Man hade nu inkluderat även bensinstationstomten i förslaget. Totalt skulle 85-90 lägenheter byggas. Dessa var fördelade på sju hus med en höjd på mellan 2,5 och 4,5 våningar, där de halva våningarna var indragna vindsvåningar. I det modellförslag som visades var två av husen förbundna med Villa Sunna genom glasgångar.

5.2 Byggnadsnämnden

Fakta i detta underkapitel är hämtade från aktbilagorna 2 och 3.

Byggnadsnämnden behandlade 1995-04-19 JM Byggs ansökan. Från socialdemokratiskt håll föreslogs att man skulle låta Stadsarkitektkontoret upprätta två detaljplaneförslag för området. Det ena förslaget skulle i huvudsak överensstämma med det förslag som JM Bygg lämnat in. Det andra skulle vara en plan där JM Bygg endast disponerar sin egen mark och där hela eller väsentliga delar av den kommunägda marken skulle användas för något allmänt ändamål såsom parkering, busshållplats eller bebyggelse. Från borgerligt håll yrkades om bordläggning vilket byggnadsnämndens majoritet ställde sig bakom.

1995-05-17 var frågan om bebyggelse vid Villa Sunna åter uppe i byggnadsnämnden. De borgerliga partierna föreslog att nämnden skulle ge Stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan där den huvudsakliga bebyggelsen förlades till bensinstationstomten. I Villa Sunnaparken skulle högst ett större hus placeras. Socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet som utgjorde nämndens majoritet yrkade att tre förslag skulle tas fram där ett skulle vara i enlighet med det som de borgerliga partiernas lagt fram och de andra två skulle vara såsom föreslogs vid förra mötet. Yrkandet om tre planförslag stöddes av nämndens majoritet. Från borgerligt håll reserverade man sig mot beslutet då man ansåg att två av förslagen skulle innebära ett svårt ingrepp i Villa Sunnas parkmiljö. Man menade att idén om parkering och busshållplats var orealistisk då det knappast var sannolikt att pendlare skulle ta bilen till området för att sedan ta buss till Lunds centrum.

⁵³ Sydsvenska Dagbladet 1994-12-29

5.3 Detaljplaneförslagen

Fakta i detta kapitel återfinns i aktbilaga 5.

Stadsarkitektkontoret tog fram tre förslag till detaljplan, kallade A, B och C. I alla tre förslagen var bensinstationen bortflyttad och fastigheten Lunds Östra 1 ingick sålunda i planerna. Villa Sunna och det gamla uthuset bevarades i samtliga förslag. Det planlagda området begränsades av Tornavägen i öster, Dalbyvägen i söder, Hardebergaspåret i nordväst och Gleerup 2 i nordöst. Som bullerskydd i öster och norr skulle planterade jordskärmar anläggas. Byggnaderna hade en maximal höjd på fyra våningar.

5.3.1 Förslag A

Hela området utnyttjas för bostadsändamål för äldreboende. Bebyggelsen uppförs i högst fyra våningar. Totalt skapas 70-75 lägenheter med en total BTA på 7550 m². Parkering anläggs dels i nordöstra hörnet av området med infart från Tornavägen, dels längst i väster med infart från Dalbyvägen. Totalt bildas cirka 60 parkeringsplatser.

5.3.2 Förslag B

I detta förslag sparas Villa Sunnaparken helt och hållet. Lunds Östra 1 bebyggs med fyra hus som tillsammans ger 40-45 lägenheter och har en BTA på 4420 m². I områdets västra del anläggs en parkering som ger 32 parkeringsplatser.

5.3.3 Förslag C

Här utnyttjas endast Villa Sunnastadshuset till bostadsbebyggelse. Bostäderna byggs för äldreboende. I likhet med förslag B uppförs fyra hus som har en sammanlagd BTA på 4420 m² och som ger 40-45 lägenheter. I nordöstra hörnet av Villa Sunnatomten anläggs en parkering som ger 32 parkeringsplatser. På Lunds Östra 1 anläggs en infartsparkering för besökare och sysselsatta i stadskärnan. Denna ger 193 parkeringsplatser. Man anlägger också en bussangöring för att hämta/lämna passagerare från/till stadskärnan.

5.4 Samråd för planprogram

I aktbilaga 12 står att läsa att de tre planförslagen diskuterades 1996-02-15 i byggnadsnämnden. I linje med de synpunkter man hade vid sammanträdet 1995-05-17 motsatte sig de borgerliga förslag C. Centerns och moderaternas representanter var även motståndare till att förslag A sändes ut på samråd. Nämndens majoritet var dock för att samtliga förslag blev föremål för samråd.

1996-03-11 skickade Stadsarkitektkontoret ut planprogram för de tre förslagen. Synpunkterna från samrådet visas nedan. I likhet med tidigare nämns inte de instanser som ej har något de vill yttra sig över i planförslagen.

Fakta är hämtade från aktbilagorna 18, 20, 21, 24, 25, 28, 27, 29, 32, 33, 37, 41 och 43.

5.4.1 Miljönämnden/Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen menar att en pendlarparkering enligt förslag C ligger för långt från centrum för att bli attraktiv. Av de återstående alternativen är B gynnsammare för Villa Sunnas park än A. Ur miljösynpunkt förordas sålunda alternativ B. I miljönämnden är meningarna delade, men majoriteten röstar för att bifalla förvaltningens förslag till yttrande.

5.4.2 Vägverket

Planområdet är omgivet av två starkt trafikerade gator vilket ställer höga krav på miljöanpassning. Man menar att förslag B är det som bäst tar hänsyn till detta då byggnationen här hamnar på större avstånd från trafiklederna. Dock vill man modifiera förslaget något.

5.4.3 Polismyndigheten

Trafiksektionen inom polisen menar att fler parkeringsplatser skulle hindra onödig rundkörning och på så sätt styra trafikanterna till säkrare beteende och minska antalet trafikolyckor kring bl a Mårtenstorget. Polismyndigheten förordar därför förslag C.

5.4.4 Kommunala handikapprådet

Man förordar förslag A då detta innebär flest bostäder, vilket får anses vara prioriterat ur handikappsynpunkt.

5.4.5 Stadsantikvarien

Förslag B är det som bäst tar hänsyn till bevarande och varsamhet för Villa Sunna och dess omgivning. Man kan även tänka sig att utöver den föreslagna byggnationen placera en byggnad i nordvästra delen av Villa Sunnas park utan att detta stör bevaringsintresset.

5.4.6 Landsantikvarien

Alternativen A och C anses vara så stora ingrepp i kulturmiljön att de inte kan antas. Däremot innebär alternativ B att den värdefulla miljön tas till vara. Det är inte bara Villa Sunna som ska bevaras utan den helhet som bildas med uthuset och parken är också viktig. I B-alternativet kommer de nya byggnaderna på ett tillräckligt avstånd för att dessa krav ska anses tillgodosedda.

5.4.7 De boende i området

Generellt menar man att husens höjd, fyra våningar, är för hög. Denna höjd är olämplig då området i övrigt består av låghusbebyggelse. De föreslagna bullervallarna ses som ett förfulande inslag.

Alternativ A innebär en för stor mängd parkeringsplatser ovan jord. Delar av parken går förlorade i detta förslag. Man hänvisar till vad bl a Stadsantikvarien och Landsantikvarien tidigare framfört i detta avseende.

Att förslag B låter parken runt Villa Sunna förbli opåverkad och tillgänglig för allmänheten ses som positivt. Man ser dock en risk i att den knappa byggnadsytan på Lunds Östra 1 kommer bidra till att den i planen angivna maximala höjden kommer utnyttjas fullt ut.

Man motsätter sig bestämt alternativ C. Att ersätta bensinstationen med en infartsparkering och busshållplats ses som mycket olämpligt. De boende pekar på alternativa placeringar av pendlarparkeringar som man tror fungerar bättre än den föreslagna.

5.4.8 JM Bygg

Exploateringen hänvisar till det exploateringsavtal som upprättades mellan kommunen och JM Bygg 1992. Den detaljplan som då var aktuell innebar en BTA på 8 300 m², vilket är mer än vad något av de nuvarande förslagen ger. JM Bygg menar att kommunen har skyldighet att arbeta för att bolaget inte lider skada. Då samtliga tre alternativ innebär mindre byggnadsyta än vad som tidigare var aktuellt har JM Byggs situation försämrats. Alternativ A ger dock bolaget 90% av den byggrätt som det förra förslaget gav och man menar att detta förslag sålunda kan ligga till grund för fortsatt planarbete. Förutom de mindre byggnadsvolymer i de andra två alternativen anses dessa bristfälliga p g a att förslag B i princip innebär att all byggnation på bolagets mark är borttagen och förslag C ger en stor infartsparkering som skapar en sämre bostadsmiljö.

5.4.9 Länsstyrelsen

Man bedömer att området är väl lämpat för bostäder enligt alternativ B. Det problem som möjligen finns är den insyn som drabbar husen norr om planområdet. Att bensinstationen flyttas från området ses som mycket positivt. Man konstaterar att bullerskydd är nödvändigt och betonar att dessa måste utformas på ett sätt som inte gör att kulturhistoriska och miljömässiga värden går förlorade. Länsstyrelsen säger också att problemen med insyn noga bör studeras.

Länsstyrelsen betonar att Villa Sunna och de centrala delarna av parken är en viktig kulturmiljö som bör bevaras. Sålunda tillstyrker man ej alternativ A. Inte heller alternativ C faller Länsstyrelsen i smaken. Man väger den nytta en infartsparkering innebär mot den belastning som den skapar för de boende och finner att miljöbelastningen blir alltför hård.

5.4.10 Tekniska förvaltningen/Tekniska nämnden

Tekniska förvaltningen har synpunkter inom ett brett spektra som innefattar ekonomi, gatu- och trafikfrågor, kollektivtrafik och parker. Beträffande ekonomin tar Tekniska förvaltningen hänsyn till att JM Bygg förlorar byggrätter på att det tidigare detaljplaneförslaget inte förverkligades. Denna kostnad för JM menar man bör regleras genom att kommunen släpper Statoiltomtens billigt eller rentav gratis. Man konstaterar att alternativ A innebär den minsta förlusten i byggrätter. Alternativ B och C är kostsammare, men i C kan detta kompenseras av att infartsparkeringen innebär en samhällsnytta och ger en grund att säga upp Statoil utan att behöva erbjuda ersättningsläge.

Bensinstationstomten anses mycket lämplig för parkeringsändamål. Man menar att närheten till centrum och den brist på parkeringsplatser som finns i Lund gör detta alternativ till ett bra förslag. Tekniska förvaltningen förordar därför i första hand alternativ C.

Ur parksynpunkt är alternativ B det som ger bäst utfall. Detta förslag riskerar inte att som de andra skada träden på Villa Sunnatomten. Man betonar att oavsett vilket förslag som genomförs är det viktigt att planlägga området på ett sådant sätt att det skapas en grön korridor från Sankt Jörgens park i norr till Rosenhillsparken i söder.

Tekniska nämnden tog sedan ställning till de tre förslagen med bakgrund av Tekniska förvaltningens yttrande. Alla partier utom socialdemokraterna valde att gå emot förvaltningens förslag och istället förordade att byggnadsnämnden upprättar planförslag enligt A och B.

5.4.11 Kommundelsnämnd Centrum

Åsikterna gick isär, men majoriteten bestående av socialdemokraterna, centern, miljöpartiet och folkpartiet menade att stadsbilden och samspelet med omgivningen skulle betraktas som de viktigaste frågorna. Utifrån detta menade man att alternativ B är det bästa förslaget.

5.4.12 Kommunstyrelsen

Splittringen inom kommunstyrelsen är stor. Majoriteten ställer sig dock bakom ett yttrande som går ut på att Stadsarkitektkontoret ska arbeta vidare utifrån förslagen A och B.

5.5 Detaljplan

Fakta i detta kapitel är hämtade från aktbilaga 51.

Efter att Stadsarkitektkontoret tagit del av de synpunkter som inkommit på de tre planförslagen började man arbeta fram ett detaljplaneförslag. Den detaljplan som nu upprättades möjliggjorde byggande av fem bostadshus. Tre av dem var placerade på Statoiltomten och två i västra delen av Villa Sunnatomten. Husens höjd varierade mellan fyra och sex våningar. Sålunda blev de lägre än de omgivande träden. Anmärkningsvärt är att husen fick en sammanlagd BTA på 8 600 m², vilket är mer än vad som tilläts i såväl den detaljplan som underkändes av regeringen 1993 som i de tre alternativ som varit ute på samråd.

I förslaget placerades mellan två av husen på Statoiltomten ett underjordiskt garage med en trädgård ovanför. Villa Sunna skulle restaureras och fungera som föreningslokal till bostäderna vilka bildar en bostadsförening. Gång- och cykelväg österifrån går genom parken innan den leds ut till att gå parallellt med Dalbyvägen.

Man konstaterade i planbeskrivningen att buller från Dalbyvägen innebar ett problem. Eftersom en bullermur ut mot gatan skulle störa stadsbilden måste balkongerna glasas in och särskilt ljudisolerade fönster användas. Dessutom diskuterades att det bör finnas möjlighet att skapa skyddade platser genom husens placering och genom anläggande av kullar, skärmar m m.

5.6 Samråd för detaljplan

Fakta i detta kapitel är hämtade från aktbilagorna 67, 75, 88, 90, 134, 138 och 140.

Den nu upprättade detaljplanen skickades ut på samråd 1997-04-18. Då yttrandena från det samråd som följde de tre alternativa planförslag som presenterades fortfarande var aktuella i flera avseenden redovisas här endats förändrade eller nya synpunkter. Det kan påpekas att varken kommunstyrelsen eller Stadsantikvarien hade något att erinra.

5.6.1 Landsantikvarien

Det nya förslaget innebär att en remsa på 25 meter av den ursprungliga trädgården runt Villa Sunna försvinner. Husen blir högre än vad som tidigare sagts. Dessa två faktorer innebär ett ingrepp i Villa Sunnas kulturmiljö som inte kan accepteras. Landsantikvarien föreslår att man återgår till alternativ B.

5.6.2 Boende i området

Man ogillar den ökade hushöjden som man menar passar in dåligt i området. I likhet med tidigare kritiseras också den insyn som drabbar villorna vid Hardebergaspåret. Den ökade hushöjden och BTA:n kritiseras. En av de boende skickade ett brev till planchefen Christer Källqvist och byggnadsnämndens ordförande Gunnar Jönsson i detta ärende. Han citerade Stadsarkitektkontorets samrådshandling där det stod "Att hushöjden delvis förändrats efter planprogrammet är således resultatet av de avvägningar som gjorts i byggnadsnämnden gentemot olika intressen" och frågade vilka avvägningar och intressen som avses. Som svar fick han att det är enskilda och allmänna intressen enligt PBL som beaktats och att avvägningen skett med utgångspunkt från dessa.

5.6.3 Gamla Lund

Föreningen finner förslaget väl utformat beträffande bevarandenaspekter.

5.7 Utställning

Fakta i detta underkapitel är hämtade från aktbilaga 126.

Samrådet föranledde inga ändringar i planförslaget bortsett från att ett av husen flyttades några meter och vreds en aning för att minska insynen. Planen ställdes ut under tiden 1997-09-22 till 1997-10-20. De instanser som inte hade några synpunkter eller framförde sådant som ej var av intresse i planfrågan tas ej upp här. Likaså redovisas inte de synpunkter som är identiska med de som framkom i samrådet.

5.7.1 Gamla Lund

Man anser att sex våningar är för mycket då området har en låg bebyggelse.

5.7.2 Boende i området

Flera boende menar att de tidigare framförda synpunkterna inte beaktats. Man bifogar också en omfattande solanalys och hänvisar till utredningen "Solklart" som Boverket gjort angående behovet av sol. En boende framför klagomål på att planen genom borttagandet av macken berövar de närboende ett fräscht matinköpsställe.

5.8 Antagande av planen

Den politiska splittringen kring planen var inte så stor som den varit vid tidigare planförslag.⁵⁴ 1998-02-26 antogs detaljplanen av kommunfullmäktige.⁵⁵ Alla partier utom miljöpartiet röstade för planen. Miljöpartiet tyckte förvisso att det var bra att bebygga området, men man hade velat spara en större del av Villa Sunnaparken.⁵⁶

⁵⁴ Sydsvenska Dagbladet 1998-02-27

⁵⁵ Aktbilaga 145 PÅ 4/95

⁵⁶ Sydsvenska Dagbladet 1998-02-27

5.9 Överklagande till Länsstyrelsen

Fakta i detta underkapitel är hämtade från aktbilagorna 141 och 149.

5.9.1 Överprövning

Länsstyrelsen beslutade 1998-04-24 att prövning av planen enligt 12 kap 2 § ej skulle ske.

5.9.2 Överklagande

De boende överklagade kommunfullmäktiges beslut att anta planen. Några formella fel från kommunens sida angavs inte utan man anförde endast sakskaäl. Dessa var desamma som tidigare tagits upp i samband med samråd och utställningar; d v s skuggning av tomterna på Sankt Jörgens väg, insyn från den planerade bebyggelsen och stor nybyggnadsvolym (9000 m² vilket är mer än vad som tidigare presenterats för bensinstationstomten och Villa Sunnatomten tillsammans). Man visade hur boendemiljön både för de som nu bor i området och för de som ska bo i den nya bebyggelse skulle kunna förbättras kraftigt om ett hus togs bort och höjden sänktes på två hus.

Länsstyrelsen konstaterade att det enligt 1 kap 2 § PBL är en kommunal angelägenhet att planlägga användandet av mark och vatten. Sålunda ska de avvägningar som görs av kommunen ges stor vikt. Kommunfullmäktiges beslut ska endast upphävas om det gjorts en felaktig avvägning mellan allmänna och motstående intressen eller om kommunen gjort ett felaktigt förfarande vid handläggningen av ärendet. Länsstyrelsen hade uppfattningen att planen inte innebar sådana olägenheter för de närboende att den inte skulle kunna antas av det skälet. Överklagandet avsågs sålunda. Beslutet meddelades 1998-04-24.

5.10 Överklagande till regeringen

Fakta i detta underkapitel är hämtade ifrån aktbilagorna 143 och 145.

De boende överklagade vidare till regeringen. Man framförde samma synpunkter som tidigare och anförde att ärendet borde remitterades till Boverket och att syn på platsen skulle företas. Detta eftersom problemen med skuggning var en anledning till överklagandet och det var just Boverkets rekommendationer i detta avseende som man stödde sig på. Regeringen fann dock att ärendet kunde avgöras med det tillgängliga underlaget. Mycket kortfattat angavs att de olägenheter som planen medförde för de närboende inte kunde anses så betydande att planen av det skälet inte skulle kunna godtas.

Regeringens beslut kom 1998-10-15. Avslaget av yrkandet innebar att detaljplanen därmed vann laga kraft.

5.11 Överklagande till Regeringsrätten

Fakta i detta underkapitel är hämtade ifrån aktbilaga 146.

Regeringens beslut överklagades av de närboende till Regeringsrätten. Som stöd för sin talan angav de närboende 7 § förvaltningslagen där det står att en myndighet ska beakta möjligheten att inhämta upplysningar och yttranden från andra myndigheter. Regeringen hade inte inhämtat något yttrande från Boverket vilket man fann anmärkningsvärt då man i stor utsträckning använt sig av Boverkets rekommendationer i sitt överklagande till regeringen.

Regeringsrätten konstaterade att frågan om skuggbildning blivit väl utredd i målet, bl a genom de sökandes egen försorg. Att regeringen avgjort ärendet endast genom att använda befintligt underlag innebär inte att regeringen åsidosatt kravet på beredning av regeringsärenden som gäller enligt 7 kap 2 § RF. När det gäller avgörandet i sakfrågan hade de sökande enligt regeringsrätten inte visat att regeringen vid sitt beslutsfattande felbedömt fakta eller överskridit gränserna för det handlingsutrymme som myndigheterna har i planärenden. Regeringsrättens dom meddelades 1999-02-16.

6 Intressen och intressekonflikter

6.1 Intressegrupper

Utifrån den kronologiska redogörelsen för Villa Sunnaprocessen kan man konstatera att det funnits flera starka och ibland motstridiga intressen gällande området framtid. Varje intresse kan kopplas till en eller flera intressegrupper. Exploatören står självfallet för intresset att exploatera ett område. Eftersom det är kommunen som har att godkänna och många gånger också initiera en förändrad markanvändning finns ofta ett samband mellan exploatörens intressen och de intressen som pekas ut som kommunens. En annan intressegrupp är förstås allmänheten. Allmänheten är en heterogen grupp; det finns en liten grupp som är direkt berörda genom att de bor i anslutning till planområdet, det finns gruppen kommuninvånare som påverkas av i vilken utsträckning en plan tillgodoser behov av bostäder, grönytor m m, och det finns den stora grupp som utgörs av alla i Sverige. Den sistnämnda gruppen är normalt inte berörd av ett ärende, men det finns så riksintressen enligt MB vilka anses ha betydelse för en bred allmänhet. Likaså finns det byggnadsminnen för att bevara det gemensamma kulturarvet. Kommunen och Länsstyrelsen har till uppgift att bevaka allmänhetens intressen. Ibland samlas en grupp medborgare i form av föreningar kring ett specifikt intresse som de finner betydelsefullt.

För att få en mer komplett bild av vilka intressen respektive intressegrupp har eller har haft har intervjuer gjorts med personer som kan anses representera någon av grupperna. Politiska partier har en speciell ställning i intressefrågan och dessa behandlas därför i ett eget avsnitt.

6.1.1 Lunds kommuns invånare

De kommunala planer för markdisposition och senare översiktsplaner som funnits under den period Villa Sunnaärendet varit aktivt är en bra grund för att se vilka intressen Lunds kommun som helhet haft. Det är uppenbart att konflikten mellan flera starka intressen är stor i kommunen. Försiktighet vid exploatering på jordbruksmark, behov av nya bostäder och bevarandet av värdefulla kultur- och naturmiljöer i centrala Lund är svårt att kombinera smärtfritt. Den kraftiga befolkningsökning som skett sedan mitten av 1980-talet har skapat ett stort behov av bostäder. Det har då funnits två alternativ; förtäta staden eller ta ny mark i anspråk och båda möjligheterna har använts. De andra förslag än bostäder som funnits för planområdet, som fortsatt bensinstationsverksamhet, hotell och pendlarparkering tycks inte i samma utsträckning som bostäder ha legat i kommuninvånarnas intresse.

Kulturminnesvården är en fråga som engagerat invånarna i Lunds kommun. Dels utgör Villa Sunna i sig en miljö värd att bevara, dels skulle hög bebyggelse på tomten betyda att Lunds klassiska stadssilhuett påverkades negativt.

6.1.2 Boende i området

De närboende är kanske de som allra mest berörs av en plan. Dels finns det risk att fastigheten i sig påverkas, dels sker en förändring av närmiljön. I fallet med Villa Sunna är det problemen med insyn och skuggning som upplevts som centrala när det gäller påverkan på fastigheten. Man har också sett en viss risk för värdeminskning på fastigheterna, men så som planen nu blev tror man att detta i så fall endast kommer vara tillfälligt.⁵⁷

⁵⁷ Intervju med fastighetsägare Ulf Kristiansson 2002-03-25

Då Villa Sunnatomten och bensinstationstomten låg nära ett villaområde så innebar planerna en förändrad närmiljö för flera boende. Eftersom bensinmacken genererade trafik och förorenad luft fanns det hos de boende ett intresse av att få bort denna. Av samma skäl som man inte ville ha någon bensinstation i sin närhet ville man inte heller ha en stor parkering i området. En nackdel med borttagandet av bensinmacken var att området blev av med närbelägen service. Detta var dock inte något som ansågs särskilt viktigt av de flesta närboende. Eftersom Villa Sunnatomten tidigare varit privat mark hade inte planområdet innan byggnationen startades varit tillgänglig för de närboende som rekreationsyta. De närboende såg inte några problem med att bostäder uppfördes på tomten, det var utformningen som var föremål för kritik.

De intressen som står angivna under Lunds kommuns invånare gäller förstås även de närboende, även om det är intressena i egenskap av närboende som är de mest betydelsefulla.

6.1.3 Föreningar

Flera olika föreningar har haft intressen i Villa Sunnaprocessen. Vad för intressen detta är skiljer sig åt, men gemensamt för intressenterna är att man endast engagerar sig inom ett område. Lunds cykel- och fotfolk har synpunkter på trafiktekniska utformningar, Handelsföreningen verkar för att Lunds centrum ska vara attraktivt för möjliga kunder till affärsverksamheter, Hyresgästföreningen intresserar sig för boendefrågor och Gamla Lund kämpar för bevarandet av platser med stort kulturvärde. Av de nämnda föreningarna är det i första hand Gamla Lund som har intressen som starkt anknyter till Villa Sunna. De boende har dock upplevt ett engagemang från Gamla Lunds sida varit förhållandevis svagt.⁵⁸

6.1.4 Exploatörer

I egenskap av bolag har både JM Bygg och Holgersdotter Invest AB som mål att gå med vinst. En mycket viktig faktor för hur stora intäkterna blir är hur stor byggrätt man får vid exploatering av ett område. Båda bolagen har sålunda haft en väl tilltagen byggrätt inom planområdet som sitt huvudsakliga intresse.

Eftersom det kostar bolagen stora summor att köpa mark för byggnation är det viktigt att det inte tar för lång tid innan man kan börja bygga och därmed få tillbaka de pengar som man investerat. Planprocessen får alltså inte försena byggnationen alltför mycket. Att försöka undvika överklagande från närboende genom att gå deras önskemål till mötes är inte någon fungerade sätt att påskynda processen. Att bara bygga sådant som grannarna till ett område vill ha, som t ex parker eller lekplatser, går inte ihop med bolagens krav på lönsamhet.⁵⁹

Ett bolag har också som intresse att ha ett gott anseende, vilket i slutänden hänger ihop med de ekonomiska resultat man gör. Detta är dock svårt att mäta i siffror för värdering i ett enskilt projekt. Kombinationen av negativt mottagande från Lunds invånare och riskerna för att projektet skulle bli svårt att genomföra gjorde att Holgersdotter Invest AB valde att ge upp sitt intresse av att exploatera området.

⁵⁸ Intervju med fastighetsägare Carl Gösta Alm 2002-04-02

⁵⁹ Intervju med Jonas Håkansson (JM Bygg) 2002-03-26

6.1.5 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är inte någon intressegrupp i vanlig mening. Man har dock att tillvarata allmänhetens intresse genom att dels agera som remissinstans vid samråd och utställning och dels bevaka att de regler som finns för planers form och innehåll följs. Länsstyrelsen prövar alltså om en plan kan godtas ur statlig synvinkel, men bevakar i detta led inte enskildas intressen.⁶⁰

I Villa Sunnaprocessen verkade Länsstyrelsen för ett antal intressen under framtagandet av planen. Det olämpliga i att lokalisera bostadsbebyggelse så nära en bensinstationen är något som man starkt betonat. Man har pekat på problemen med insyn för dem som bor norr om planområdet och framfört önskemål om att man kommunen skulle titta närmare på detta. Att bevara kulturmiljön vid Villa Sunna och att Lunds stadssilhuett inte skulle påverkas är också sådant som Länsstyrelsen sett som viktiga intressen. Man valde att inte förklara Villa Sunna som byggnadsminne men tyckte dock att huset och parken var mycket nära att uppfylla kraven för att vara ett sådant.⁶¹

Länsstyrelsen gör alltså inte avvägningar mellan olika intressen på det sätt som kommunfullmäktige gör när man antar en plan. En avvägning som kommunfullmäktige gjort är detsamma som en fråga som redan är avgjord och inte kan prövas.⁶² De bedömningar Länsstyrelsen gör handlar om att bevaka riksintressen, bristande mellankommunal samordning, miljö kvalitetsnormer och faror för hälsa och säkerhet. Det finns här inget utrymme för kompromisser; är planen inte godtagbar ur någon av de angivna aspekterna så underkänns den. Hälsa och säkerhet är något som bevakas av tillsynsmyndigheter av olika slag och Länsstyrelsen arbete går ut på att eliminera risken för att dessa behöver ingripa inom sin sektor.⁶³

6.1.6 Andra officiella organ

I likhet med Länsstyrelsen är dessa inte intressegrupper i vanlig mening utan organ med syfte att ta tillvarata olika intressen. Stadsantikvarien, Landsantikvarien och Riksantikvarieämbetet har alla verkat för att kulturmiljön vid Villa Sunna ska bevaras. Stadsantikvariens försökte få Länsstyrelsen att förklara Villa Sunna som byggnadsminne eftersom det då skulle finnas en garanti för att bevarandebudet togs tillvara.⁶⁴ Vägverket, polisen m fl är andra instanser som har pekat på de intressen som har med deras verksamhet att göra, men i fallet Villa Sunna har de frågor som berör dem varit av mindre betydelse. Det problem som Vägverket pekar på med buller från de båda större gator som omger området är dock något som varit föremål för en hel del diskussioner.

De kommunala förvaltningarna har pekat på de intressen som har med det område som den egna organisationen sysslar med att göra och förhoppningsvis fungerar de då som språkrör för kommuninvånarna. Intressen som lyfts fram av de kommunala förvaltningarna är behovet av grönområden i centrala Lund, stadsbilden, närområdets vinst av en flyttad bensinstation, parkeringsbehovet i centrum, bostadsbehovet och det ekonomiska utfallet för Lunds kommun.

⁶⁰ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 168

⁶¹ Intervju med stadsantikvarie Claes Wahlöö 2002-04-22

⁶² Proposition 1985/86:1 Del 1, s 813

⁶³ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 801

⁶⁴ Intervju med stadsantikvarie Claes Wahlöö 2002-04-22

6.2 De politiska partierna

Lunds kommunpolitiker och politiska partier har en dubbel roll i planändingen. Dels har politikerna sitt partis och sina väljares intressen som man strider för, dels har man att ta ställning till andras intressen och väga dem mot varandra. Det konstateras i förarbetena till PBL att denna dubbla roll är besvärlig.⁶⁵

De politiska partiernas hållning i fallet Villa Sunna visar ganska väl deras hållning i frågan om markanvändning i Lunds kommun.^{66 67} Samtidigt kan konstateras att det sällan förekom någon rakt igenom enhetlig hållning hos ett parti vid de beslut som fattades i kommunfullmäktige. Detta indikerar att Villa Sunna engagerade fler politiker än vad de flesta andra planändingen gör och att man ansträngde sig för att skaffa en egen uppfattning istället för att bara följa partiets linje.⁶⁸

6.2.1 Moderaterna

Avsnittet bygger på en intervju med Christine Jönsson.

För moderaterna är försvarandet av det privata ägandet viktigt. Detta innebar en tveeggad hållning i fallet Villa Sunna eftersom man å ena sidan såg till privatägda rörelser som bensinstationen, hotellet och JM Bygg och å andra sidan till de intressen ägarna till de bostadsfastigheter som omgav området hade. Denna klivna inställning är en återkommande svårighet; grundhållningen är att den som äger en fastighet själv ska få bestämma hur den ska användas, men samtidigt ska denna frihet inte inkräkta på andras egendom.

I vilken utsträckning en fastighetsägare själv ska få bestämma över en fastighet är något som skiljer moderaterna, och till viss del även de andra borgerliga partierna, från socialdemokraterna, vänsterpartiet och miljöpartiet. I en fråga som tex kontorisering av bostäder visar sig denna skillnad; moderaterna ser till fastighetsägarens rätt att själv välja hur fastigheten ska användas och accepterar sålunda kontorisering medan partierna till vänster anser att det allmänna intresset av bostäder är större och att kontorisering sålunda ska motverkas. Inställningen till förköp visar också på skillnaden mellan de borgerliga partierna och de övriga. Förslaget om att förköpa Villa Sunnatomen röstades ned av de borgerliga partierna då man vill undvika att ta över annans egendom med tvångsmedel.

Under den tid Villa Sunnaprocessen varit igång har det skett en attitydförändring hos politikerna både hos moderaterna och andra partier när det gäller inställningen till förtätning av städer och miljötankande. Man har i större utsträckning beaktat behovet av att använda centralt belägen mark till bostäder. Bensinstationer inne i tätorter är något man blivit mer restriktiv till, men en viktig faktor är här också de lagar som idag finns för bl a avstånd mellan bostadsbebyggelse och bensinmackar.

Ganska ofta har socialdemokraterna och moderaterna liknande åsikter i stadsbyggnadsfrågor och står här i motsats till i första hand vänsterpartiet och miljöpartiet. De områden där skillnaderna är tydligast är utvecklingstakt och bevarandet av jordbruksmark. För att få en stark tillväxt måste man ta jordbruksmark i anspråk och låta städer växa och förändras. Man

⁶⁵ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 169

⁶⁶ Intervju med Peter Björling (mp) 2002-04-04

⁶⁷ Intervju med Christine Jönson (m) 2002-04-03 och 2002-04-10

⁶⁸ Intervju med Christine Jönson (m) 2002-04-03 och 2002-04-10

upplever att miljöpartiet och vänsterpartiet inte är lika inriktade på stärka tillväxten, utan är mer intresserade av att styra den och sprida den regionalt.

Viktigt att beakta är att Villa Sunnaparken innan planens genomförande inte var tillgänglig för allmänheten och att man i och med planen skapade en central rekreationsyta. Att skydda kulturella värden och att bevara grönska i centrala Lund var båda väsentliga mål för moderaterna vid sidan om den önskan man haft att inte hindra en fastighetsägare att utveckla sin fastighet på det sätt han önskar.

6.2.2 Miljöpartiet

Avsnittet bygger på en intervju med Peter Björling.

Att skydda den värdefulla jordbruksmark som finns i Lunds kommun är ett viktigt mål för miljöpartiet. Sålunda ser man, precis som andra partier, ett behov av förtätning av tätorterna. Ett problem är dock att marknadens krav ofta tillåts bestämma för mycket i planprocessen. Kommunen borde använda sitt planmonopol striktare för att få en bebyggelse som i större utsträckning tar hänsyn till andra intressen än exploatörens. När det gäller central bebyggelse vill man i miljöpartiet verka för att inte marken utnyttjas så hårt och för att bebyggelsen blir lägre. I tätortens utkant vill däremot utnyttja marken mer effektivt. I flera aktuella planärenden i Lunds tätort har miljöpartiet försökt driva denna linje, men mött på motstånd från bl a moderaterna och socialdemokraterna.

Flyttandet av bensinstationen vid Villa Sunna är något som miljöpartiet givit sitt stöd till. Att den också flyttades ser man dock i första hand som en följd av den hårdare lagstiftning som införts när det gäller lokalisering av miljö- och hälsofarlig verksamhet.

I fallet Villa Sunna tycker man att exploatörens intresse fick väga för tungt. Man hade velat ta bort en av de fem byggnaderna för att spara mer av parkområdet. Kanske skulle en högre tillåten byggnadshöjd varit att föredra om det samtidigt inneburit att byggnaderna tog mindre areal i anspråk.

6.2.3 Socialdemokraterna

Avsnittet bygger huvudsakligen på en intervju med Gunnar Jönsson.

För socialdemokraterna har det allmänna behovet av bostäder vägt tungt. Bra bostäder till alla är ett viktigt mål i socialdemokraternas välfärdspolitik och enskilda intressen får sålunda lägre prioritet.⁶⁹ Denna hållning visar sig i fallet Villa Sunna där man från socialdemokratiskt håll varit emot att planområdet används till privata rörelser som hotell och bensinstation. Intresset hos de privata fastighetsägare som bor runt planområdet har fått stryka på foten för det allmänna intresset av centralt belägna bostäder. Eftersom det är dyrt att bygga ville man ha många bostäder på området så att lägenhetspriserna hölls nere och bostäderna sålunda blev tillgängliga för fler grupper i samhället. Enligt Lunds kommuns översiktsplan ska 2000 bostäder skapas genom förtätning och från socialdemokratiskt håll har man förhoppningar om att överträffa denna siffra. Tillgänglighet för alla är en viktig fråga; ändringen av upplåtelseform för bostäderna i Villa Sunnaområdet från hyresrätter till bostadsrätter gjorde att socialdemokraterna i kommunstyrelsen 1992 röstade nej till planen.

⁶⁹ Steget in i 2000-talet, s 59-60

Segregation är något som socialdemokraterna anser viktigt att motverka.⁷⁰ Att uppföra andra boendeformer än de redan existerande i ett område, som ju var fallet i Villa Sunna, kan ses som ett försök att skapa en mer heterogen miljö. Att låta bostäderna vara till just för äldre, vilket ju under en tid var tanken med planen, är också ett led i detta.

Jämfört med miljöpartiet och även vänsterpartiet är man inte lika mån om att t ex spara jordbruksmark, utan man är mer inriktade på exploatering. Detta eftersom man anser att byggande är viktigt på det ekonomiska och sociala planet och att dessa faktorer är lika betydelsefulla som miljön för att få ett hållbart samhälle.

I motsats till de borgerliga partierna, i första hand moderaterna, vill man i högre grad styra byggandet i Lund. Ett sätt att göra detta är att kommunen äger mark som man sedan planlägger och säljer eftersom man då är garanterad att marken kommer bebyggas på ett sätt som är bra ur allmän synpunkt. Att förköpa Villa Sunnatomten var något som socialdemokraterna var för eftersom man då hade fått den kontroll över området som man önskat. Betydelsen av en översiktsplan som presenteras för kommuninvånarna och som kommunen verkligen försöker följa är något som betonas av socialdemokraterna.

6.2.4 Övriga politiska partier

De andra partier som suttit i Lunds kommunfullmäktige har inte drivit några andra linjer än de som är representerade av socialdemokraterna, moderaterna och miljöpartiet. Vänsterpartiet och miljöpartiet har ofta samma tankegångar när det gäller markanvändningen i Lunds kommun.⁷¹ I vänsterpartiet har man dock betonat behovet av bostäder starkare än vad miljöpartiet gjort i fallet med Villa Sunna.

Folkpartiet har genom hela processen drivit i stort sett samma linje som moderaterna, men man har varit mer öppna för socialdemokraternas exploateringsidéer. Att enskilda ledamöter ibland haft en annan uppfattning än sitt parti är dock extra tydligt i fallet med folkpartiet då en av de grannar som överklagade den plan som antogs 1992, Marie Nordström, satt i kommunfullmäktige för folkpartiet.

Centern har inte haft någon klar hållning i Villa Sunnafrågan utan har haft olika inställning vid olika tidpunkter och i olika organ. Kristdemokraterna har bara varit representerade i Lunds politik under en del av den tid som ärendet Villa Sunna varit aktuellt. Man har då varit emot en alltför omfattande exploatering av Villa Sunnaområdet.

6.3 Avvägningar

Som beskrivs i kapitlet Styrssystem är det huvudsakligen kommunen, och därmed kommunpolitikerna, som gör avvägningen mellan de olika intressen som finns. Så har också varit fallet med Villa Sunna, även om andra instanser också haft en viktig roll i och med den bedömning som upphävde kommunens beslut. PBL säger att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas, men preciserar inte hur avvägningen mellan dessa ska göras.⁷² Det anges dock att gemensamma och långsiktiga intressen väger tyngre än privata och

⁷⁰ Steget in i 2000-talet, s 60

⁷¹ Intervju med Peter Björling (mp) 2002-04-04

⁷² Proposition 1985/86:1 Del 1, s 464

kortsiktiga.⁷³ I förarbetet uttrycks att enskilda och allmänna intressen ofta torde sammanfalla eller kunna sammanjämkas på ett tillfredsställande sätt.⁷⁴ Nedan visas vilken avvägning kommunen gjort mellan olika intressen och i vilken utsträckning det gått att förena dem i Villa Sunnaärendet.

6.3.1 Vad planområdet ska användas till

Det mest centrala intresset att ta hänsyn till tycks ha varit behovet av centralt belägna bostäder. I princip alla kommunpolitiker var ense om det lämpliga i att uppföra bostäder inom planområdet. Att det slutligen tilläts mer byggnation än vad som var fallet från början var något som i första hand socialdemokraterna, men även folkpartiet stödde. Detta eftersom man menade att fler lägenheter innebar att de inte blev så dyra som det annars var risk för. Dessutom kunde en för liten byggrätt innebära att JM Bygg inte ansett att en exploatering var lönsam och hos socialdemokraterna var man då rädd att det skulle dröja ytterliggare innan Lund fick de välbehövligen bostäderna.⁷⁵

Förslagen med hotell och parkering har det varit mer delade meningar om och skiljelinjen har huvudsakligen gått mellan de borgerliga partierna och de socialistiska, inklusive miljöpartiet. Hotellplanerna stöddes av de borgerliga partierna, vilket är logiskt utifrån de värderingar som man har. Man vill inte låta stat eller kommun stå i vägen för privata initiativ och man såg ingen anledning till att göra olika bedömningar av en byggnation på tomten för det fall husen skulle användas till bostäder eller hotell.⁷⁶ De socialistiska partierna hade däremot som utgångspunkt att planområdet skulle utnyttjas på ett för kommunen så fördelaktigt sätt som möjligt.

När frågan om att anlägga en stor pendlarparkering inom planområdet var uppe var de socialistiska partierna för eftersom en pendlarparkering ansågs tillgodose ett allmänt intresse. De borgerliga var däremot mot förslaget eftersom man menade att det var mindre bra ur både miljö- och trafiksynpunkt. Viktigt att beakta är också att det parallellt med Villa Sunnafrågan förekom diskussioner om att skapa en pendlarparkering någonstans i centrala Lund. Pendlarparkering var alltså inte bara en fråga om ja eller nej utan också en diskussion om lämplig lokalisering.⁷⁷ Från socialdemokratiskt håll menar man fortfarande att en pendlarparkering hade varit lämplig i området, trots närheten till boende.⁷⁸

I samband med att JM Bygg köpte marken blev det en diskussion om bensinmackens framtid. De flesta partier var för att macken skulle tas bort, men det var svårt att hitta en alternativ lokalisering där det varken fanns naturmiljö eller närboende som kunde påverkas negativt. Från moderat håll var man till en början öppen för att låta bensinmacken vara kvar i området. Man ville ha ett bra alternativ till annan markanvändning och ny lokalisering innan man tvingade en lönsam affärsrörelse att flytta.⁷⁹ Däremot ville t ex socialdemokraterna att man skulle bestämma sig för att ta bort macken även om frågan om ny lokalisering inte lösts. Eftersom det ändå inte var lämpligt med att ha en bensinmack i ett bostadsområde tyckte man det var lika bra att direkt bestämma att den skulle tas bort.⁸⁰

⁷³ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 57

⁷⁴ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 470

⁷⁵ Intervju med Gunnar Jönsson (s) 2002-04-17

⁷⁶ Intervju med Christine Jönsson (m) 2002-04-03 och 2002-04-10

⁷⁷ Intervju med Christine Jönsson (m) 2002-04-03 och 2002-04-10

⁷⁸ Intervju med Gunnar Jönsson (s) 2002-04-17

⁷⁹ Intervju med Christine Jönsson (m) 2002-04-03 och 2002-04-10

⁸⁰ Sydsvenska Dagbladet 1992-07-04

6.3.2 Konsekvenser av förändrad markanvändning

Vid sidan om avvägningen angående vad som var en lämplig användning för planområdet var det nödvändigt att titta på följderna av en ändrad markanvändning. Dels för att området i sig har kultur- och naturvärden, dels för att det är relativt stort och centralt beläget och sålunda har en omgivning som märkbart påverkas av förändringar.

Det intresse som i första hand fått stryka på foten i planläggningen av Villa Sunnaområdet är de närboendes intresse av att inte deras fastigheter ska påverkas negativt av ny bebyggelse. De två problem som de närboende i första hand menar inte har beaktats är insyn i villorna och skuggning av tomterna. Som grund för påståendet att kommunen inte gjort en lämplig avvägning pekar man på att de rekommendationer som Boverket gjort angående skuggning inte följts. Att regeringen vid sitt beslut 1998 att avslå yrkandet om upphävande av planen inte lät Boverket yttra sig över planen tycker de boende visar att deras intressen inte beaktats i tillräcklig utsträckning i detta led.⁸¹

Länsstyrelsen menade i sitt yttrande över de tre planförslagen som presenterades 1996 att insynsproblemet för bostäderna norr om området nog måste studeras. Den plan som antogs var dock ur insynssynpunkt sämre än något av de tre föregående förslagen. Det förslag som de boende lade fram om att ta bort ett av de fem husen och sänka höjden på två av de andra vann inte gehör hos kommunens företrädare. De boende menar att detta tydligt visar på att inte kommunpolitikerna inte velat ta hänsyn till deras intressen utan istället låtit exploatören styra planarbetet.⁸² Stadsarkitektkontoret menade att man från kommunens sida gjort en avvägning mellan olika intressen och kommit fram till att det allmänna intresset av centrala bostäder och den fördel som de närboende erhöll av att macken flyttades uppvägde nackdelen med skuggor och insyn.⁸³

En annan viktig konsekvens av en förändrad markanvändning var att kulturmiljön med den gamla villan och den omgivande parken skulle påverkas. Denna kulturmiljö ansågs värdefull av flera kulturvårdande instanser som stadsantikvarien, landsantikvarien och Riksantikvarieämbetet. Dock kan Villa Sunna inte ses som lika prioriterat som de riksintressen som anges i översiktsplanen. Politikerna säger sig i sin bedömning av planer för området vägt in bevarandet av kulturmiljön.^{84 85} Utöver kulturhistoriska hänsyn som visas genom detaljplanen märktes ut som Villa Sunna och uthuset som skyddsvärda i områdesbestämmelserna. Stadsantikvarien bedömer detta som tillfredsställande och är ur bevarandesynpunkt relativt nöjd med den utformning planområdet slutligen fick.⁸⁶ Däremot var stadsantikvarien, liksom andra instanser mycket kritisk till de förslag där Villa Sunna länkades samman med stora huskroppar. Med tanke på den mycket hårda kritik ur kulturmiljösynpunkt som den plan som senare fälldes av regeringen fick kan man konstatera att detta intresse hade relativt låg prioritet i den avvägning som kommunen gjorde.

⁸¹ Intervju med fastighetsägare Ulf Kristiansson 2002-03-25

⁸² Intervju med fastighetsägare Ulf Kristiansson 2002-03-25

⁸³ PÅ 4/95 aktbilaga 126

⁸⁴ Intervju med Christine Jönsson (m) 2002-04-03 och 2002-04-10

⁸⁵ Intervju med Gunnar Jönsson (s) 2002-04-17

⁸⁶ Intervju med stadsantikvarie Claes Wahlöö 2002-04-22

6.3.3 Information och lagstöd

För att kommunens invånare på ett tidigt stadium ska kunna se vilka intressen som ligger till grund för planläggning finns som tidigare nämnts kommuntäckande översiktsplaner. Då Villa Sunnaprocessen startade hade dock inte PBL och kravet på översiktsplaner införts. Istället fanns den kommunomfattande markdispositionsplan och kommunöversikt som beskrivs i avsnitt 3.1. Villa Sunna pekades här inte ut som ett utbyggnadsområde. Dock var det i planen uppenbart att förtätning av Lund var nödvändig. Samtidigt betonades att värdefulla kulturmiljöer skulle beaktas och att antikvarisk myndighet skulle göra en inventering av dessa som låg till grund för framtida byggnation. Den information som gick att få från denna kommuntäckande handling gav alltså inga klara besked för förväntad inställning hos kommunens beslutsfattare för Villa Sunna. Den rapport som 1991 kom från Bevaringskommittén där Villa Sunna ansågs ha en särställning inom Lunds byggnadsbestånd förändrade inte kommunens hållning i frågan. Att Lunds kulturvårdande instanser som stadsantikvariern och Bevaringskommittén har synpunkter på planer händer ganska ofta, men den hårda kritik som var fallet med Villa Sunna har inte drabbat någon annan plan.⁸⁷ Sammanfattningsvis har det alltså inte funnits någon klar indikation på vad kommunens invånare kunnat förvänta sig när det gäller Villa Sunnas framtid.

I 5 kap 24 § PBL står att i kungörelsen om detaljplan ska anges om förslaget avviker från översiktsplanen. Skälet till detta är att översiktsplanen ska fungera som vägledning och informationskälla samtidigt som den inte är bindande. Eftersom det alltså är möjligt att göra detaljplaner som inte överensstämmer med översiktsplanen ska alla göras uppmärksamma på avvikelser.⁸⁸ I den plan som kommunfullmäktige antog 1992-05-21 stod dock inget om avvikelse från översiktsplan. Anledningen var att det vid denna tidpunkt inte fanns någon översiktsplan för Lunds kommun. Enligt 17 kap 2 § ska varje kommun före den 1 januari 1990 antagit en översiktsplan enligt de former som anges i 4 kap. Någon möjlighet att få tiden förlängd fanns inte. Inte heller kan en äldre plan med motsvarande innehåll godtas som översiktsplan, såvida den inte antagits efter att PBL trädde i kraft. Det anges också i propositionen att bestämmelserna i 5 kap PBL förutsätter översiktsplan.^{89 90}

Utifrån ovanstående kan ifrågasättas huruvida Lunds kommun följde de regler som gäller för planer. Den kritik som de boende riktade mot avsaknaden av översiktsplan och konsekvenserna av detta vann inget gehör hos Länsstyrelsen som menade att det inte står någonstans i lagen att översiktsplan utgör förutsättning för detaljplan. Frågan prövades inte i någon annan instans. Det kan påpekas att betydelsen av översiktsplanen som grund för planer betonats av både politiker och exploatör.^{91 92}

⁸⁷ Intervju med Christine Jönsson (m) 2002-04-03 och 2002-04-10

⁸⁸ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 613

⁸⁹ Plan- och bygglagen: en kommentar 17:3

⁹⁰ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 861

⁹¹ Intervju med Gunnar Jönsson (s) 2002-04-17

⁹² Intervju med Jonas Håkansson (JM Bygg) 2002-03-26

7 Styrssystem

Markanvändning och bebyggelse i Sverige är reglerat på ett relativt detaljerat sätt. Detta då den fysiska planeringen är ett viktigt styrmedel för att åstadkomma en lämplig samhällsutveckling. Den centrala lagstiftningen i detta styrssystem är PBL. I detta kapitel presenteras kortfattat de delar av denna lagstiftning som har betydelse för styrningen av markanvändning och bebyggelse. Annan lagstiftning som också är väsentlig är MB och KML. Eftersom PBL, MB och KML alla antagits efter det att Villa Sunnaprocessen startade nämns också deras respektive föregångare. Då det finns väldigt mycket att säga om de nämnda lagarna står de regler som är av betydelse i fallet Villa Sunna i fokus. Presentationen är sålunda kortfattad och inriktas på att beskriva intressebevakandet och inflytandet för olika parter i detaljplaneprocessen.

7.1 Plan- och bygglagen

7.1.1 Historik

1947 infördes BL. I denna fanns fyra plantyper; generalplan och regionplan som var avsedda för översiktlig planering, och stadsplan och byggnadsplan som var till för detaljplanering. Lagstiftningen var mycket inriktad på exploatering av mark. Om det inte fanns stadsplan eller byggnadsplan för ett område var det i princip omöjligt att få tillåtelse till bebyggelse som krävde eller kunde förväntas kräva särskilda anordningar för gemensamma behov, som t ex VA och gator.⁹³ Flera ändringar gjordes under årens gång i bygglagstiftningen.

Då lagstiftningen blev alltmer föråldrad uppstod behov av att reformera den. 1987 ersattes den därför av PBL. Det som man framförallt ville åstadkomma genom förändringen var decentralisering av beslutanderätten till i första hand kommunal nivå, förenkling och modernisering av plansystemet, avskaffande av nybyggnadsförbuden och förbättring av medborgarinflytandet.⁹⁴

PBL innehåller plansystem, tillståndsregler, riktlinjer för vilka intressen som ska beaktas vid planläggning och tillståndsgivning och regler för överklagande hos och kontroll från högre instanser än kommunen. Dessa olika delar presenteras nedan, liksom de motiv som ligger bakom lagen.

Både 1995 och 1996 gjordes ändringar i PBL. I stort var lagstiftningen densamma efter ändringarna. Motiven till förändringarna var bl a att man ville betona medborgarinflytande och hänsyn till natur- och kulturmiljöer starkare.

7.1.2 Allmän motivering

I motiven till PBL förklaras inledningsvis att den fysiska miljön utgör ramen för mänskligt liv och mänsklig verksamhet.⁹⁵ Sålunda är det viktigt att planeringen av den fysiska miljön sker i regi av de organ som väljs i demokratisk ordning. Målet med planeringen blir att i likhet med övriga lagar tillgodose det grundläggande intresset av solidaritet och jämlikhet. Gemensamma och långsiktiga intressen ska alltså väga tyngre än privata och kortsiktiga.

⁹³ Didón, s 15-16

⁹⁴ Didón, s 18-19

⁹⁵ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 58

Den fysiska planeringen ses, ihop med rättsregler och ekonomiska styrmedel, som ett medel för samhället att åstadkomma en lämplig utveckling. Planeringen innebär också konfliktlösning och avvägningar mellan olika intressen. Utöver sociala hänsyn ska hushållning med naturresurser och energi och bevarande av natur- och kulturvärden göras. Detta görs på bästa sätt med planer på olika nivåer som fastställs i en demokratisk process där berörda parter ges möjlighet att yttra sig.⁹⁶

7.1.3 Intressen och krav

Hur mark ska användas styrs av dess beskaffenhet och vilka behov och intressen som finns. I 2 och 3 kap PBL identifieras dessa intressen. I första hand är det en utveckling som är positiv från allmän synpunkt som ska gynnas. Detta allmänna intresse innefattar bostads-, arbets-, trafik- och fritidsmiljö. Natur- och kulturvärden ska tillvaratas och hänsyn tas till miljön och hushållningen med naturresurser. Planläggningen får inte medverka till att de miljökvalitetsnormer som ges av MB överskrids. Hänsyn till andra kommuner ska tas.^{97 98}

När det gäller bebyggelse preciseras vilka krav som bör ställas på lokalisering och utformning. Intressen som boendes och andras hälsa, trafik- och VA-försörjning, samhällsservice och behov av parker och grönområden förklaras som aspekter att beakta.⁹⁹ Beträffande grönområden i tätorter konstaterar man att dessa är utsatta för ett betydande hot. Eftersom varje exploateringsföretag ofta uppfattas ha en begränsad betydelse samtidigt som det tillgodoser ett angeläget behov blir de negativa konsekvenserna inte överblickbara vid ett enskilt projekt.¹⁰⁰

I 3 kap anges krav på enskilda byggnader. Byggnader ska utformas med hänsyn till stads- och landskapsbild och till platsens natur- och kulturvärden. Vid ändringar av byggnader ska hänsyn tas till byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.¹⁰¹

Några riktlinjer för avvägning mellan de angivna kraven och intressena ges ej. Tanken är att den enskilda kommunen ska ha de i 2 och 3 kap nämnde intressena som grund och sedan genom samråd och egna utredningar kunna planlägga marken på ett lämpligt och balanserat sätt.

7.1.4 Planer

De avvägningar som gjorts och de beslut som fattats angående markanvändning kommer till uttryck i planer. Vad en plan är och vad som inte är en plan framgår inte i vare sig lag eller förarbeten och de juridiska villkoren skiljer sig åt mellan olika planer.¹⁰² Det finns fyra olika sorters planer; fastighetsplan, detaljplan, översiktsplan och regionplan. Dessutom finns också s k områdesbestämmelser.

Regionplan är en plan som samordnar planeringen i flera kommuner. Den har inte någon juridisk verkan.

⁹⁶ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 58-59

⁹⁷ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 469-470

⁹⁸ Proposition 1994/95:230, s 7

⁹⁹ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 471-477

¹⁰⁰ Plan- och bygglagen: en kommentar 2:11

¹⁰¹ Proposition 1993/94:178, s 7-8

¹⁰² Westerberg, s 51-52

Alla kommuner ska ha en översiktsplan. Denna täcker hela kommunens yta och ska redovisa de allmänna intressen som anges i 2 kap. Planen visar både vilka mål man har för kommunens markanvändning och vad man ämnar göra för att uppnå dessa. Dessutom ska i översiktsplanen pekas ut riksintressen enligt 3 och 4 kap MB. En översiktsplan har ingen bindande verkan för myndigheter och enskilda. Dock ger den en signal till allmänheten om hur kommunen ställer sig till olika intressen och utgör sålunda ett underlag för de beslut som senare fattas för specifika områden. En bristfällig översiktsplan gör inte att kommunen kan undgå det ansvar man har för t ex riksintressen. En översiktsplan kan fördjupas för de områden där det råder särskilt tydliga konflikter mellan flera intressen.¹⁰³ När en detaljplan upprättas ska det i denna anges huruvida den går emot översiktsplanens intentioner.

En detaljplan är en plan med bindande juridisk verkan för såväl myndigheter som enskilda. Den reglerar förändringar av markanvändning och bebyggelse inom ett område. Den sätter också upp vilka krav som gäller vid förändring eller bevarande av en enskild byggnad eller ett bebyggelseområde. Eftersom detaljplan är den mest reglerade planformen och är väsentlig i fallet Villa Sunna skrivs mer om denna i ett separat avsnitt.

En fastighetsplan innehåller bestämmelser om fastighetsindelning, rättigheter och gemensamhetsanläggningar. Fastighetsplan kan endast antas för detaljplanelagt område. Den har en juridisk verkan såtillvida att den ger möjlighet för fastighetsägare att lösa mark enligt planen och hindrar en fastighetsindelning som motverkar planens syfte.¹⁰⁴

I vissa fall kan det finnas en önskan att ge delar av en översiktsplan bindande verkan. För att få detta kan en kommun anta s k områdesbestämmelser. Dessa får endast antas för att säkerställa planens syfte eller för att tillgodose ett riksintresse enligt MB (tidigare NRL).¹⁰⁵

7.1.5 Lov

Vid sidan av planerna finns det ett annat sätt att kontrollera markanvändning; lovgivning. Då byggnader eller andra större anläggningar ska uppföras krävs bygglov. För åtgärder såsom schaktning, fyllning och skogsplantering behöver man ha marklov om åtgärden sker inom detaljplanelagt område. På samma sätt krävs inom detaljplanelagt område rivningslov för att för att riva en byggnad eller en del av byggnad. Krav på rivnings- och marklov kan också förekomma utanför detaljplanelagt område genom att kommunen inför detta i områdesbestämmelser.¹⁰⁶

7.1.6 Överklagande och kontroll

Som en garanti för att inte vissa intressen ska falla bort i planprocessen finns regler för överklagande och kontroll av planer. Genom att det finns möjligheter för berörda personer att överklaga planer beträffande innehåll och tillkomst bevakas att de regler som finns för markanvändning efterlevs på ett korrekt sätt. Dessutom kan planer kontrolleras av Länsstyrelsen, vilket kallas överprövning.

Den ovannämnda bevakningen innefattar dock inte alla planformer. Den planform som är föremål för mest kontroll är detaljplanen. Hur denna kan överklagas och hur den kontrolleras av Länsstyrelsen beskrivs i avsnittet Detaljplan. Regionplaner och översiktsplaner kan båda

¹⁰³ Didón, s 32-35

¹⁰⁴ Bengtsson, s 57

¹⁰⁵ Didón, s 45

¹⁰⁶ Didón, s 69

överklagas för det fall det gäller laglighetsprövning enligt 10 kap Kommunallagen (1991:900).¹⁰⁷ Med detta menas att det går att klaga på formella felaktigheter i deras tillkomst och antagande, men inte på deras innehåll. För det fall en översiktsplan innehåller bedömningar som Länsstyrelsen inte delar kan ett särskilt granskningsyttrande bifogas planen som visar att staten inte delar kommunens uppfattning i vissa frågor. Beslut om bygglov, rivningslov och marklov kan överklagas till Länsstyrelsen. Regeringen eller Länsstyrelsen kan också besluta att bestämmelserna om överprövning ska gälla lovgivning inom ett visst område.¹⁰⁸

7.2 Detaljplan

Eftersom detaljplanen har en direkt rättsverkan i form av byggrätter, förbud mot vissa typer av bebyggelse m m är förfarandet förhållandevis detaljerat. Det anses viktigt att alla som berörs av planen ges ett reellt inflytande på dess utformning och genomförande. Ett normalt planförfarande inleds med kommunen presenterar ett program som visar utgångspunkter och mål, vilket sedan följs av samråd där idéer och åsikter kommer upp och en utställning där det slutgiltiga förslaget blir föremål för synpunkter. Slutligen ska förslaget antas, granskas och eventuellt prövas i högre instans. Här förklaras de olika delarna närmare för att åskådliggöra på vilka sätt och i vilken utsträckning olika intressen beaktas i processen.

7.2.1 Program

Ett program är en handling som ligger till grund för den fortsatta processen. Det visar vilket utgångsläget är och vilka tankar som gör att man vill göra en detaljplan för området. Ett eller flera förslag på hur planen för området kan utformas gör att programmet konkretiseras. På samma sätt som för själva planen ska ett samråd för programmet göras. Programmet ska senare bifogas planhandlingarna vid samrådet, utställningen och antagandet och eventuella avsteg från det ska motiveras i planbeskrivningen. Innehållet i ett program kan skilja sig starkt från det planförslag som senare antas. I Regeringsrättens avgörande RÅ 2000 not 68 överklagades en detaljplan då den jämfört med programmet innebar fördubblad planarea och rivning av fyra kulturhistoriskt värdefulla byggnader från 1870-talet. Trots att det dessutom kunde fastställas att kommunens byggnadsnämnd vid ett möte bestämt att ett nytt program skulle göras p g a de stora ändringarna avskog Regeringsrätten yrkandet om upphävande av planen.

Tanken med programmet är att ge de berörda möjlighet att både studera och påverka en plan innan kommunen låst sig vid en lösning. Har detaljplanen sin grund i en gällande översiktsplan är det inte nödvändigt med ett program.¹⁰⁹ Kan planen antas ge en betydande påverkan på miljö, hälsa och säkerhet eller hushållning med naturresurser ska en MKB upprättas. Denna klarlägger hur påverkan kommer att ske och redovisar alternativa lösningar.¹¹⁰ Härmed underlättas möjligheten att väga olika intressen mot varandra.

¹⁰⁷ SFS 1987:10 13 kap 1 §

¹⁰⁸ Didón, s 30-31

¹⁰⁹ Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, s 19-20

¹¹⁰ Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, s 20-21

7.2.2 Samråd

I samband med att förslag till att upprätta, ändra eller upphäva detaljplaner görs ska kommunen låta de med intresse i ärendet komma till tals. Denna process där de kan ta del av programmet och komma med synpunkter kallas för samråd. Med utgångspunkt från 5 kap 20 och 30 §§ PBL kan fastställas att kommunen ska samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och kommuner som berörs av förslaget. Dessutom ska också sakägare beredas tillfälle till samråd, liksom de bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, myndigheter, enskilda, organisationer och föreningar som har ett väsentligt intresse av planprogrammet. Med sakägare menas ägare till berörda fastigheter eller innehavare av särskild rätt i dessa. Organisationer och föreningar ska vara av sådan art som anges i 5 kap 25 § PBL; d v s känd organisation av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för berörd fastighet eller som är ansluten till riksorganisation som har fastigheten inom sitt verksamhetsområde. De frågor, synpunkter och förslag som kommunen erhåller under samrådet presenteras i en samrådsredogörelse. De kommenteras och besvaras här också av kommunen.¹¹¹

7.2.3 Utställning

Innan en detaljplan antas ska den ställas ut för granskning. För att garantera att alla berörda ska kunna ta del av utställningen finns regler som säger att kungörelse ska upprättas och underrättelse om denna ska ske minst en vecka innan utställningen. Vad som ska ingå i kungörelsen regleras i PBL för att garantera att alla berörda får den information som behövs för att kunna ta del av utställningen på ett fullgott sätt. Det påpekas dock i propositionen till PBL att möjligheten att påverka vid utställningen är begränsad då förslaget nu ligger ganska fast.¹¹² I första hand är det under samrådet som synpunkter ska komma fram och beaktas. Kretsen som ska underrättas vid utställning är densamma som vid samråd. En detaljplan är utställd för granskning i minst tre veckor. Vad som skall ingå i utställningshandlingarna regleras i PBL 5 kap 26 §.

Då utställningen är avslutad sammanställer och besvarar kommunen de inkommande synpunkterna och redovisar dem i ett sk utlåtande. Utlåtandet skickas till alla dem som haft invändningar men inte fått dem tillgodosedda.¹¹³ På så sätt får de berörda en bild av i vilken utsträckning deras och andras intressen beaktats. För att kunna överklaga en antagen detaljplan krävs att man framfört skriftliga synpunkter vid utställningen eller vid samrådet.¹¹⁴

7.2.4 Antagande

En detaljplan ska godkännas av kommunfullmäktige. Då kommunfullmäktige representerar kommunens invånare anses att det allmänna intresset härigenom tas tillvara. Kommunfullmäktige kan delegera beslutet till byggnadsnämnden eller kommunstyrelsen; men även i detta fall har ju kommunfullmäktige kontroll över beslutet.¹¹⁵

Det förslag som antas av kommunfullmäktige får inte avvika väsentligt från det som var föremål för utställning. En revidering av sådant slag betyder alltså att planen måste ställas ut igen.¹¹⁶ Däremot behöver man inte upprätta ett nytt program eller ordna ett nytt samråd, såvida inte ändringarna är så genomgripande att det handlar om en helt ny plan. Detta har

¹¹¹ Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, s 22-24

¹¹² Proposition 1985/86:1 Del 1, s 178

¹¹³ SFS 1987:10 5 kap 27 §

¹¹⁴ Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, s 22-24

¹¹⁵ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 171

¹¹⁶ Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, s 28

varit föremål för Regeringsrättens bedömning i RÅ 1999 not 71. En detaljplan i Göteborgs kommun blev överklagad upp till Regeringsrätten då det var vissa skillnader mellan den plan som ställts ut och den som antogs av kommunfullmäktige. Regeringsrätten biföll de klagande. Efter att kommunen gjort en ny utställning och antagit planen överklagades ärendet på nytt upp till Regeringsrätten eftersom det inte arrangerats något nytt samråd. Regeringsrätten avskog överklagandet då man menade att det var en liknande plan som den föregående och att de samråd som tidigare förekommit alltså var fullt tillräckliga.

7.2.5 Överklagande och prövning

Det finns möjlighet att överklaga en antagen detaljplan. Det är dock inte alla som har denna rätt utan den begränsas på det sätt som anges i 22 § förvaltningslagen. Här föreskrivs att ett beslut får överklagas av den som beslutet angår om det går honom emot.¹¹⁷ I fallet med överklagande av detaljplaner innebär detta att rätten att överklaga är begränsad till de som lämnat skriftliga synpunkter under samrådet eller utställningen men inte fått dessa tillgodosedda. Har planen ändrats efter utställningen ges också möjlighet att överklaga för de som är berörda och för vilka ändringen kan antas vara negativ; detta även om de inte klagat tidigare. Utöver dessa så har alltid länsstyrelsen, regionplaneorgan och kommuner som berörs av beslutet rätt att överklaga. En mycket god vägledning för vilka som innefattas av rätten att överklaga ges av 5 kap 30 § PBL som anger till vilka man ska sända uppgifter om hur överklagande sker.

I princip innebär en myndighets prövning av ett beslut att förslaget i sin helhet måste fastställas eller upphävas. Det går dock att ändra beslutet eller upphäva det till viss del om kommunen samtycker till detta. Ett beslut om detaljplan överklagas hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut i sin tur överklagas hos regeringen. Regeringens avgörande kan överprövas av Regeringsrätten. Det Regeringsrätten bedömer är huruvida regeringens avgörande strider mot någon rättsregel. Om så är fallet upphävs beslutet och ärendet återvisas.¹¹⁸

Ett överklagande av en detaljplan får inte avse syftet med planen ifråga om bebyggelseprinciper och huvudsaklig utformning. Om det är annat än bebyggelse som planen innefattar får inte besvären gälla grunddragen i den angivna markanvändningen. Anledningen till detta är tanken om decentralisering i planprocessen. En möjlighet för enskilda att överklaga planpolitiska frågor skulle innebära att det slutgiltiga avgörandet flyttas från kommuner till statliga myndigheter. Genom reglerna om samråd och utställning ska kommunen på egen hand kunna hantera planfrågorna på ett sätt som tillgodoser möjligheterna till påverkan för sakägare och andra medborgare.¹¹⁹ Dessutom bevakar Länsstyrelsen under samrådet hur allmänna intressen vägs mot varandra. Enskilda sakägare och andra intressenter kan alltså inte få beslut som rör motstående allmänna intressen omprövade. Besvär kan endast avse frågor som är av betydelse för de klagande i egenskap av sakägare eller boende i anslutning till området.¹²⁰ Formella fel i hanteringen av planärendet kan alltid överklagas oavsett vilken inverkan det fått på allmänna eller enskilda intressen. En fråga som redan avgjorts genom områdesbestämmelser, detaljplan eller förhandsbesked kan inte överklagas.¹²¹

¹¹⁷ Didón, s 100

¹¹⁸ Didón, s 99

¹¹⁹ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 364-365

¹²⁰ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 365

¹²¹ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 367

En plan kan bli föremål för granskning av Länsstyrelsen av andra anledningar än överklagande. Sådan prövning av Länsstyrelsen kan ske av fyra olika skäl:

- 1) Riksintresse enligt NRL tillgodoses ej i planen.
- 2) Reglering av mark- och vattenanvändningen berör flera kommuner och har inte samordnats på lämpligt sätt.
- 3) Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken har ej iakttagits.
- 4) Bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.¹²²

Granskning sker om det kan befaras att beslutet strider mot någon av de angivna punkterna; granskningen i sig innebär alltså inte någon slutligt ställningstagande i sakfrågan.¹²³ I den tidigare bygglagstiftningen fanns en regel som sa att en detaljplan alltid skulle fastställas av Länsstyrelsen, men denna regel infördes inte i PBL.¹²⁴

7.2.6 Enkelt planförfarande

Vid sidan av det ovan beskrivna förfarandet för detaljplaner finns också sk enkelt planförfarande. Om förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för de utanför samrådskretsen och är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande kan enkelt planförfarande användas.¹²⁵ Det som skiljer det enkla planförfarandet mot det normala är att program inte behövs, samrådskretsen begränsas, särskild samrådsredogörelse inte behövs i utlåtandet, utställningen ersätts med en underrättelse direkt till samrådskretsen och att kungörelseförfarandet begränsas.¹²⁶

7.3 Miljöbalken

1999 infördes MB i svensk lag. Det mesta av det som återfinns i MB är sådant som tidigare funnits i andra lagar men som nu placerats i ett gemensamt sammanhang. Då striden om Villa Sunna började i mitten på 1980-talet och avgjordes 1999 har inte MB påverkat processen.

En av de lagar som föregick MB är NRL. I NRL gavs riktlinjer för hur olika intressen och verksamheter skulle beaktas i den fysiska planeringen. Detta gällde såväl planering för användandet av mark och vatten som ställningstagande till enskilda tillståndsfrågor. De intressen som togs upp i NRL var naturvård, kulturminnesvård, friluftsliv, jordbruk, skogsbruk, fiske, rennärning, fritidsbebyggelse och försvar.¹²⁷ Dessa områden pekades alla ut som betydelsefulla, men riktlinjerna för hur de skulle vägas mot varandra var mycket allmänt hållna och lämnade mycket utrymme till den som hade att fatta beslut. Då kommunerna fått en viktig roll i och med PBL fick deras bedömning stor vikt även då NRL tillämpades.

PBL hänvisar till MB (tidigare NRL) genom att ange att MB ska tillämpas vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked. De riksintressen som ska bevakas när beslut enligt PBL fattas står angivna i MB. Vid sidan om de verksamhetsknutna riktlinjer som ges i MB ges också geografiska riktlinjer som pekar ut särskilt skyddsvärda områden, främst ur naturmiljösynpunkt. Regler för miljökonsekvensbeskrivningar återfinns också de i MB.

¹²² Proposition 1997/98:90, s 101-102

¹²³ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 799-800

¹²⁴ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 168

¹²⁵ Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, s 32

¹²⁶ Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, s 33

¹²⁷ Didón, s 113

7.4 Lagen om kulturminnen

KML infördes 1989 och ersatte då bl a BML. Lagen syftar till att ge skydd åt det allra mest värdefulla i Sveriges byggnadsbestånd så att det i princip bevaras för all framtid. Alla byggnader som är av nationellt intresse ska skyddas.¹²⁸ Genom att en byggnad förklaras som byggnadsminne enligt KML inskränks kraftigt fastighetsägarens rätt att förfoga över den. De skyddsföreskrifter som ges för byggnaden kan innehålla förbud mot rivning, ombyggnad eller andra ändringar och bestämmelser för vård och underhåll.¹²⁹

Byggnadsminnen behöver inte nödvändigtvis vara just byggnader utan även trädgårdar, parker och andra anläggningar innefattas av lagen.¹³⁰ Byggnadsminnesmärkning ska tillämpas restriktivt då det innebär en inskränkning i den enskildes äganderätt och långsiktigt ansvarstagande från statens sida.¹³¹ KML fungerar parallellt med PBL. En byggnad behöver alltså inte vara byggnadsminnesmärkt för att omfattas av de hänsyn som ges i 3 kap PBL.¹³²

¹²⁸ Byggnadsminnesförklaring, s 5-6

¹²⁹ Byggnadsminnesförklaring, s 9-10

¹³⁰ Byggnadsminnesförklaring, s 14

¹³¹ Byggnadsminnesförklaring, s 38

¹³² Byggnadsminnesförklaring, s 42-43

8 Har styrsystemet fungerat som avsett?

Centrala tankar med styrsystemet är alltså att de som berörs av en plan ska få information om denna och ges möjlighet att komma med synpunkter som kan påverka det fortsatta planarbetet. Målet är att göra en plan som så långt som möjligt tillgodoser de intressen som PBL pekar ut. Allmänna och långsiktiga intressen ska väga tyngre än enskilda och kortsiktiga. En viktig grund i lagstiftningen är att den fysiska planeringen ska bedrivas under ledning av organ som väljs i demokratisk ordning.¹³³ Frågan är då hur olika grupper i form av närboende, exploatör och politiska partier anser att det ovannämnda fungerat i fallet Villa Sunna och hur det fungerar generellt.

8.1 Boende i området

Avsnittet bygger på intervjuer med Ulf Kristiansson och Carl Gösta Alm.

8.1.1 Information

De boende i området fick först information om planerna för Villa Sunna genom tidningarna och därefter blev man kontaktad av representanter kommunen. På det hela tagit anser man att man informationen från kommunen varit bra under hela processens gång. En allvarlig anmärkning är dock oviljan från planchefen Christer Källqvist och byggnadsnämndens ordförande Gunnar Jönsson att besvara de frågor som Ulf Kristiansson skickade till dem 1998-03-04 angående vilka avvägningar och vilka intressen som ligger till grund för beslutet att öka den högsta tillåtna byggnadshöjden efter att planprogram upprättats (se avsnitt 6.6.2). Det torde ha varit uppenbart att det som efterfrågades var vilka avvägningar och intressen som det handlade om i det aktuella fallet, inte att PBL ligger till grund för dem.

Den information som kommunen lämnat i samband med skuggning av tomterna anser man ha varit inkorrekt. Skuggstudierna gav en bild som var felaktig till de boendes nackdel.

8.1.2 Möjlighet att påverka

Man har upplevt att möjligheten att påverka förslagen har varierat mellan de olika processerna. Den första processen, med hotellbygge, lades ned just på grund av de många negativa synpunkter som riktades mot planerna. I den andra processen, med två nio våningshus på Villa Sunnatomtens, tyckte man att kommunen i viss mån tog hänsyn till de synpunkter man framförde. Däremot upplevde man att kommunen inte alls såg till de boendes intressen under den sista Villa Sunnaprocessen utan lät exploatören styra planarbetet. Man tror att anledningen till detta var att man från kommunens sida kände sig skyldig att låta JM Bygg få igenom sina krav då det ju var ett misstag av kommunen som gjorde att den föregående processen gick i stöpet, vilket innebar stora kostnader för JM Bygg. Man upplever också att det faktum att JM Bygg betalat stora summor för Villa Sunnatomtens gjort att kommunen känt sig tvungen att låta dem få avkastning för sin investering. Ett ytterligare skäl för kommunens hållning anses också vara att politikerna inte gärna backar då de en gång bestämt sig för något, mycket beroende på att det uppstår en prestigesituation. Som ett exempel på att kommunen inte beaktat de boendes synpunkter nämns Länsstyrelsens uttalande om de tre planförslagen 1996. Länsstyrelsen skrev i sitt utlåtande att insynen var ett problem som

¹³³ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 57

noga skulle studeras, men den plan som senare antogs var sämre ur insynssynpunkt än något av de tre förslag som presenterats.

Kommunikationen med JM Bygg har fungerat dåligt. Man menar att JM Bygg varit ointresserade av att höra de boendes synpunkter. Inte heller har man visat sig vara villig att genomföra förändringar med utgångspunkt från vad de boende framfört. Det bästa enligt de boende skulle varit om man haft en förutsättningslös diskussion med JM Bygg om området. Nu blev det istället en konfliktsituation vilket inverkade på möjligheten för de boende att påverka planen.

Det faktum att flera av de boende uppfattade Stadsbyggnadskontorets direktör Anders Tingvar som jävig gjorde att man kände att kommunens förvaltningen var mer mottaglig för exploatörens synpunkter än för de boendes. Genom framtagande av fakta, samtal med förvaltning, politikere och exploatör och väl underbyggda överklaganden menar sig de boende ha gjort vad de kunnat för att bevaka sina intressen. Att man lyckades väcka opinion i media och hos kommunens invånare har troligtvis påverkat politikerna på ett för de boende gynnsamt sätt.

8.1.3 Synpunkter på styrsystemet

De boende som berördes av planen var samtliga välutbildade och lade ner mycket tid på att sätta sig in i hur styrsystemet fungerar. Dessutom hade man kontakt med och fick stöd av personer med kunskap inom arkitektur och plan- och bygglagstiftning. Att man fick Riksantikvarieämbetet intresserat av Villa Sunna kan ha varit en orsak till att den första planen stoppades. Man fick uppfattningen att det är svårt att hävda sig och formulera överklaganden som enskild fastighetsägare och att det krävs kunskap, tid och kontakter för att kunna få sina synpunkter beaktade hos olika instanser.

Tankarna med styrsystemet, där relativt stor tyngd ges till den enskilda kommunen, upplevs som bra. Visserligen finns en ökad risk för att bedömningarna blir mer subjektiva och att debatten därför kommer att påverkas av personliga förhållanden, vilket till viss del märkts i fallet Villa Sunna. Samtidigt så är det inom kommunen som kunskapen finns. Problemet i fallet med Villa Sunna menar man i första hand har varit att många kommunpolitiker inte lagt ner tillräckligt med tid och engagemang på att verkligen sätta sig in i projektet och se vilka konsekvenser det skulle få.

Plan- och bygglagsstiftningen upplevs som luddig och utan egentliga direktiv när det gäller bevarande. Att kommunen i den första processen antog en detaljplan utan att ha en översiktsplan som grund menar man strider mot lagstiftningen, vilket är allvarligt.

8.1.4 Bedömning idag

Ulf Kristiansson menar att problemen med skuggning och insyn var de väsentligaste anmärkningarna från de boende på Sankt Jörgens väg. Då de inte beaktats i någon större utsträckning så är den genomförda planen inte till belåtenhet och flera andra alternativ, som t ex att behålla bensenmacken, hade varit att föredra. Carl Gösta Alm å andra sidan tycker att slutresultatet är mycket bra med tanke på vilka tidigare alternativ som funnits. Framförallt hotellalternativet skulle inneburit en mycket hård belastning på hans fastighet som befinner sig i planområdets nordöstra del. De boende har alltså olika syn på i vilken utsträckning planen tillgodosett deras synpunkter.

8.2 Exploatör

Avsnittet bygger på en intervju med Jonas Håkansson.

8.2.1 Kommunikation med kommunen

Genomgående har JM Bygg kontakt med kommuner för att ta del av de planer som dessa har. Framförallt är översiktsplanerna viktiga för att få information om vilka tätorter som planeras byggas ut och var man är öppen för förtätning av befintliga bebyggelseområden. Så har varit fallet även när det gäller Villa Sunna. Då Lunds kommun haft som mål att förtäta Lunds tätort har man känt stöd för planerna att bebygga Villa Sunnatomten. Under hela processen har man haft en bra relation till kommunen och upplevt att kommunen lyssnat på de synpunkter företaget haft. Den ökning av tillåten BTA från planprogrammet 1996 till samrådsförslaget 1997 som kritiserades hårt av de boende var t ex något som bolaget och kommunen gemensamt kom fram till vore fördelaktigt.

En lärdom av Villa Sunnaprojektet har varit att JM Bygg är mer noggranna med att bevaka kommunens arbete i den formella ärendegången. Att ett projekt försenas flera år p g a ett formellt fel är något som ska undvikas i framtiden.

8.2.2 Kommunikation med boende

JM Bygg har vid några tillfällen haft kontakt med de boende. Man tycker sig ha lyssnat på deras synpunkter, dock inte i den utsträckning de boende säkerligen skulle ha önskat. Detta är inget som är unikt för Villa Sunnaprocessen utan motsättningen mellan boende och exploatör är något som genomgående märks vid exploatering i anslutning till befintlig bebyggelse. De boende är rädda för de förändringar som kan förväntas och vill att eventuell byggnation ska ske någon annanstans. Att förutsättningslöst sätta sig och diskutera ett planområde är inte aktuellt för JM Bygg eftersom det sällan finns någon realistisk möjlighet att hitta ett förslag som faller båda parter i smaken. Motsättningen mellan ett bolag som ju har som mål att göra ett ekonomiskt bra resultat och boende som gärna ser parker och andra gemensamma anläggningar i sin närmiljö finns alltid.

Konflikten med dem som bor i exploateringsområdets närhet har inte varit större i fallet Villa Sunna än i andra liknande projekt. I princip är det standard att de närboende väljer att överklaga en plan till Länsstyrelse och regering och att det tar minst tre år från det att en planprocess startar till dess den är klar. Det som varit speciellt med Villa Sunna är den stora uppmärksamhet som ärendet fått i media.

8.2.3 Synpunkter på styrsystemet

De principer som ligger till grund för styrsystemet anses bra. Kommunerna är de som bäst känner till de lokala förhållandena och att de huvudsakligen ansvarar för bedömningarna är således lämpligt. Möjligheterna till överklagande och den avgränsning som finns för vilka som anses berörda av en plan är också de rimliga. Att de som bor i anslutning till ett planområde ofta är missnöjda med de projekt som genomförs är naturligt och det är svårt att ta större hänsyn till deras önskemål än vad som idag sker. Det finns nästan alltid en konflikt mellan vad ett antal intressenter och kommunen som helhet har för intressen och i det fallet måste kommunens långsiktiga önskemål gå före.

I PBL vägs två aspekter mot varandra när det gäller rutiner för upprättande av detaljplan; dels rättssäkerhetsaspekten som innebär att alla ska få komma till tals, dels effektivitet som innebär att det ska gå enkelt och snabbt.¹³⁴ Från JM Byggs sida menar man att effektivitetsaspekten inte beaktats i tillräckligt stor utsträckning. Även om det rör sig om överklagande som uppenbart inte är juridiskt relevanta så tar överklagandegången lång tid. Man skulle därför vilja se möjligheter till en mer effektiv handläggning där vissa överklaganden tämligen omgående kan avslås. Som situationen är idag är överklaganden en vedertagen metod för att försena ett ärende, vilket knappast kan vara en intention med lagstiftningen. En snabbare handläggning av dessa ärenden borde inte behöva betyda en minskad rättsäkerhet.

8.3 Moderaterna

Avsnittet bygger på en intervju med Christine Jönsson.

8.3.1 Synpunkter på styrsystemet

Dialogen mellan kommunen och de som är berörda av en plan fungerar normalt bra och har så också gjort i fallet Villa Sunna. De olika förändringar som av planförslagen som gjorts under processens gång visar att planprogram, samråd och utställningar fyllt sin funktion och låtit intresserade komma till tals. Risk för problem med osakliga bedömningar eller yttranden finns på alla nivåer och den stora makt som PBL ger den enskilda kommunen kan därför inte sägas vara något problem. Som exempel på osakliga uttalanden anges det yttrande som Boverket gjorde över detaljplanen där man bland annat menade att kommunens agerande inte kunde leda till något annat än att kommuninvånarna tappade förtroendet för sina politiker.

De många synpunkter från kulturvårdande instanser som stadsantikvariern, landsantikvariern och riksantikvarieämbetet har påverkat planarbetet. På det hela taget anses styrsystemet ta tillvara olika intressen.

8.3.2 Anledningar till den utdragna processen

Att det fanns flera starka intressen gjorde att man tidigt kunde ana att det skulle bli en lång och hård strid kring Villa Sunnas framtid. Eftersom inte bara enskilda intressenter utan också den breda allmänheten kände sig berörd blev det stor uppmärksamhet kring Villa Sunna. En viktig orsak till den långa striden kring var också att det inte fanns någon plan för området då tomten köptes. Nu uppstod en situation där JM Bygg genom det höga pris man betalat för Villa Sunnatomten hade höga förväntningar på byggande samtidigt som Lunds politiker inte visste vad man ville göra med området. Hade bensinstationstomtens framtid tagits med i diskussionen redan från start hade det varit lättare att hitta en bra lösning. Kommunen borde från början markerat att man ville styra utvecklingen och att man ville ta stor hänsyn till områdets kultur- och naturhistoriska värde.

8.3.3 Bedömning idag

Christine Jönsson är mycket missnöjd med den utformning som Villa Sunna fått. Hon tycker dels att husen passar in dåligt i området och dels att de har tagit en alltför stor del av parken i anspråk. Hon menar att förslaget är en dålig kompromiss av olika intressen. Den osäkerhet

¹³⁴ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 177

från kommunens sida som fanns i projektets inledning gjorde att man aldrig tog det helhetsgrepp över planområdet som skulle behövts för att få en bra plan.

8.4 Miljöpartiet

Avsnittet bygger på en intervju med Peter Björling.

8.4.1 Synpunkter på styrsystemet

Den lagstiftning som finns för planförfarande i Sverige är på det hela taget bra. Möjligtvis skulle Länsstyrelsen kunna få ett större utrymme i planprocessen, men det är lämpligt att kommunerna har den största makten och avgränsningen för vilka som får överklaga ett beslut är rimlig. Problemet med styrsystemet är att det inte alltid tillämpas på rätt sätt. Ett exempel på detta är enkelt planförfarande som ibland används även i fall där det faktiskt kan anses vara fler som är berörda än de som pekas ut som sakägare av förfarandereglerna. Detta är något som politikerna i byggnadsnämnden är ansvariga för och miljöpartiet har flera gånger ifrågasatt detta.

Att planprocessen ibland kan ta lång tid ses inte direkt som något problem. Tvärtom kan det ibland vara bra att ett ärende tar lång tid så att konsekvenserna av det kan tänkas över och alla berörda komma till tals. Givetvis ser man dock hellre att ett ärende förbereds väl och att alla inblandade redan från start kan få sina synpunkter beaktade än att det fattas ett beslut som överklagas. Att många yttrar sig är viktigt för den demokratiska processen. Även om många av de som kommer med synpunkter i ett planärende endast ser till den egna intresset är deras synpunkter ofta relevanta för den totala bedömningen.

8.4.2 Anledningar till den utdragna processen

Den höga hushöjd som var aktuell både i hotellförslaget och i förslaget med två niövåningshus sågs som ett ganska främmande inslag i Lunds stadsbild. Detta ihop med placeringen vid ett villakvarter var troligen orsak till att det blev en het och lång debatt om Villa Sunna. Att grannarna var aktiva och kunde formulera sig bidrog också till att ärendet tog lång tid. Att ärendet verkligen drogs till sin spets ses som positivt i den meningen att det visar att processen verkligen fungerade som den skulle, d v s påverkades av de intressen som fanns och de synpunkter som kom fram.

8.4.3 Bedömning idag

Miljöpartiet hade velat ta bort en av byggnaderna på Villa Sunnatomten för att spara mer av parken. Man har slagits för sin ståndpunkt så långt det gått och andra intressenter har kunnat presentera sin uppfattning varför man ändå är relativt nöjd med processen som sådan.

8.5 Socialdemokraterna

Avsnittet bygger på en intervju med Gunnar Jönsson.

8.5.1 Synpunkter på styrsystemet

Styrsystemet fungerar bra. Samråd och utställningar gör att de berörda kan påverka processen och demokratiaspekten beaktas sålunda väl. Processen kan ibland dock ta onödigt lång tid i samband med överklaganden. Någon lösning på detta är svår att se; kanske skulle Länsstyrelsen i större utsträckning kunna fungera som sista instans för överklaganden.

Att Länsstyrelsen i PBL inte ges något inflytande över enskildas intressen, annat än i hälso- och säkerhetsfrågor, gör att dessa själva måste bevaka sina intressen och kommunens avvägningar.¹³⁵ Därmed har den som är aktiv och har kunskap om processen större möjligheter att göra sin röst hörd och från socialdemokratiskt håll konstaterar man att det ger större möjlighet att fördröja processen genom överklaganden. Man menar dock att politikerna väger in alla intressen i sin bedömning varför en plans slutliga utseende inte påverkas av intressenternas förmåga att formulera sig.

Att makten över planerna ligger hos kommunerna ses som positivt. Det är bättre att beslut fattas av demokratiskt valda kommunpolitiker, som ju kan ställas till svars för sitt agerande, än anonyma tjänstemän på Länsstyrelsen. Något som dock skulle kunna förbättra planering av markanvändning är att man har folkvalda regionala organ, i det här fallet region Skåne, som har inflytande på planeringsfrågor.

8.5.2 Anledningar till den utdragna processen

Den största anledningen till att ärendet varit igång under lång tid är det enkla faktum att kommunen gjorde ett formellt fel som gjorde att planen upphävdes och allt startades om igen. Andra orsaker som pekas ut är de aktiva grannarna och den politiska splittringen som skapat osäkerhet hos exploatören. Det är då i första hand hotellplanerna som åsyftas.

8.5.3 Bedömning idag

Det genomförda förslaget ser till det allmännas bästa och är alltså bra. En pendlarparkering på planområdet, vilket föreslogs i ett av planprogrammen, bedöms dock som ett likvärdigt alternativ.

¹³⁵ Proposition 1985/86:1 Del 1, s 168

9 Diskussion och slutsatser

Studierna av Villa Sunna visar att tillämpningen av styrsystemet inte alltid fungerar på ett sätt som tillfredsställer de som berörs av en planprocess. Inte heller kan de tankar och motiv som återfinns i lagen och dess förarbeten helt förverkligas. Formella fel, tveksamma bedömningar och brist på information kan göra att en planprocess inte lever upp till styrsystemets intentioner.

Att dra långtgående slutsatser om hur styrsystemet fungerar i praktiken utifrån ett enda planprojekt är förstås en omöjlighet. Här diskuteras de problem och frågor som kommit upp i samband med Villa Sunnaprocessen. Jag tittar på om styrsystemet i sig är en bra ram för styrning av markanvändning, om berörda myndigheter har agerat så var avsett med styrsystemet och om de olika parterna i Villa Sunnaärendet inom styrsystemets ramar agerat på ett sätt som tillgodosett deras intressen i möjligaste mån.

9.1 Vilka svagheter finns inom styrsystemet?

9.1.1 Överklagandegången

Att detaljplaner i områden med befintlig bebyggelse överklagas är mycket vanligt förekommande och alltså inte något som utmärker Villa Sunnaärendet. Även om det som framförs i överklagandet inte är relevant kommer ärendet att fördröjas. Att överklagande används på detta sätt är inte förenligt med lagens intentioner. Problemet borde kunna åtgärdas genom ändringar i överklagandegången. De personer jag intervjuat har dels kommit med förslaget att i större utsträckning låta Länsstyrelsen fungera som sista instans för överklagande och dels föreslagit att då ett överklagande inkommer ska det omgående göras en bedömning av dess relevans så att irrelevanta överklaganden kan avslås direkt.

Av de ovannämnda förslagen tycker jag det andra är mycket tänkvärt. Så fort ett överklagande anländer bör det ses över så att överklaganden utan substans kan avslås omedelbart och ett sådant avslag bör inte kunna överklagas vidare utan ärendet ska då ses som avslutat. Denna funktion hos en överklagandeinstans skulle påskynda ärendegången och innebära mindre arbetsbelastning inom både den aktuella instansen och eventuella högre instanser. Att däremot låta Länsstyrelsen både avgöra ett överklagande och sedan bedöma om det är relevant att skicka det vidare känns som en tveksam lösning. Detta skulle ju nämligen i viss mån innebära att myndighet tar ställning i en fråga och sedan bedömer sin egen insats. Det ska påpekas att problemet med irrelevanta överklaganden inte var aktuellt i Villa Sunnaärendet; regeringens upphävande av kommunens beslut visar tvärtom att överklagandena varit mycket motiverade.

9.1.2 Övrigt

Utifrån vad Villa Sunnaärendet visar är styrsystemet i sig tillfredsställande. Den stora makten hos kommunerna och de riktlinjer för markanvändning som ges av PBL har i stora drag ansetts bra av berörda parter.

9.2 Borde avvägningen mellan olika parter och intressen fungera annorlunda?

9.2.1 Sakägarkretsen

De olika intressenterna i Villa Sunnaprocessen är generellt nöjda med den avgränsning av sakägarkretsen som finns idag. Visserligen har jag inte pratat med någon som bedömts vara icke behörig att överklaga, men då synpunkterna i sakägarfrågan varit liknande hos aktörer med skilda intressen indikeras att avgränsningen av den berörda kretsen är tillfredsställande. En möjlighet att snabbt avslå irrelevanta överklaganden så som diskuterats ovan skulle göra att en väl tilltagen sakägarkrets inte behöver innebära en långsammare process. Utifrån vad Villa Sunnaärendet visar får sålunda den avgränsning av sakägarkretsen som finns idag anses bra. Skulle vem som helst kunna överklaga en plan skulle nackdelarna i form av en omständigt och långdragen planprocess överväga de eventuella fördelarna.

9.2.2 Markanvändning och utformning av planområde

De avvägningar för markanvändning som ges av PBL är svåra att kritisera. De får anses vara vaga, men samtidigt är det svårt, kanske i det närmaste omöjligt, att formulera detaljerade riktlinjer då det ena planområdet inte är det andra likt.

Det som kan ifrågasättas är kombinationen av lösa direktiv och att den enskilda kommunen har stor makt över vilka avvägningar som görs. Kommunens starka ställning har dock i princip setts som bra av de olika parterna. Samtidigt innehåller de närboendes överklaganden flera klagomål på de avvägningar kommunen gjort. Man vänder sig då bl a mot att kommunen inte följt direktiv från Boverket angående skuggning och varit otydlig i sina motiv. För att göra grunden för kommunens avvägningar tydligare kan man fundera på möjligheten att i större utsträckning låta överklagandeinstanserna underkänna kommunens avvägningar. De fall då detta skulle kunna vara aktuellt är när kommunen gör avvägningar som går emot direktiv och utredningar från myndigheter och när kommunens beslut inte stämmer med riktlinjer som man själv angivit och som kommuninvånarna således haft anledning att se som vägledande.

9.3 Kunde parterna agerat på ett bättre sätt inom det befintliga styrsystemets ramar?

9.3.1 Förköp

PBL ger möjlighet för kommunen att sätta sig i köparens position vid en fastighetsförsäljning. Detta var uppe som förslag i byggnadsnämnden då Villa Sunnatomten såldes till Holgersdotter Invest AB, men röstades ned av miljöpartiet och den borgerliga majoriteten. Detta motiverades med att man från kommunens sida genom planmonopolet hade kontroll över områdets framtid. Det är dock uppenbart att detta inte var tillräckligt för att kommunen skulle planlägga området på det sätt och i den takt man önskade. Flera av de personer jag pratat med, bl a moderaten Christine Jönsson vars parti röstade emot förköp, anser att kommunen inte hade något grepp om området och att det blev en förvirrad situation med spekulation från exploitörerna och önskingar från många håll.

Att förköpa mark är ett stort ingrepp i äganderätten vilket gör att känns tveksamt huruvida det hade varit lämpligt. Man borde från kommunens sida kunnat vara tydligare med vad man ville

göra med området. Det kommunala planmonopolet gör att man inte ska behöva hamna i en situation där man anser sig ha dålig kontroll på utvecklingen. Om man nu inte tyckte sig kunna styra utvecklingen med planmonopolet borde förköp av tomten varit ett rimligt agerande.

9.3.2 Övrigt

De närboende har gjort vad de kunnat för att tillvarata sina intressen genom att komma med synpunkter, göra skuggstudier och överklaga det som de ansett vara felaktigt. Exploatören kan inte heller lastas för att Villa Sunnaärendet tagit lång tid och väckt sådan debatt. Möjligtvis skulle man i större utsträckning försökt diskutera områdets framtid med de närboende, men den stora intresseskillnad som finns mellan dem och exploatören gör att det troligtvis är svårt att enas.

Kommunen borde varit mer bestämd med vad man ville göra med området. I översiktsplanerna och deras föregångare kunde man tydligare ha angivit vilka prioriteringar man hade. Som det var nu var det oklart hur de olika intressena för Lunds kommun vägdes mot varandra. Kommunen kunde också i planarbetet varit tydligare mot de boende. En orsak till kommunens något oklara hållning kan vara det faktum att det politiska styret växlat flera gånger under ärendets gång och att det varit stor oenighet mellan olika partierna. En konsekvent politisk hållning hade troligen inneburit mer klara ställningstagande på både översiktlig nivå och i Villa Sunnaärendet specifikt.

9.4 Fungerar styrsystemet så som det är tänkt?

9.4.1 Tydlighet och tillgängligt

De som berörs av en plan ska informeras om vad som sker och varför. Dessutom ska de ges möjlighet att komma med synpunkter på detta. I fallet Villa Sunna har systemet i sig varit tydligt för de inblandade och samråd och utställningar har fungerat som sig bör. Anmärkningsvärt är dock kommunens ovilja att motivera för de boende varför man kraftigt ökade exploateringsgraden efter de tre inledande planförslagen 1995. Hur Länsstyrelsens och Boverkets tidigare uttalanden om insyn och skuggning ställdes i förhållande till denna ökning framgick inte. Detta gjorde att de boende kände sig utestängda från planprocessen. Det har också varit svårt att se vilka intentioner som funnits inom olika områden då översiktsplaner, Bevaringskommitténs slutsatser och detaljplaner inte varit i linje med varandra. Motsägelsen mellan vad Bevaringskommittén uttalat och vad kommunfullmäktige sedan beslutat drabbar inte bara de närboende utan också övriga invånare i Lunds kommun. Bevaringskommittén består ju av politiker från byggnadsnämnden och fastighetsnämnden vilket kan verka förvirrande.

Överklagandena av kommunens planbeslut har tagit mycket tid i anspråk för de boende. Man menar att det krävs både tid och kunskap för att kunna driva ett överklagande. Självva överklagandet i sig är inte så särskilt svårt att genomföra. Att göra ett innehållsmässigt relevant överklagande som kan få högre instans att faktiskt upphäva kommunens beslut torde däremot vara svårt. Det var de boendes engagemang och kontakter med juridiskt kunniga personer som gjorde att planen inte drevs igenom på ett formellt felaktigt sätt. Med mindre uppmärksamma närboende hade Villa Sunnprocessen slutat på ett annat sätt än som nu blev fallet.

Möjligheterna för allmänheten att bevaka att deras intressen beaktas så som de ska är alltså begränsade av deras kunskap om styrsystemet. Detta är förstås inte något som är specifikt för detaljplaneprocessen utan samma fenomen finns förstås inom många områden där myndigheter och politiker fattar beslut som påverkar medborgarna. Det är därför svårt att avgöra om och i så fall i vilken utsträckning det skulle behövas åtgärder för att förbättra allmänhetens skydd mot felaktig ärendehantering av myndigheter.

9.4.2 Kan privatpersoner påverka planläggningen?

Exploatörer köper sällan mark på ren spekulation. JM Bygg och troligtvis även Holgersdotter Invest AB har genom kommunens planer för markdisposition och genom kontakter med kommunen fått stöd för sina byggplaner. Man kan då fråga sig om allmänheten verkligen kan påverka planläggningen så som det är tänkt. Uppenbarligen har ju exploatörerna känt sig relativt säkra på att kunna bebygga tomten i sådan utsträckning att de skulle göra vinst på sina investerade pengar. Att göra generella antaganden om vilka prioriteringar man kan vänta sig i kommun görs är helt i sin ordning. Att exploatörer genom kontakter med kommunen kan få klartecken för framtida byggnation är däremot något som till viss del sätter planprocessen ur spel. Förhoppningsvis har företrädarna för kommunen tagit hänsyn till troliga synpunkter från allmänheten och särskilt berörda, men trots allt ges här ett halvt löfte i de frågor som ska vara öppna för diskussion genom samråd och utställning.

Ovanstående problem är något som de boende upplevt starkt i Villa Sunnaärendet. Man anser att kommunen i första hand har sett till exploatörens intressen. Framförallt i den sista av Villa Sunnaprocesserna upplever man att de synpunkter man kommit med inte har beaktats och att det är kommunens kontakter med exploatören som styr arbetet. Problemet med planer som är relativt låsta då de kommer till det stadium där allmänheten ges möjlighet att påverka är svårt att råda bot på. För att få en exploatör intresserad krävs det sannolikt informella garantier om vad man kan räkna med att få bygga.

Politikerna menar att de boendes intressen vägts in i deras beslut. Detta är korrekt, men frågan är vilken roll de synpunkter som framförs under processens gång har. Av den respons de närboende fått på sina inlagor att döma så har inte kommunens företrädare inte tyckt att dessa behövt beaktas eftersom hänsyn till de boende redan tagits i planförslagen. I princip har inte någon förändring av planförslagen med syfte att tillgodose de närboendes önskemål gjorts.

Villa Sunnaärendet pekar på svårigheten att göra verklighet av den ambition som uttrycks i förarbetena om att låta alla berörda parter få ett reellt inflytande. Samråd och utställning ger formellt en möjlighet att påverka, men inte alltid en reell. Att lösa detta genom ändringar i lagstiftningen är troligtvis svårt. Istället gäller det att kommunen kompletterar planprocessen med att ha framförhållning i markanvändningsfrågan. Redan innan det startas konkreta projekt och en bestämd exploatör finns bör man diskutera markanvändning och utbyggnadsområden med allmänheten. Att kommunerna är aktiva med att komma i besittning av mark som kan tänkas bli aktuell för exploatering är också ett sätt att se till att allmänhetens intressen kan hamna i fokus redan då en planprocess börjar.

En viss lösning av den ovannämnda problematiken ges av översiktsplaner, men många gånger ger de inte tillräckligt med information till allmänheten och visar inte heller i tillräcklig utsträckning på vad kommuninvånarna genom sina politiker haft för önskemål. På de kartor för utbyggnadsområden i Lunds kommun som funnits i översiktsplanerna har inte Villa Sunnaområdet varit markerat.

9.4.3 Har man agerat i enlighet med lagen?

1994 valde regeringen att upphäva den plan som kommunfullmäktige antagit 1992 eftersom den antagna planen skiljde sig för mycket från den som varit föremål för utställning och samråd. Detta får anses vara ett korrekt beslut. Det är överraskande att kommunen inte kände till vilka regler som gäller för utställning, alternativt att man valde att ignorera dessa. Att bensinstationstomten togs bort från planområdet visade tydligt att man inte kunde avgöra vad som skulle ske med den och det borde vara uppenbart att bensinmacken väsentligt inverkade på den omgivande bebyggelsen, såväl befintlig som planerad.

Den ändrade planen accepterades av Länsstyrelsen. Detta är anmärkningsvärt eftersom Länsstyrelsen tidigare påtalat vikten av att lösa bensinstationsfrågan och menat att det planförslag där bensinstationen tilläts ligga kvar var olämpligt. När kommunen sedan frångick de regler som gäller för utställning och antar en plan där bensinstationen tilläts ligga kvar borde Länsstyrelsen upphävt planen.

Att Lunds kommun vid planens antagande inte hade någon översiktsplan kan ha stridit mot bestämmelserna i PBL. Som nämnts i avsnitt 7.3.3 skulle det faktum att kommunen inte hade någon översiktsplan kunna utgöra hinder för antagande av detaljplaner eftersom det finns krav på att det i kungörelsen för dessa ska redovisas huruvida de avviker från översiktsplanen. Regeringen tog aldrig ställning till denna fråga.

Det kan tyckas hårt att alla detaljplaner i kommunen under den aktuella perioden skulle kunna ha hindrats med motiveringen att kommunen saknade översiktsplan. Samtidigt måste man fråga sig vilken funktion bestämmelsen om att avvikelser för översiktsplanen ska anges har om den kan frångås med motiveringen att kommunen inte följt reglerna för översiktsplan. Faktum är i vilket fall att den översiktsplan som sedan antogs definitivt skulle varit av intresse för de som tog del av utställningen då den hänvisade till Bevaringskommittén som ju pekade ut Villa Sunna som en byggnad med en särställning inom Lunds byggnadsbestånd. Lunds kommun felaktiga agerade då man inte upprättade översiktsplan inom en tid som ges av PBL kan ha haft betydelse ur kulturmiljösynpunkt.

9.4.4 Har man följt lagens intentioner för markanvändning?

De riktlinjer som PBL ger för markanvändning är tämligen vaga. Förarbetena säger dock att de behov som i första hand ska prioriteras är de som är allmänna och långsiktiga. Att uppföra centrala bostäder i Lund får definitivt betraktas som ett sådant behov. Detta behov ska dock vägas mot de andra allmänna intressen som finns.

Att byggnaders kulturvärden ska beaktas framgår tydligt av lagstiftningen. Eftersom kraven för byggnadsminnesmärkning är höga innebär avsaknad av sådan inte att man kan bortse från eventuella kulturhistoriska värden vid planläggning. De uttalande som olika kulturvårdande instanser, bl a Bevaringskommitténs utredning som skulle ligga till grund för kommunens arbete, gjorde angående Villa Sunna och dess park visar att det kulturhistoriska värdet här var mycket högt. Bevaringskommittén menade att bl a Villa Sunna skulle ges ett sådan hänsyn som PBL 3:10 och 3:12 anger. Också Länsstyrelsen uttalade att man såg det som olämpligt att bygga ihop Villa Sunna med hotellet respektive bostadshuset.

De förslag som fanns att bygga ihop Villa Sunna med andra byggnader visar att kommunen inte beaktat kulturvärdena i den utsträckning som den egna Bevaringskommittén eller lagstiftarna avsett. Kommunens hållning under de två första processerna gör att förtroendet

för kommunens vilja att bevara kulturmiljön i den utsträckning lagstiftningen syftar till är lågt.

Problemet med centrala grönområden som exploateras är något som bl a Bevaringskommittén pekar på. Man menade att skadan av ett förlorat grönområde ofta ses som begränsat medan det fördelarna av det enskilda projektet står i fokus. Nu var förvisso inte Villa Sunnaparken tillgänglig för allmänheten innan processen startade, men med tanke på vad Bevaringskommittén yttrat kan man tycka att alternativet att skapa en park skulle diskuterats i större utsträckning.

De allmänna intressena ska också vägas mot enskilda. Konflikten mellan dessa har varit central i Villa Sunnaärendet. Att allmänna intressen ska väga tyngre än enskilda framgår av förarbetena till PBL. Att så också varit fallet i Villa Sunnaärendet är helt klart; men frågan är om det skett i alltför stor utsträckning. Den speciella karaktären på området gör att detta är svårt att bedöma. Å ena sidan kan man peka på att förtätning är vanligt förekommande, att området ligger centralt och att behovet av bostäder i Lund och intresset av att bevara jordbruksmarken i kommun varit stort. Å andra sidan handlar det om ett område med stort kulturhistoriskt värde som ligger i anslutning till bostadsbebyggelse med småskalig karaktär.

Som tidigare konstaterats har den enskilda kommunen stor makt över vilka avvägningar som ska göras. Detta betyder i förlängningen att de ställningstagande de politiska partierna gör och vilket inflytande respektive parti har avgör vilken vikt olika intressen ges. Partiernas ställningstaganden i markanvändningsfrågan har tydligt speglats i Villa Sunnaärendet. Frågor där skillnaderna mellan partierna har visat sig har varit behovet av grönområden i centrala Lund kontra förtätning av bebyggelsen och bevarandet av jordbruksmark, enskildas intressen kontra det allmännas och möjligheten för fastighetsägare att disponera sin mark så som de önskar. Att Villa Sunnaområdet exploaterades i såpass hög grad är en följd av att de partier som dominerat i Lunds kommunfullmäktige är exploateringsinriktade partier. Att området bebyggdes med just bostäder är en följd av att detta föll både de borgerliga partierna och partierna till vänster i smaken. De borgerliga har velat tillgodose fastighetsägarens frihet att själv bestämma över fastigheten och partierna till vänster har sett till det som de ansett vara ett allmänt intresse. De förslag som bara har uppfyllt ett av dessa mål har fått stryka på foten.

9.5 Slutsats

Utifrån vad studierna av Villa Sunnaärendet visar fungerar inte styrsystemet helt i enlighet med de tankar som låg till grund för PBL. Vid intresseavvägningen är risken uppenbar att kulturmiljö och behovet av grönytor får stryka på foten för ekonomiska intressen i alltför stor utsträckning. Kommuninvånarna har inte kunnat ta del av de beslutandes avsikter i markanvändningsfrågan så som vore önskvärt och de har fått tvekydiga besked. Kommunpolitikerna har inte, trots den stora makt kommunen ges av PBL, upplevt att de haft ett fast grepp över områdets framtid. De som berörts av planförslag har haft svårt att påverka planernas slutliga utseende.

Samtidigt ska det påpekas att Villa Sunna skiljer sig från de flesta andra planärenden i Lunds kommun. Det fanns ingen tidigare plan för området då det köptes av en exploatör och flera starka intressen fanns i området genom att det centrala läget, närheten till villabebyggelse, platsens kulturhistoriska och miljömässiga värde och det faktum att här fanns en

bensinstationsverksamhet. Dessutom infördes PBL ungefär samtidigt som processen startade. Allt detta bidrog till att skapa osäkerhet hos kommunen och till att planprocessen pågick under mycket lång tid och fick mycket uppmärksamhet i media.

9.6 Vidare frågor

Då Villa Sunnaärendet pekar på flera möjliga svagheter och svårigheter med styrsystemet och kommunens sätt att använda det kan man förstås fråga sig hur det fungerat i andra planärenden och i andra kommuner. Hur fungerar intresseavvägningen i allmänhet? Hur stora skillnader mellan en utställd plan och den plan som antas av kommunfullmäktige accepteras av överklagandeinstanserna? Vilket inflytande den enskilde medborgaren har vid detaljplanering är en annan intressant fråga och detta har studerats i examensarbetet Medborgarinflytande i detaljplaneringen av Marianne Svensson och Frida Åkesson vid LTH:s lantmäteriutbildning.

Annat som skulle kunna studeras är hur och i vilken utsträckning införandet av PBL påverkat kommunernas avvägningar och planarbete. Speciellt skulle det vara av intresse att utreda hur många kommuner som inte följde PBL:s övergångsbestämmelser där det fastslogs att alla kommuner senast 1990-07-01 skulle ha en översiktsplan. På vilket sätt har det påverkat detaljplanearbetet och vad blev konsekvenserna av att en kommun inte följde PBL:s bestämmelser?

Källförteckning

Böcker, broschyrer och tidningar

Bengtsson, Bertil, Speciell fastighetsrätt Miljöbalken, Graphic systems AB, Göteborg 1999

Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, Boverkets serie allmänna råd 1996:1, Boverket 1996

Byggnadsminnesförklaring (utgiven av Riksantikvarieämbetet), Skogs Boktryckeri AB, Trelleborg 1991

Didón, Lars Uno m fl, Plan- och bygglagens grunder, Norstedts Tryckeri AB, Stockholm 1997

Engelska lantmäteritermer, Swedesurvey, Lantmäteriverket 1991

Karlsson, Bengt, Villa Sunna, Wallin & Dalholm Boktryckeri AB, Lund 2000

Lundasamlingens Villa Sunnamapp med tidningsurklipp från Arbetet, Sydsvenska Dagbladet och Skånska Dagbladet

Lund utanför vallarna del 1, Bevaringskommittén, Grahns Boktryckeri AB, Lund 1991

Lund utanför vallarna del 2, Bevaringskommittén, Grahns Boktryckeri AB, Lund 1996

Nationalencyklopedin band 12, Bokförlaget Bra Böcker, Höganäs 1993

Nationalencyklopedin band 15, Bokförlaget Bra Böcker, Höganäs 1994

Nationalencyklopedin band 17, Bokförlaget Bra Böcker, Höganäs 1995

Plan- och bygglagen: en kommentar, volym 1-2, Norstedt, Stockholm 1987

Steget in i 2000-talet, socialdemokraterna, Enskede offset 1997

Westerberg, Staffan, PBL, NRL, MKB, C O Ekblad & Co, Västervik 1992

Förarbeten

Proposition 1 Del 1 1985/86 (Regeringens proposition 1985/86:1 med förslag till ny Plan- och bygglag), Norstedts Tryckeri, Stockholm 1985

Proposition 1 Bilagedel 1 1985/86 (Regeringens proposition 1985/86:1 med förslag till ny Plan- och bygglag), Norstedts Tryckeri, Stockholm 1985

Propositioner 177-185 1993/94 (Regeringens proposition 1993/94:178 Ändring i Plan- och bygglagen m m), Gotab, Stockholm 1994

Propositioner 221-231 1994/95 (Regeringens proposition 1994/95:230 Kommunal översiktsplanering enligt Plan- och bygglagen m m), Gotab, Stockholm 1995

Propositioner 80-90 1997/98 (Regeringens proposition 1994/95:230 Kommunal översiktsplanering enligt Plan- och bygglagen m m), Gotab, Stockholm 1998

Rättsfall

RÅ 1999 not 71

RÅ 2000 not 68

Kommunala handlingar

Kommunomfattande markdispositionsplan och kommunöversikt för Lunds kommun 1985.

PÅ 15/86 (akter för Villa Sunnaärendet 1986-1994).

PÅ 26/88 (akter för Kommunomfattande markdispositionsplan och kommunöversikt för Lunds kommun).

PÅ 4/95 (akter för Villa Sunnaärendet 1995-2000).

Översiktsplan för Lunds kommun 1990

Översiktsplan för Lunds kommun 1998

Intervjuer

Telefonintervjuer med Carl Gösta Alm, fastighetsägare 2002-04-02 och 2002-04-03

Telefonintervju med Peter Björling, kommunpolitiker i Lund för miljöpartiet 2002-04-04

Intervju med Jonas Håkansson, JM Bygg 2002-03-26

Telefonintervjuer med Christine Jönsson, kommunpolitiker i Lund för moderaterna 2002-04-03 och 2002-04-10

Intervju med Gunnar Jönsson, kommunpolitiker i Lund för socialdemokraterna 2002-04-16

Intervju med Ulf Kristiansson, fastighetsägare 2002-03-25

Intervju med Claes Wahlöö, stadsantikvarie 2002-04-22

Internet

www.advokatbolaget.se/sve.htm, 2002-05-21

www.notisum.se, löpande

Figurförteckning

Figur 1: Karta över Lund där planområdet markerats med svart färg. Kartan är hämtad från www.advokatbolaget.se/sve.htm 2002-05-22 och har sedan modifierats.

Figur 2: Karta över planområdet så som det ser ut idag. Kartan är hämtad från www.advokatbolaget.se/sve.htm 2002-05-22 och har sedan modifierats.

Bilaga 1

Nedan visas de delar av PBL som kan anses mest relevanta för denna uppsats. Källa för bilagan är www.notisum.se.

Plan- och bygglag (1987:10)

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Lag (1993:419).

2 § Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

3 § Varje kommun skall ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen skall ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte bindande för myndigheter och enskilda.

Regleringen av markens användning och av bebyggelsen inom kommunen sker genom detaljplaner. En detaljplan får omfatta endast en begränsad del av kommunen.

För begränsade områden av kommunen som inte omfattas av detaljplan får områdesbestämmelser antas, om det behövs för att syftet med översiktsplanen skall uppnås eller för att säkerställa att riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken tillgodoses.

Fastighetsplaner får antas för att underlätta genomförandet av detaljplaner.

För samordning av flera kommuners planläggning får regionplaner antas. Lag (1998:839).

4 § Till byggande och rivning av byggnader samt till schaktning, fyllning, trädgårdsskulptering och skogsplantering fordras tillstånd i form av bygglov, rivningslov respektive marklov i den omfattning som följer av denna lag. Vidare skall den nämnd som avses i 7 § underrättas om olika slags arbeten genom byggnamälan eller rivningsanmälan i den omfattning som följer av denna lag.

Beträffande åtgärder som kräver bygglov får ges förhandsbesked huruvida byggande kan tillåtas på den avsedda platsen. Lag (1995:1197).

5 § Vid prövning av frågor enligt denna lag skall både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

6 § För att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

2 kap. Allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse, m.m.

1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Lag (1998:839).

2 § Planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas. Hänsyn skall tas till förhållandena i angränsande kommuner. Planläggning får inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överträds.

Vad som anges i första stycket skall beaktas även i andra ärenden enligt denna lag. Lag (1998:839).

3 § Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. de boendes och övrigas hälsa,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Bebyggelse och anläggningar som för sin funktion kräver tillförsel av energi skall lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (1989:515).

4 § Inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av

1. skydd mot uppkomst och spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
2. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
3. hushållning med energi och vatten samt goda klimatiska och hygieniska förhållanden,
4. trafikförsörjning och god trafikmiljö,
5. parker och andra grönområden,
6. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området,
7. förändringar och kompletteringar.

Inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse skall det finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utvistelse samt möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Lag (1995:1197).

3 kap. Krav på byggnader m.m.

Byggnader

1 § Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Lag (1998:805).

2 § Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Inverkan på grundvattnet som kan vara skadlig för omgivningen skall begränsas. I fråga om byggnader som skall placeras under markytan skall dessutom i skälig omfattning beaktas att användningen av marken över byggnaderna inte försvåras.

3 § Byggnader skall uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 § den lagen. Lag (1999:367).

4-9 §§ har upphävts genom lag (1994:852).

10 § Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Lag (1998:805).

11 § I fråga om byggnadsåtgärder som får vidtas utan byggnämnan skall 1, 2 och 10 §§ tillämpas i den utsträckning som kan krävas med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. Lag (1994:852).

12 § Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kultur- historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.

13 § Byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär.

Byggnader som avses i 12 § skall underhållas så att deras särart bevaras. Lag (1994:852).

4 kap. Översiktsplan

1 § I Översiktsplanen skall redovisas de allmänna intressen enligt 2 kap. och de miljö- och riskfaktorer som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden. Vid redovisningen skall riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken anges särskilt.

Av planen skall framgå

1. grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden,
2. kommunens syn på hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras,
3. hur kommunen avser att tillgodose de redovisade riksintressena och iaktta gällande miljökvalitetsnormer. Översiktsplanens innebörd och konsekvenser skall kunna utläsas utan svårighet. Lag (1998:839).

5 kap. Detaljplan

Förfarandet m.m.

18 § Detaljplanen skall grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt

En miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Lag (1998:839).

19 § När förslag till detaljplan upprättas skall det, om det inte är uppenbart onödigt, finnas en eller flera för ändamålet avsedda kartor (grundkarta) och en fastighetsförteckning. I fastighetsförteckningen skall i den mån de berörs av planen redovisas

1. fastigheter, mark som är samfällad för flera fastigheter och andra områden samt ägare till och innehavare av annan särskild rätt än bostadsrätt och hyresrätt i nämnda egendom,
2. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149) samt ägarna till de fastigheter som deltar i anläggningen.

Om en samfällighetsförening enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter förvaltar samfällighet, särskild rätt eller gemensamhets- anläggning skall i stället för ägare eller innehavare anges föreningen.

20 § När program utarbetas och när förslag till detaljplan upprättas, skall kommunen samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och kommuner som berörs av programmet eller förslaget. Sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av programmet eller förslaget samt de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av programmet eller förslaget skall beredas tillfälle till samråd. Lag (1995:1415).

21 § Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Under samråden bör kommunen redovisa planeringsunderlag av betydelse samt de viktigaste följderna av förslaget. När det finns program eller miljökonsekvensbeskrivning, skall även dessa redovisas. Vid samråd om ett förslag till detaljplan skall motiven till förslaget redovisas.

De synpunkter som har framförts vid samråden samt kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna skall redovisas i en gemensam samrådsredogörelse. Lag (1995:1197).

22 § Under samrådet skall länsstyrelsen särskilt ta till vara och samordna statens intressen och därvid

1. ge råd om tillämpningen av 2 och 3 kap.,
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses och miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken iakttas, och
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt. Lag (1998:839).

23 § Innan detaljplanen antas, skall kommunen ställa ut planförslaget under minst tre veckor. Den som vill lämna synpunkter på förslaget skall göra detta skriftligen under utställningstiden.

24 § Kungörelse om utställningen av planförslaget skall minst en vecka före utställningstidens början anslås på kommunens anslagstavla och införas i ortstidning. Kungörandet får dock ske senast den dag då utställningstiden börjar, om denna bestämts till minst fyra veckor. Av kungörelsen skall framgå

1. var planområdet ligger,
2. om förslaget avviker från översiktsplanen,
3. vilken mark eller särskild rätt till mark som till följd av planens antagande kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17--19 §§,
4. var utställningen äger rum,
5. inom vilken tid, på vilket sätt och till vem synpunkter på förslaget skall lämnas,

6. att den som inte senast under utställningstiden framfört synpunkter på förslaget enligt 13 kap. 5 § kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen.

12 kap. Statlig kontroll beträffande områden av riksintresse m.m.

1 § Länsstyrelsen skall pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, om det kan befaras att beslutet innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte iakttas, eller
4. en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser. Lag (1998:839).

13 kap. Överklagande

1 § Följande beslut enligt denna lag får överklagas i den ordning som föreskrivs för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900), nämligen

1. kommunfullmäktiges beslut om översiktsplan,
2. kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt en kommunal nämnd att anta, ändra eller upphäva detaljplaner och områdesbestämmelser eller att fatta beslut om skyldighet för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådan betalning,
3. kommunfullmäktiges och kommunala nämnders beslut att inte anta, ändra eller upphäva en detaljplan, områdesbestämmelser eller en fastighetsplan,
4. kommunfullmäktiges och kommunala nämnders beslut om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådan betalning,
5. kommunfullmäktiges beslut om taxa i ärenden hos byggnadsnämnden samt
6. kommunalförbunds eller regionplaneförbunds fullmäktiges beslut om regionplan.

Andra beslut rörande gatukostnader än de som anges i första stycket 4 får ej överklagas. Att tvister rörande gatukostnader prövas av fastighetsdomstol framgår av 15 kap. 8 §. Lag (1991:1703).

2 § Andra beslut enligt denna lag av kommunfullmäktige och kommunala nämnder än de som anges i 1 § får överklagas hos länsstyrelsen.

Sådana beslut får dock inte överklagas till den del de avser

1. frågor som redan är avgjorda genom detaljplan, områdesbestämmelser eller förhandsbesked,
2. behovet av byggsamråd. Lag (1995:1197).

17 kap. Övergångsbestämmelser

Ikraftträdande m.m.

1 § Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.

Genom lagen upphävs, med de begränsningar som följer av detta kapitel,

byggnadslagen (1947:385),

byggnadsstadgan (1959:612),

lagen (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m.m. och

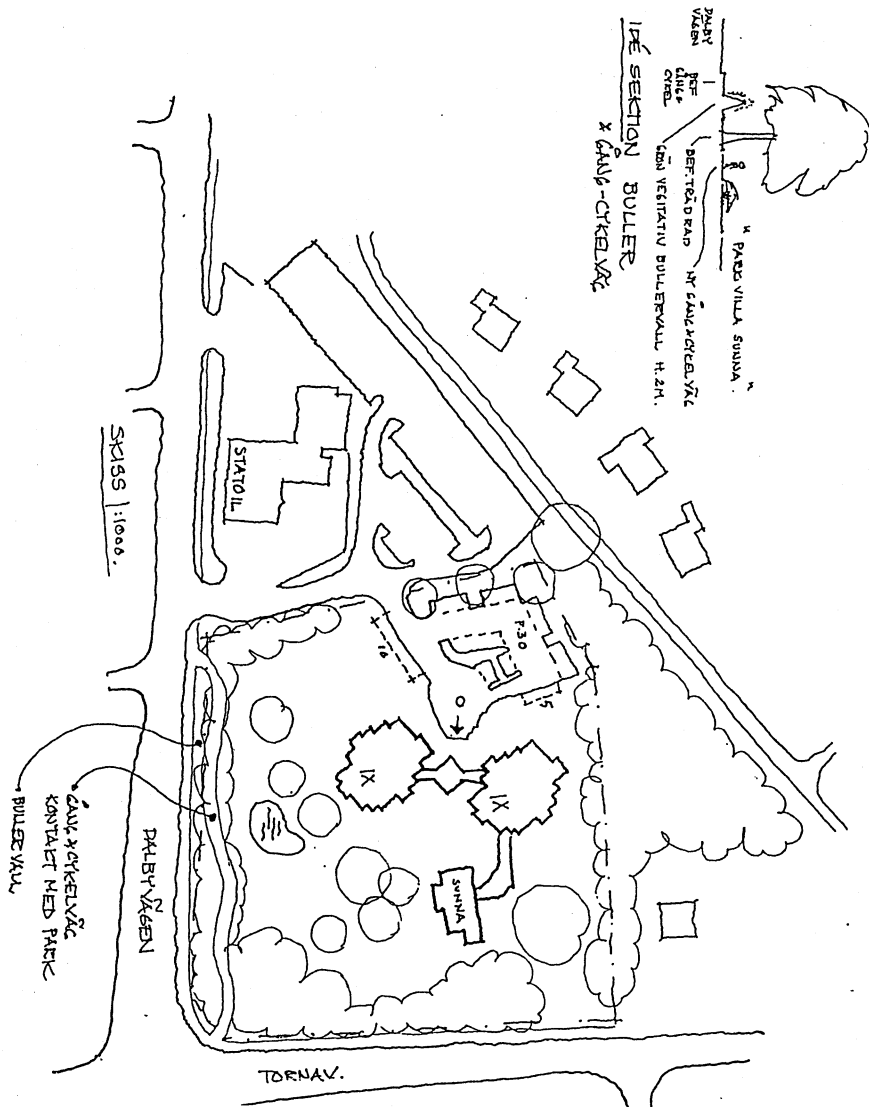
lagen (1976:296) om kriskoppling m.m.

2 § Varje kommun skall före den 1 juli 1990 ha antagit en översiktsplan enligt 4 kap.

Under tiden till dess att en gällande översiktsplan finns för kommunen, får beslut enligt 5 kap. 16 § och 28 § första stycket grundas på annan motsvarande översiktlig plan, som före ikraftträdandet har godkänts av kommunfullmäktige. Lag (1987:122).

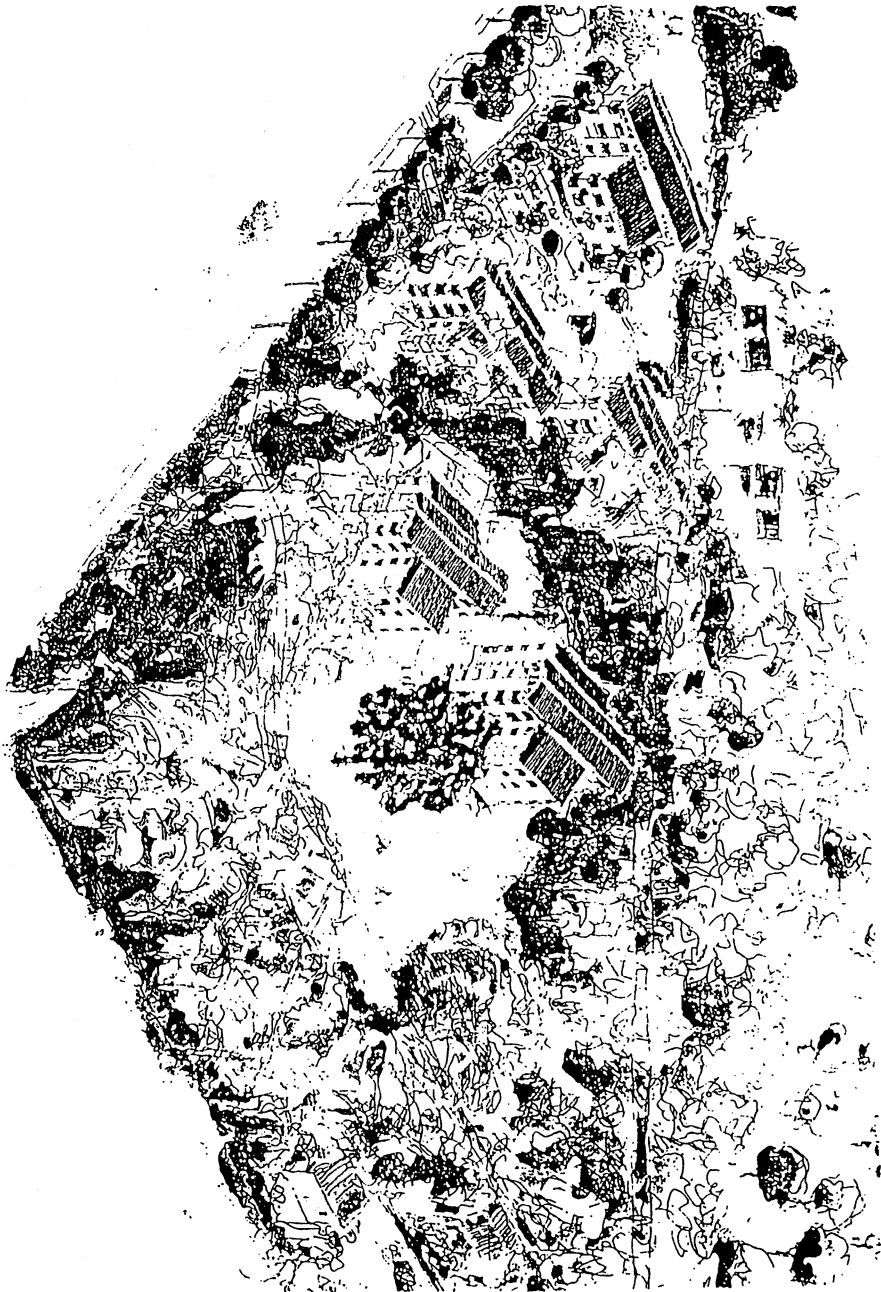
Bilaga 2

Nedan visas det sk alternativ 2. Med undantag för bensinstationstomten antogs detta planförslag av Lunds kommunfullmäktige 1992. Bilden är hämtad från PÅ 26/88 Aktbilaga 94.



Bilaga 3

Nedan visas det planförslag som antogs av Lunds kommunfullmäktige 1998. Bilden är hämtad från PÅ 4/95 Aktbilaga 51.



Bilaga 4

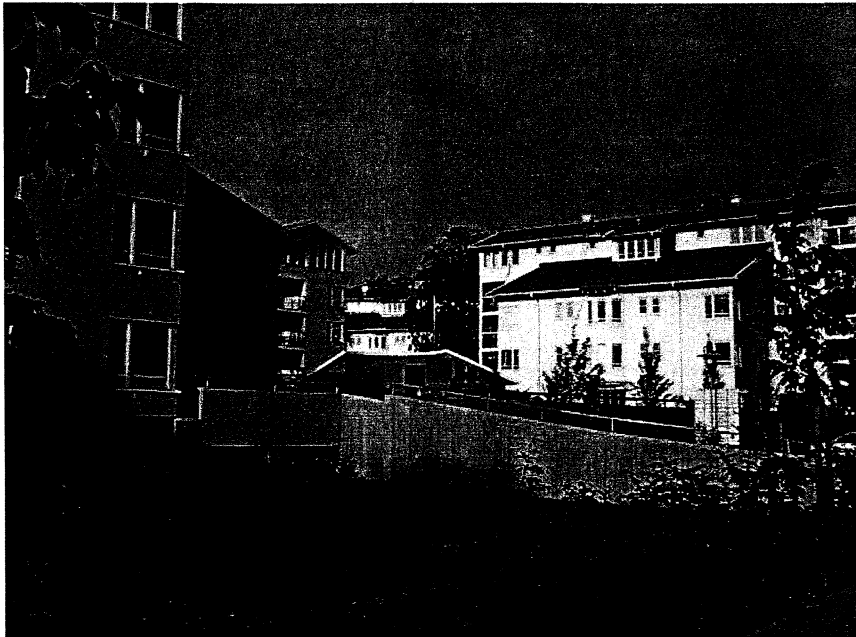
Denna bilaga visar tre bilder från Villa Sunnaområdet. Bilderna nedan är tagna 2002-06-01.



Bilden visar Villa Sunna så som byggnaden ser ut idag.



Bilden visar Hardebergspåret med fastigheterna Domus 5-8 till vänster och Villa Sunnaområdet till höger.



Villa Sunnaområdet idag. Bilden tagen från sydvästra delen av planområdet.

