

Granskningsutlåtande för detaljplanen Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund

PÅ 12/2017

Upprättad 2024-05-06



Innehåll

Om planprocessen	3
Samråd	3
Granskning	3
Sammanfattning	3
Yttranden	4
Myndigheter, statliga verk med flera	4
Länsstyrelsen Skåne	4
Region Skåne	25
Trafikverket	26
Swedavia	28
Nämnder och styrelser	29
Kommunstyrelsen	29
Tekniska nämnden	31
Barn- och skolnämnden	37
Kultur- och fritidsnämnden	37
Miljönämnden	39
Servicenämnden	53
Räddningstjänsten Syd	60
VA SYD	63
Ledningsägare	69
Kraftringen	69
Lunds renhållningsverk	75
TeliaSonera Skanova Access AB	76
Organisationer och föreningar	76
Föreningen Gamla Lund	76
Kulturen	77
Privatpersoner och övriga yttranden	78
Aktionsgrupper för samhällsbyggnad i Lunds kommun	78
Tele 2	81
Svenska kraftnät	82
Jakob Bachkami	82
Edvin Paul	83
Lennart Björklund	84
Brf Solbacken genom ordförande Ann Tångmark samt övriga styrelsemedlemmar ..	86

Samlad bedömning	87
Justeringar efter granskning	88
Plankarta.....	88
Illustration	89
Planbeskrivning	89

Om planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Inkomna yttrande finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2021-04-22 har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-04-09, varit föremål för samråd under tiden 5 maj – 2 juli 2021.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens beslut 2024-03-14 har rubricerad detaljplan, upprättad 2024-03-05, varit föremål för granskning under tiden 18 mars – 8 april 2024 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder med flera.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden fattade 2019-04-11 ett inriktningsbeslut om att all detaljplanering i Västerbro ska ske i enlighet med Västerbroprogrammet.

Byggnadsnämnden, BN, fattade beslut om planläggning för fastigheten Kugghjulet 1 och 5, 2017-05-24, § 30.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-04-22 § 67 att skicka detaljplanen för Kugghjulet 1 och 5 på samråd. Detaljplanen var ute på samråd under perioden 5 maj 2021–2 juli 2021. Under samrådet inkom totalt 20 yttranden. Under samrådet inkom synpunkter som främst berörde förorenad mark, dagvatten- och skyfallsfrågor, skala på bebyggelsen, ledingsomläggningar och ledningsflyttar, påverkan på kulturmiljö, utrymme för förskola.

Efter samrådet har planhandlingarna bearbetats inför granskning i frågor som främst berör förorenad mark, dagvatten- och skyfallshantering, bestämmelser om höjd på bebyggelsen, gränser mellan kvartersmark och allmän plats. Kvarteret innehållande Cepa-byggnaden har omarbetats helt både vad gäller skala och struktur.

Länsstyrelsen hade vid samrådet svårt att ta ställning till huruvida förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

Stadsbyggnadskontoret har sedan samrådet, utifrån resultaten från framtagna utredningar och inkomna yttranden, utvecklat ställningstaganden i frågan om konsekvenser avseende bland annat hälsa och säkerhet, risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten och kulturmiljö. Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 §§ miljöbalken.

Under handläggningen har omfattande material om föroreningarna i och i närheten av planområdet hämtats in. Utredningarna visar att det krävs samarbete med planintressenten i planärendet för Värmeväxlaren för att sanera föroreningar mellan deras planområden. Av den anledningen bedömer Stadsbyggnadskontoret att planärendet nu är sådant att det omfattas av kriterierna i plan- och bygglagen för utökad förfarande för att ärendet är "i övrigt av stor betydelse". Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att i den fortsatta handläggningen ska ärendet handläggas enligt bestämmelserna om utökad planförfarande.

Byggnadsnämnden beslutade 2024-03-14 § 38 att skicka detaljplanen för Kuggghjulet 1 och 5 på granskning. Detaljplanen var ute på granskning under perioden 18 mars-8 april 2024. Under granskningen inkom totalt 15 yttranden. Ett yttrande inkom efter granskningstidens slut och tas inte med i granskningsutlåtandet. Inga sakägare yttrade sig under granskningen, två yttranden inkom från boende i närområdet och ett från boende i annan del av Lund. Under granskningen inkom synpunkter som främst berörde påverkan från verksamheter på omkringliggande fastigheter, förorenad mark, påverkan på förslaget gällande trafik- och verksamhetsbuller, utrymme för ledningar, skalan på bebyggelsen och dagvatten- och skyfallsfrågor.

Yttranden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 77)

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse - Kulturmiljövården 3 kap. 6 § MB

Planområdet ligger en bra bit utanför riksintresset Lund [M87], men då stadssiluetten ingår som ett av riksintressets uttryck bör

planhandlingarna redovisa om det föreslagna punkthuset på ca. 52 meter kommer att påverka upplevelsen av stadssiluetten.

Riksintresse - Trafikslagets anläggningar avseende vägar 3 kap. 8 § MB

Utifrån planförslagets omfattning och dess närhet till Norra Ringen (E6.02) menar Länsstyrelsen att planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av planförslagets konsekvenser för väg E6.02, vilken utgör riksintresse för trafikslagets anläggningar enligt 3 kap. 8 § MB.

I sammanhanget vill Länsstyrelsen understryka vikten av att kommunen och Trafikverket arbetar strategiskt tillsammans för att hitta en gemensam syn kring hur väg E6.02 behöver utvecklas med anledning av aktuell detaljplan och utvecklingen av Västerbroområdet i stort. Länsstyrelsen förutsätter därför att kommunen för en fördjupad dialog med Trafikverket kring detta inom ramen för det fortsatta planarbetet.

Riksintresse - Totalförsvaret 3 kap. 9 § MB

Av planbeskrivningen framgår att planförslaget har remitterats till Försvarmakten då det möjliggör för bebyggelse högre än 45 meter. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen tillgodoser eventuella synpunkter från Försvarmakten i det fortsatta planarbetet.

Risk för översvämning

Utifrån dagvattenutredning och skyfallskartering bedömer kommunen att planförslaget kan hantera framtida skyfall och möjliggöra rinnvägar för vattnet. Parken som ligger centralt i planområdet utformas för att kunna fördröja skyfallsvatten och höjdsättning inom hela planområdet har gjorts för en säker avvattning vid skyfall. Av planbeskrivningen framgår att den fördröjning som kan skapas i den nya parken inte är så stor som tidigare utredningar visat behov på och därför behöver vidare utredning göras innan granskning för att säkerställa att det inte medför problem nedströms. Då frågan om risk för översvämning inte är färdigutredd i det här skedet behöver Länsstyrelsen följa upp detta under granskningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)

Av planhandlingarna framgår att dagvatten ska ledas till planerad damm vid nuvarande Värpingediket, där vattnet ska fördröjas och renas innan det når Rinnebäcksravinen och därefter Höje å. Därutöver föreslås fördröjningsåtgärder inom planområdet, i huvudsak på gatumark i nedsänkta växtbäddar. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder skulle leda till förbättrade möjligheter att uppnå MKN för vatten. Det behöver dock förtydligas hur arbetet med den planerade dammen vid Värpingediket förhåller sig till aktuellt planarbete; om dammen är en förutsättning för

att kunna hantera dagvatten och MKN vatten behöver kommunen redovisa på vilket sätt den kan säkerställas innan detaljplanen förs till antagande.

Hälsa och säkerhet - Risker

Planförslaget möjliggör bland annat bostäder för ett stort antal personer samt förskola och äldreboende. Planförslaget innebär att känsliga individer eller svårutrymda verksamheter för barn, äldre och sjuka kan komma att finnas i planområdet. Störningar som påverkar planområdet finns i alla väderstreck.

En olycka eller tillbud med farligt gods i tätbebyggd miljö utgör en svårhanterlig händelse ur ett räddningstjänstperspektiv. Händelseförloppet kan utvecklas väldigt fort, vilket innebär att räddningstjänsten initialt har mycket små möjligheter att begränsa konsekvenserna. Beslut om markanvändning, säkerhetsavstånd och säkerhetshöjande åtgärder i den fysiska planeringen är därmed i högsta grad direkt avgörande för om konsekvenserna av en eventuell olycka blir enstaka skadade eller resulterar i stora egendomsskador och flera skadade och döda. Erfarenheterna från olyckor på andra platser i Sverige och omvärlden visar tydligt på den fysiska planeringens betydelse för skadeutfallet på den inneboende faran när känslig bebyggelse placeras i direkt eller nära anslutning till farligt godsleder eller omgivningspåverkande verksamheter. Det betyder att de avstånd och åtgärder som anges i planhandlingarna inte kommer att vara tillräckliga för att undvika alla varliga konsekvenser vid alla tänkbara händelser.

I handlingarna används SÄIFS:s rekommenderade skyddsavstånd för verksamheter med hantering av farliga ämnen för att bestämma markanvändning. Länsstyrelsen anser att dessa bör användas med försiktighet. Skyddsavstånden avser nyetablering av verksamheter med hantering av brandfarlig vara och syftet är således inte att använda dessa för planering av markanvändning vid ny bebyggelse. Länsstyrelsen anser inte att det i planprocessen är tillräckligt att hänvisa till skyddsavstånd som inte syftar till att användas vid detaljplanering. Vid planering av markanvändning vid ny bebyggelse vill Länsstyrelsen istället hänvisa till Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps vägledning Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering. I vägledningen rekommenderas riskhanteringsavstånd från verksamheter som är avsevärt längre än de skyddsavstånd som anges i planhandlingarna för exempelvis bostäder. Inom riskhanteringsavstånd enligt MSB:s vägledning ska marken inte vara utformad eller planlagd för att uppmuntra till stadigvarande vistelse för allmänheten vilket även inkluderar bostäder. Länsstyrelsen är

medveten om att de industrier som ligger inom eller i nära anslutning till planområdet inte hanterar de mängder farliga ämnen som avses med storskaliga kemikaliehanterande verksamheter men Länsstyrelsen menar att de rekommenderade riskhanteringsavstånden bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Sammantaget ser Länsstyrelsen utmaningar med den nya bebyggelsen kopplat till identifierade riskkällor och uppmanar därför kommunen att vidare utreda riskfrågan och se över markanvändningen så att den arrangeras för att reducera riskpåverkan. Länsstyrelsen förutsätter att kommande planhandlingar fortsatt redovisar de åtgärder som krävs för att göra marken lämplig för den markanvändning som föreslås. För att säkra åtgärdernas nytta bör även effekt av vidtagna åtgärder tydligt framgå. Särskild hänsyn behöver tas till känsliga personer.

Hälsa och säkerhet - Buller

Planområdet är påverkat av trafik- och verksamhetsbuller och kommunen har låtit ta fram en bullerutredning för prognosår 2040 med full framtida utbyggnad i Västerbro. Länsstyrelsen saknar en bedömning från kommunen huruvida de olika bullerkällorna samverkar och vad ett kumulativt buller kan få för konsekvenser för hanteringen av buller i området.

För den del av planområdet som påverkas av verksamhetsbuller har kommunen angett planbestämmelse (m2) som anger att byggnadstekniska åtgärder ska utföras så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrids samt att hälften av bostadsrummen placeras mot tyst sida. Med tyst sida menas 40 dBA ekvivalent ljudnivå. Enligt planbeskrivningen kan exempel på sådana åtgärder vara fasadmaterial eller andra byggnadstekniska detaljer. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver förtydligas så att det visas att det finns åtgärder som är lämpliga och ger avsedd effekt. I sammanhanget vill Länsstyrelsen påminna om att riktvärdena anges vid fasad, och att det därför inte är en godtagbar lösning att exempelvis skärma hela eller delar av fasaden genom att skapa en dubbelfasad med hjälp av täta loftgångar, glasskiva utanför fönster, glasade fasader eller liknande lokala skyddsåtgärder för att uppnå riktvärden vid den fasaden.

Av planbeskrivningen framgår att lastzonerna i kvarteret Länsmannen kommer behöva åtgärdas för att undvika störning till föreslagna bostäder inom planområdet. Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande kring hur kommunen avser att säkerställa detta.

Hälsa och säkerhet - Föroreningar

Länsstyrelsen utläser ur planhandling att markföreningar är konstaterade. Plankartan har försetts med villkor om att startbesked inte får ges förrän markföreningar åtgärdats.

För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Länsstyrelsen förutsätter att föroreningsfrågan är utredd inför granskningskedet och att detta redogörs för och säkerställs i detaljplanen. Länsstyrelsen lämnar följande medskick till det fortsatta utredningsarbetet:

Finns det eller har det funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953–1973 så föreligger risk att PCB förekommer i mark. Detta behöver tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och i eventuella provtagningar av mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark.

Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare redovisning av möjliga exponeringsvägar och beskrivning av dessa för området som helhet. Även aktuella skyddsobjekt behöver en mer utförlig beskrivning utifrån kommande markanvändning. Länsstyrelsen ser alltså behov av en mer omfattande riskbedömning, med nödvändiga mål för EBH-arbetet inkluderat. Gällande CEPA-huset ser Länsstyrelsen att ytterligare undersökning behövs med avseende på inomhusluft (föreningar som sprids i gasform respektive med damm).

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 5–8 §§ miljöbalken, MB. Länsstyrelsen menar att det saknas underlag för att fullt ut bedöma planförslagets konsekvenser avseende bland annat hälsa och säkerhet, risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten och kulturmiljö. Länsstyrelsen finner det därför svårt att ta ställning till huruvida planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte

enligt den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen råder kommunen att utveckla sina ställningstaganden i detta avseende utifrån den information som framkommer i pågående utredningsarbete samt utifrån inkomna synpunkter under samrådet.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att detaljplanen följer upp kommunens bevaringsprogram och har tagit fram en fördjupad antikvarisk förundersökning, men menar att det hade varit önskvärt att resultatet av förundersökningen hade getts större utrymme i detaljplanen.

Det ingår i detaljplanens syfte att ta till vara kulturhistoriskt intressanta byggnadsdelar. Flera byggnader som är utpekade i bevaringsprogrammet ges dock inga skydd och blir planstridiga enligt planförslaget, vilket gör att de inte längre kan nyttjas som en tillgång för området utveckling. Länsstyrelsen ser en risk för att komplex industrihistoria i området försvinner eller skalas ner till ett fasadarv.

Jämställdhet

Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att även lyfta in ett jämställdhetsperspektiv i det fortsatta planarbetet kopplat till de sociala aspekterna av förslaget.

Information om vattenverksamhet

Planförslaget möjliggör för underjordisk parkering. Av planbeskrivningen framgår att grundvattenytan inom området ligger mellan 0,9 och 3,6 meter. Länsstyrelsen upplyser om att grundvattensänkning, både temporär och permanent, är tillståndspliktig enligt 11 kap. MB. Vattenverksamheter handläggs av Länsstyrelsens Vattenenhet, för vidare info se:

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning, MKN vatten samt hälsa och säkerhet (risker, föroreningar, buller) varför Länsstyrelsen i det här skedet inte kan utesluta att planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar i samråd

Riksintresse kulturmiljö

Efter samrådsskedet har bebyggelsestrukturen omarbetats inom det kvarter som tidigare redovisat ett höghus om 16 våningar. Till granskningen har höghuset och befintlig bebyggelse (Cepa) ersatts av kvartersbebyggelse med en skala på 4–8 våningar. Ingen bebyggelse överstiger 8 våningar i granskningsförslaget. Därmed bedöms inte

bebyggelsen inom planområdet påverka Lunds stadssiluett och riksintresset Lund [M87].

Riksintresse - Trafikslagets anläggningar avseende vägar

Väg 16 Dalby Flädie har sedan samrådet utgått som riksintresse för kommunikationer men är fortfarande av särskild betydelse för regional eller interregional trafik då vägen utgör förbindelse mellan regionala centra. Sedan samrådet har en trafikanalys tagits fram av konsult i samarbete mellan Lunds kommun och Trafikverket för att studera effekterna av att koppla bort Öresundsvägen från Mobilierondellen och koppla på en ny anslutning på Norra Ringen. Kommunen och Trafikverket jobbar också tillsammans, sedan samrådet, med en åtgärdsvalsstudie, ÅVS, för västra Lund i vilket utbyggnaden av Västerbro ingår. Kommunen har gjort en uppdaterad trafikprognos för hela Västerbro som visar på att trafiken från planförslaget bedöms generera cirka 1800 trafikrörelser per dygn, vilket ger ett tillskott på cirka 1000 trafikrörelser per dygn jämfört med idag. Dessa fördelar sig på de olika gatorna i och omkring Västerbro. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär negativ påverkan på Norra Ringens funktion.

Riksintresse totalförsvar

Inget yttrande inkom från Totalförsvaret under samrådet.

Under granskningsskedet har en flyghinderanalys inklusive CNS-analys utförts av Luftfartsverket. Luftfartsverket och berörda flygplatser hade då ingen erinran mot objekt upp till +96 meter över nollplanet. Efter att denna flyghinderanalys togs fram har en omarbetning av bebyggelsestrukturen gjorts av kvarteren inom planområdet. Det kvarter som vid samrådet redovisat ett höghus om 16 våningar har till granskningen ersatts med kvartersbebyggelse med en skala på 4–8 våningar. Ingen byggnad inom planområdet föreslås därmed vara högre än 45 meter varför planen inte bedöms påverka riksintresse för totalförsvar.

Risk för översvämning

Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning har uppdaterats sedan samrådet och planbeskrivningen har förtydligats gällande principer för att hantera dagvatten och skyfall. Även en övergripande skyfallsutredning har tagits fram för hela etapp 1 i Västerbro för att visa på att skyfall går att hantera i etapper. Båda utredningarna visar på att översvämningens problematiken inte försämras nedströms avseende översvämningdjup. Däremot ökar vattenflödet längs med Västra Esplanaden som fungerar som en ny rinnväg. Detta orsakar dock inte skador på kringliggande bebyggelse.

Då den sydvästra delen av Bondevägen utgör en lågpunkt vid vilken vatten ställer sig vid skyfall säkerställs med planbestämmelse en lägsta nivå för färdigt golv inom denna del av planområdet. Vidare säkerställs med planbestämmelser att marken i den östra delen av förskolegården ska ligga 20 cm högre än anslutande gata för att inte skyfallsvatten från parken rinner in på fastigheten och att marklov krävs för ändring av marknivå.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Gällande miljö kvalitetsnormer för vatten framgår det av framtagna dagvattenutredning att med föreslagna dagvattenhantering förväntas föroreningshalterna och mängderna för samtliga studerade ämnen minska. Exploateringen bedöms därför inte ha negativ inverkan på recipienten utan bedöms gynna möjligheten att uppnå berörda MKN. Detta är då utan att åtgärder kring sanering av förorenad mark genomförts. Förslaget är därmed inte beroende av att dammen uppströms Rinnebäcksravinen kommer till stånd för att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

Planförslaget har efter samrådet kompletterats med planbestämmelser om planterbart bjälklag och genomsläppligt material på gårdarna och villkor om marklov för hårdgöring av mark kopplat till frågan om fördröjning av dagvatten.

Risk

Framtagen riskutredning har uppdaterats gällande risker kopplat till den verksamhet som Inpac Pharma bedriver på Länsmannen 1 samt risker med möjlig framtida hantering av brandfarliga varor inom Separatoren 1. Sedan samrådet har förslag på SÄBO, särskilt boende för äldre, utgått ur förslaget. Skyddsavstånd utgår nu från en direkt bedömning av riskerna med lossning av brandfarlig vara, i stället för en hänvisning till föreskrifter kopplat till lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor (LBE). Förslaget innebär att gällande skyddsavstånd till intilliggande verksamheter klaras utan särskilda krav på åtgärder eller anpassning av förslaget.

Buller

Bullerutredningen som togs fram i samband med samrådet visade att så länge Inpacs verksamhet (Länsmannen 1) ligger kvar hamnar delar av Kugghjulets planerade bostäder inom zon C, vilket innebär att bostäder inte bör accepteras inom dessa zoner. Bullerutredningen har inför granskning uppdaterats och utgår likt tidigare ifrån att befintliga verksamheter utanför planområdet ligger kvar runt Kugghjulet. Beräkningarna som gjorts visar att för att uppfylla Boverkets riktvärden för zon A avseende industribuller krävs åtgärder på sju fasta bullerkällor

på Inpac Farmas verksamhet inom Länsmannen 1 (utblås från kompressorum, utblås på fasad och tak samt aggregat). I ett avtal mellan fastighetsägaren till Länsmannen 1 och Kugghjulet 1 och 5 säkerställs att byggaktören ges möjlighet att utföra bullerdämpande åtgärder inom Länsmannen 1 i den omfattning som krävs för att erhålla Boverkets riktvärden. För att göra marken lämplig för bostäder i denna del regleras det i detaljplanen att åtgärder måste vara genomförda innan villkor för startbesked kan ges a3- Startbesked får inte ges för bostäder förrän utblås och aggregat inom Länsmannen 1 har ljuddämpats.

I och med åtgärderna enligt avtal erhålls riktvärdena för samtliga planerade bostäder och därmed har planbestämmelsen m2 tagits bort från plankartan till granskningen.

Vid samrådsskedet lyftes lastzonerna som problematiska ur bullersynpunkt för planerade bostäder närmast denna källa. Inför granskning har lastzonerna som bullerkälla omvärderats. Enligt den uppdaterade bullerutredningen överskrids bullerriktvärdena endast om lastbilarna skulle vara utrustade med dieseldrivna kylaggregat, vilket visat sig ske tämligen begränsat. Därtill har tiden det tar att lasta/lossa bedömts ta högst 30 minuter, vilket resulterat i lägre beräknade ekvivalenta bullernivåer jämfört med tidigare beräkningar. En ny bedömning har därför gjorts i frågan om bullerpåverkan från lastzonerna där beräkningarna sammantaget visar att lastzonerna inte längre utgör ett problem.

Inför granskning har risken för kumulativa bullereffekter studerats i bullerutredningen. För kvarteren i norr kommer ljudnivån från trafiken vara helt dominerande på grund av de höga trafikflödena på främst Öresundsvägen. För kvarteren i söder närmast Inpac kommer trafikbullret ha en annan karaktär, med en passage var fjärde minut i snitt. Vid en enskild busspassage kommer ljudnivån från trafiken vara dominerande. Risken för att det ska uppstå kumulativa effekter bedöms därför som liten.

Hälsa och säkerhet - Föroreningar

Sedan samrådet har ytterliga provtagningar skett för att klarlägga förekomst av föroreningarna i området. Fastighetsägarna till Kugghjulet, Värmeväxlaren och Separatoren har gemensamt tagit fram en riskbedömning, ett åtgärdsprogram och översiktliga åtgärdsutredningar främst kopplat till en fastighetsöverskridande förorening. I riskbedömningen och åtgärdsprogrammet beskrivs föroreningssituationen och vilka provtagningar som genomförts för nämnda fastigheter ovan. Av åtgärdsprogrammet och de översiktliga åtgärdsutredningarna framgår förslag på avhjälpandeåtgärder och

bedömning av kostnad för sanering. Stort fokus i utredningarna ligger på hantering av klorerade lösningsmedel som utgör en fastighetsöverskridande förorening.

Den huvudsakliga avhjälpandeåtgärden som föreslås är schaktning och för tre huvudområden, varav ett ligger inom detaljplanen för Kugghjulet, kan det bli aktuellt med tillfälliga skyddsbarriärer på grund av den etappvisa utbyggnaden. För dessa tre huvudområden redovisas flera möjliga åtgärdsmetoder i de översiktliga åtgärdsutredningarna.

Efter samrådet har det utifrån fakta i utredningarna gällande statusen på Cepa-byggnaden tillsammans med utredningarna kring förorenad mark visat på svårigheter att bevara byggnaden i sin helhet varför bedömning görs att Cepa-byggnaden inte föreslås bevaras utan kan rivas. Som en del i bedömningen har bevarandet av Cepa ställts mot möjligheten att säkerställa markens lämplighet, så som mark för bostäder och förskola möjligheten och i den avvägning har möjligheten att sanera marken vägt högre än utpekade kulturmiljövärden. Som följd av detta har detta kvarter arbetats om till sin utformning. Skorstenen föreslås tas ner, saneras och återuppföras i anslutning till kvarteret och ges en framträdande plats.

Yttrandet innebär att planbeskrivningen förtydligats vad gäller föroreningssituationen, förslag på planerade åtgärder samt kostnader och konsekvenser. På plankartan har bestämmelsen om villkor för startbesked skrivits om som en generell bestämmelse som gäller för all kvartersmark - Avhjälpandeåtgärd ska vara slutligt utförd och eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar ska ha kommit till stånd innan startbesked för uppförande av nya byggnader ges.

Undersökning betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan har uppdaterats inför granskning. Undersökningen har förtydligats och utvecklats utifrån uppdaterade utredningar i frågor som berör bland annat förorenad mark, risk, dagvatten och skyfallsfrågor. Bedömning har gjorts att en formell miljöbedömning enligt miljöbalken inte genomförs.

Kommentarer till länsstyrelsens rådgivningspunkter

Bedömning har gjorts att delar av bebyggelsen inom planområdet inte kan bevaras med anledning av föroreningssituationen. Att säkerställa markens lämplighet genom att marken kan saneras har i detta fall vägt tyngre. Detta föranleder att det inte lagts några skydds- eller varsamhetsbestämmelser på t.ex. Cepa-byggnaden som pekas ut som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Skorstenen som också pekats ut som

värdefull kommer på grund av föroreningsituationen att behöva tas ner. I granskningsförslaget ingår skorstenen som en del av den allmänna platsen och kan bevaras utan särskilda skyddsbestämmelser. Förslaget innebär att skorstenen kan återuppföras efter marken sanerats.

Utöver frågan om möjlighet att göra marken lämplig för föreslagna användningar ställs frågan om kulturmiljövärden mot vilka objekt som värderats ha högst kulturmiljövärden och som fungerar som identitetsbärare för industrihistorien. Kontorsbyggnaden vid Öresundsvägen och travers har inte värderats ha de högsta värdena i förhållande till andra byggnader i Västerbro så som byggnader på fastigheterna Separatorn, Länsmannen och Annedal. För kontorsbyggnaden och traversen har det i avvägningen mellan det allmänna intresset att bevara kulturmiljön och allmänna intresset att knyta an till omgivningen med en kopplande struktur och bryta ner det storskaliga kvarteret har den kopplande strukturen och att bryta ner storskalig struktur vägt högre.

Med hjälp av exempelvis återbruk, materialval och kulturhistoriska gestaltungs-element finns även möjlighet att bära områdets industrihistoria vidare.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande jämställdhet under avsnittet Sociala konsekvenser.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att grundvattensänkning är tillståndspliktig.

Yttrande i granskning (aktbilaga 131)

Länsstyrelsen framför synpunkter som har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kapitlet 10 § plan- och bygglagen.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen anser att fördröjning av dagvatten och skyfall ska säkerställas med planbestämmelse i parken, med hänvisning till användning och utformning för allmän plats, 4 kap. 5 § pkt 2 PBL då fördröjningsytan i parken är nyckel i hantering av både dagvatten och skyfall inom området.

Människor hälsa- buller

Länsstyrelsen utläser att huskroppen för planerade bostadshus agerar bullerskydd för bakomvarande byggrätt med (bostäder och förskola). Bullerutredningen har inte redogjort för bullervärden i frifält, utan föreslagen bebyggelse, vilket medför att det inte går att bedöma om byggrätten med förskola och bostäder klarar att innehålla bullervärden om inte byggrätt med bostadshus byggs. Länsstyrelsen saknar

redogörelse och bedömning i planbeskrivning om byggrätt (bostadshus) vid Annedalsvägen är en förutsättning för att bullervärden innehålls i bakomvarande byggrätt med ändamålen förskola och bostäder. Om kommunens bedömning kommer fram till att framförvarande byggrätt är en förutsättning för att innehålla buller för bakomvarande byggrätt behöver detta villkoras enligt 4 kap 4 pkt PBL så att det säkerställs att framförvarande byggnader är på plats innan startbesked kan ges för bakomvarande byggnad (förskola och bostäder)

Människors hälsa- buller från industri och andra verksamheter

Länsstyrelsen saknar redogörelse från Inpac Pharmas gällande miljötillstånd och villkor för industribuller som eventuellt kan ingå i tillståndet. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att även om Inpac Pharma avser flytta så ligger miljötillståndet kvar på fastigheten Länsmannen 1 för annan markägare att nyttja.

Verksamheter kan ha rätt till högre bullervärden än vad *Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär vägleder kring*. Tillståndet gäller då och har stor rättsverkan. Länsstyrelsen ber därför kommunen att redogöra för verksamhetens gällande tillstånd enligt miljöbalken och om aktuellt tillstånd även har villkor gällande industribuller som överstiger Boverkets allmänna råd.

Länsstyrelsen konstaterar även att plankartan har ett villkor för startbesked *a3 Startbesked får inte ges för bostäder förrän utblås och aggregat inom fastigheten Länsmannen 1 har ljuddämpats*. Länsstyrelsen ser det inte som lämpligt att villkora åtgärden då den ligger utanför planområdet och en verksamhetsutövare (juridisk person) ålägga att utföra en åtgärd då fastigheten där åtgärden ska utföras inte ingår i planområdet. Civilrättsliga avtal gäller inte när marken byter ägare. Länsstyrelsen ser det svårt att följa upp att åtgärden går att genomföra varpå planhandling inte visat på att marken är lämplig för sitt ändamål gällande industribuller.

Människors hälsa- mark- och grundvattenföroreningar

Länsstyrelsen ser att utredningar, riskbedömning och övergripande åtgärdsutredning har kommit en lång väg framåt sedan samrådet. Länsstyrelsen konstaterar att det finns saker kvar att arbeta med innan man når en åtgärd men att kommunens tillsynsmyndighet är involverad i ärendet med den kunskap som myndigheten besitter.

Länsstyrelsen utläser att byggherren verkar vara införstådd med att åtgärdsmålen kanske inte helt nås efter en åtgärd och att det kan bli tal om ytterligare in situ-åtgärder efter deras avslutade åtgärder.

Länsstyrelsen vill tydligt skicka med att tillsynsmyndigheten och verksamhetsutövaren/byggherren behöver ha med sig att en lång uppföljning/kontrollprogram av föreningssituationen kommer att behövas. Dels efter den egna åtgärden, dels för att säkerställa att åtgärder i grannkvarteren inte kommer att påverka situationen inom aktuell detaljplan negativt. Och därefter när alla detaljplaner är genomförda, då kan det ta lång tid för grundvattnet att stabiliseras efter de omfattande åtgärderna i området (till exempel underjordiskt garage och tillfälliga skyddsbarriärer). Flera år efter de sista åtgärdernas genomförande (i grannplanerna också alltså) är rimlig tid att räkna med.

Villkor om startbesked

Länsstyrelsen noterar att kommunen har infört villkor för startbesked som anger ”Skydd mot störningar Avhjälpandeåtgärd och eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföreningar ska vara slutligt utförd innan startbesked för uppförande av nya byggnader ges”. Länsstyrelsen utläser att ingen befintlig bebyggelse ska bevaras fränsett skorstenen. Länsstyrelsen menar att såsom villkorsbestämmelsen nu är formulerad möjliggör ändamål i befintliga byggnader som konstaterats förorenade. För att villkoret ska vara tydligt i efterföljande prövning anser Länsstyrelsen att villkorsbestämmelsen bör formuleras på följande sätt för att villkoret ska kunna följas upp i efterföljande prövning: ”Starbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföreningen har avhjälpats” alternativt ”Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markförening har avhjälpats”.

Parkmark och huvudmannens ansvar

Parkmark utgör känslig markanvändning inom allmän platsmark där det kan finnas åtgärdsbehov gällande föreningar. För allmän platsmark går det inte att införa villkor om avhjälpande kopplat till lovpliktig åtgärd. Däremot framgår det av 6 kap. 18 § PBL att huvudmannen (vanligen kommunen) har ansvar för genomförandet av planen och att den ska vara lämplig för det planen anger. Att ”genomföra” planen kan innebära att åtgärder behöver vidtas med avseende på föreningar. Länsstyrelsen ser att kommunen har kunskap om de föreningar som finns inom parkändamålet och förutsätter att föreningarna saneras i samband med att detaljplanen realiserar.

Människors hälsa och/eller säkerhet - verksamheter

Länsstyrelsen noterar att Tetra Paks tillstånd för miljöfarlig verksamhet på Separatorn 1 och Värmeväxlaren 3 har upphävts. Länsstyrelsen menar att frågan om att angränsande detaljplaner fortsatt möjliggör J- Industri och Jm- vilket inte utesluter att störande industri kan möjliggöras inom

denna detaljplan och byggrätt. Verksamheter med omgivningspåverkan kan etablera sig inom J-industriändamål. Planhandlingarna behöver kompletteras med kommunens bedömning kring om omkringliggande industriändamål riskerar att ha en negativ påverkan på planförslaget. I sin bedömning behöver kommunen ta höjd för eventuella miljötillstånd, men också för verksamheter som inte behöver tillstånd.

Risk för olyckor

Kommunen har inför granskningen låtit uppdatera framtagna riskutredning gällande risker kopplat till den verksamhet som Inpac Pharma bedriver på Länsmannen 1 samt risker med möjlig framtida hantering av brandfarliga varor inom Separatoren 1. Kommunen gör bedömningen att gällande skyddsavstånd till intilliggande verksamheter klaras utan särskilda krav på åtgärder.

Länsstyrelsen menar att eftersom riskanalysen utgått ifrån skadekriterier för brandspridning mellan byggnader kan detta underskatta de risker som människor utsätts för vid dessa strålningsnivåer. Länsstyrelsen anser att med tanke på att det planeras både för bostäder och förskola, där utemiljön är särskilt viktig och där det kan antas finnas känsliga individer med begränsad möjlighet att sätta sig själva i säkerhet, så bör lägre strålningskriterier användas som ingångsvärden för att kunna bedöma och säkerställa att den föreslagna markanvändningen blir lämplig. Om det visar sig att skyddsåtgärder är nödvändiga behöver dessa vara säkerställda i plankartan. Planhandlingarna behöver också förtydligas avseende lokaliseringen av den dimensionerande pölbranden så att det visas att tillräckligt avstånd kan hållas för att uppnå en acceptabel risk.

Utifrån nuvarande redovisning bedömer Länsstyrelsen att planförslaget riskerar att bli olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet.

Övriga frågor

Länsstyrelsen lämnar även information om annan lagstiftning som kan få betydelse för planens genomförbarhet utifrån Länsstyrelsen rådgivningsuppdrag.

Rådgivning om skyddsrum

Länsstyrelsen konstaterar av planhandlingen att det är oklart om genomförandet av föreslagen markanvändning förutsätter att befintliga skyddsrum avvecklas. Länsstyrelsen vill informera att om skyddsrumfrågan inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkningslös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Därför råder Länsstyrelsen råder

kommunen att invänta beslut från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) innan detaljplanen går till antagande.

Rådgivning kulturmiljö

Länsstyrelsen beklagar att föroreningsituationen är sådan att kommunens bevarandeambition får stå tillbaka.

De åtgärder som kommunen lyfter som kan bära områdets industrihistoria vidare exempelvis återbruk, materialval och kulturhistoriska gestaltningselement säkerställs inte på plankartan. Det samma gäller återuppförande av skorsten. Länsstyrelsen menar att det kan finnas skäl att införa utformningsbestämmelser som säkerställer materialval på nya byggnader eller bestämmelse om att skorsten får finnas på parkmark.

Information om biotopskydd

Biotopskyddade alléer finns i planområdet, på mark som planläggs som Allmän plats – Gata. I detaljplanen beskrivs enbart de trädrader som inte omfattas av skyddet, vilket är en brist. Åtgärder som kan skada alléträd, ex. avverkning men även hårdgörande av ny mark, upplag eller körning med motorfordon inom rotzonen, är förbjudna. Det framgår inte om plangenomförandet innebär sådana åtgärder. Flera alléträd saknas dock i illustrationskartan över planområdets framtida utformning, vid korsningen mellan Öresundsvägen och Måsvägen, och längs södra plangränsen.

Kommunen behöver beskriva vilka skyddade alléer som finns inom planområdet, gärna med en karta över placering. Vidare behöver det tydliggöras vilken hänsyn som tas till biotopskyddade alléträd, och om åtgärder planeras som är förbjudna utan dispens. Detta är av vikt för planens genomförbarhet.

Detaljplaner ska så långt som möjligt utformas för att bevara och undvika skada på skyddade biotoper, ex. genom markanvändning Park eller Natur, eller planbestämmelser som skyddar träden samt rotzon. I planhandlingarna måste risken för påverkan vara tillräckligt utrett för att visa att planen är genomförbar. Biotopskydd är en förbudslagstiftning, och det finns ingen garanti att dispens kan lämnas.

Information om artskydd

Det framgår inte av handlingarna om fridlysta eller rödlistade arter påverkas av ett genomförande. Kommunen behöver ta ställning till detta innan antagande.

De träd och grönytor i planområdet som avverkas kan användas av häckande fåglar, vilket också konstateras i planbeskrivningen. Det är

förbjudet enligt artskyddsbestämmelserna att störa fåglar under häckningen, eller skada bon eller fåglar. Vid ett genomförande ska avverkning etc. utföras utanför häckningssäsong, när häckande fåglar inte finns på platsen. Om andra fridlysta arter påträffas vid ett genomförande, ex. fladdermöss i byggnaderna, ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Igelkottar har noterats i närområdet, och kan finnas ex. i trädningen som avverkas. Arten är rödlistad och minskar i antal. Hänsyn bör tas vid ett plangenomförande för att undvika att skada eller döda individer.

Artskyddet gäller alltid, även när en detaljplan har vunnit laga kraft. Vid risk för skada på fridlysta arter om planen genomförs, kan dispens från artskyddet krävas, eller skyddsåtgärder som ska fastställas i samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Det finns ingen garanti att artskyddsdispens kan lämnas.

Information om särskilt skyddsvärda träd

Enligt planbeskrivningen finns ett par riktigt stora träd i området som planeras att avverkas. Om träden uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd, bör de bevaras med hänsyn till biologisk mångfald. Åtgärder som kan skada särskilt skyddsvärda träd ska först anmälas för samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet gällande människors hälsa och säkerhet – risk för olyckor, människors hälsa och säkerhet - mark och grundvattenförorening, buller och industribuller ser Länsstyrelsen att planen inte kan antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

Kommentar i granskning

Risk för översvämning

Parken inom planområdet är avsedd för rekreation men avses även fungera som skyfallsyta (fördröjning av skyfall). Parken är inte en nyckel för att klara hantering av dagvatten (flöden och rening) utan denna funktion kommer att tas om hand på annat sätt. Av planbeskrivningen framgår det att dagvatten ska hanteras inom respektive kvarter samt att det behövs ytor inom allmän plats, Gata, för att fördröja vatten från främst gatorna. För att säkerställa fördröjning inom planområdet finns bestämmelse om hårdgöringsgrad på kvartersmark. Genom att skyfallsytan förläggs inom allmän plats, park, har kommunen rådighet över genomförande och utformning av ytan. Inför antagande av detaljplanen har kommunen lagt till en egenskapsbestämmelse om skyfallsyta i parken.

Människors hälsa - buller

Efter granskning av detaljplanen har bullerutredningen uppdaterats med bullervärden i frifält. Denna visar att minst tre kvarter (antingen 1, 2 och 5 eller 1, 5 och 6) behöver uppföras innan förskolan kan tas i bruk för att inneha bullervärden enligt bullerförordningen. Med stöd av PBL 4 kap 14 § punkt 5 har därför bestämmelsen a4, villkor om startbesked, lagts till på plankartan för att säkerställa att bullerriktvärden kan uppnås när förskolan uppförs. Planbeskrivningen har kompletterats under avsnittet *Planförslag - Buller* med bedömning av bullerpåverkan på förskolan utifrån uppdaterad bullerutredning.

Människors hälsa- buller från industri och andra verksamheter

Stadsbyggnadskontoret ser inte att det finns uppgifter om att Inpac Pharma innehar ett miljötillstånd. Frågan är ställd både till miljöförvaltning samt till verksamheten själv som svarat att verksamheten endast är anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Stadsbyggnadskontoret ser därför inte att frågan om miljötillstånd behöver hanteras vidare. Att redovisa förutsättningar som inte finns anser Stadsbyggnadskontoret inte vara rimligt och ger också onödigt omfattande planbeskrivningar. Stadsbyggnadskontoret har nu uppdaterat skrivelsen i planbeskrivningen så att det framgår att det inte finns något miljötillstånd inom fastigheten Länsmannen 1 i enlighet med länsstyrelsens önskemål. De eventuella risker som finns kopplat till deras verksamhet, bortsett från verksamhetsbuller, tas upp i riskbedömning som bifogats planhandlingarna.

Gällande bestämmelsen a3 menar Länsstyrelsen att det ej är lämpligt att villkora en åtgärd som ligger utanför planområdet. Kommunen har och i med beslut om Fördjupning av översiktsplan för Öresundsvägen med omnejd, Västerbroprogram och nya detaljplaner tagit ställning till att Västerbro är ett omvandlingsområde och ska gå från ett industriområde till en funktionsblandad stadsdel med bland annat bostäder. Som ett led i denna omvandling har fastighetsägare i området ansökt om att upprätta nya detaljplaner för fastigheter som idag är planlagda för icke störande verksamheter så väl som industriändamål. Några av detaljplanerna är i starten av planprocessen medan andra kommit längre och andra redan fått laga kraft. Denna detaljplan och detaljplan för Värmeväxlaren har varit ute på granskning och detaljplan för Länsmannen 1 har precis startat upp.

För att kunna utveckla Länsmannen 1 har denna fastighetsägare skrivit ett avtal med Inpac Pharma om att deras verksamhet ska flytta från området vilket beräknas ske senast december 2024. Sett utifrån kommunens och fastighetsägarnas gemensamma

genomförandeplanering är förutsättningen också att kvarter närmst Inpac Pharma inte kommer att kunna genomföras förrän teknisk infrastruktur och/eller gator är på plats vilket tidigast beräknas kunna genomföras 2028. Skulle det visa sig att Inpac Pharma mot förmodan är kvar vid genomförandet av kvarter 7, som berörs av industribullret från verksamheten, finns det i plankartan en bestämmelse om villkor för startbesked för detta kvarter som anger att startbesked inte får ges för bostäder förrän utblås och aggregat inom fastigheten Länsmannen 1 har ljuddämpats. Stadsbyggnadskontoret finner stöd i Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan, 7 kap 18 §, villkor gällande omgivningsbuller, att *"villkor som förutsätter att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits kan utöver anordningar på den egna tomten även avse åtgärder på andra fastigheter. Villkor för att förebygga störningar från omgivningsbuller begränsas inte heller till att åtgärder ska utföras inom planområdet."* För att säkerställa att åtgärden går att genomföra har det tecknats ett avtal mellan fastighetsägaren till Länsmannen 1 och fastighetsägarna inom denna detaljplan om att åtgärder får vidtas på bullerkällorna på Inpac Pharma. Skulle det visa sig att avtalet skulle falla på grund av att det bytts fastighetsägare till Länsmannen 1 finns det möjlighet för tillsynsmyndigheten att förelägga verksamheten, som är en anmälningspliktig verksamhet, i frågan om buller. Stadsbyggnadskontoret anser att inga ytterligare åtgärder krävs.

Människors hälsa- mark- och grundvattenföroreningar

Stadsbyggnadskontoret ser att Länsstyrelsens yttrande i frågan om markföroreningar handlar om hur bestämmelsen om villkor för startbesked är formulerad vilket stadsbyggnadskontoret bemöter under rubriken nedan.

För information till Länsstyrelsen vill Stadsbyggnadskontoret förmedla att sedan granskningen har stadsbyggnadskontoret och tekniska förvaltningen haft vidare dialog med aktörerna vilket resulterat i att Åtgärdsprogrammet förtydligats med en tydligare beskrivning av vilka moment som behöver genomföras inför startbesked och att dessa moment bland annat hanterar frågor som kopplar till exploateringsrisker. Vidare har dialogen resulterat i att avtalet för Måsvägen kommer att innehålla villkor om att kommunen får avhjälpa exploatörens föroreningar inom allmän platsmark på exploatörernas bekostnad. Avtalet reglerar exploatörernas kostnadsansvar för avhjälpande av föroreningar i befintlig allmän platsmark och innehåller en överenskommelse mellan exploatörerna avseende ett genomförandeansvar där båda aktivt ska delta och utföra avhjälpande till den nivå och inom den tid som krävs för att inte hindra kommunen, ledningsägare eller den andra exploatörens arbeten och exploatering

inom respektive fastigheter. Avtalet ska vara undertecknat av samtliga parter före någon av detaljplanerna Värmeväxlaren eller Kugghjulet kan gå upp för antagande. Avtalet träder i kraft när en av detaljplanerna får laga kraft, oavsett vilken det blir.

Villkor om startbesked

Stadsbyggnadskontoret har justerat planbestämmelsen om villkor om startbesked utifrån Länsstyrelsens yttrande. Ny formulering blir:
Avhjälpandeåtgärd och eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar ska vara slutligt utförd innan startbesked för uppförande av nya byggnader och/eller ändrad användning för befintliga byggnader ges.

Parkmark och huvudmannens ansvar

Denna del av yttrandet föranleder ingen åtgärd. Kommunen är medveten om föroreningssituationen i området och ansvarar för genomförandet av allmän plats.

Människors hälsa och/eller säkerhet – verksamheter och risk för olyckor
Stadsbyggnadskontoret anser att det är svårt att ta höjd för och eller göra en analys över verksamheter som inte finns därför har riskbedömningen sedan granskningen uppdaterats utifrån möjlig påverkan från reglerade markanvändningar i gällande detaljplaner i omgivningen inom 100 meter från planområdet. Riskbedömningen har också fördjupats gällande bedömning av värmestrålning från Inpac Pharma på Länsmannen 1. Utredningen visar att för fastigheterna Länsmannen samt områden väster om Kugghjulet är befintlig mark planlagd som Jm- icke störande industrier, vilket kan liknas vid dagens användningsbestämmelse Z, som enligt PBL beskrivs som lokaler för serviceverksamhet (fordonservice, bilprovning eller liknande), tillverkning, lager och verkstäder som har en begränsad påverkan på omgivningen. För Virket 1 och 3 reglerar gällande detaljplan att marken får användas för kontor- och handelsverksamhet inom vilket störande verksamhet inte tillåts. Separatorn 1 och Värmeväxlaren 3 har tidigare rymt tillståndspliktig industri, men någon sådan verksamhet finns inte längre på fastigheterna och tillståndet har upphävts. Norr om Separatorn medger nu gällande plan en användning i form av bostäder och centrumändamål. Det innebär att ny industrietablering på Separatorn 1 är utesluten. Likaså finns det bostäder direkt söder om Värmeväxlaren 3, vilket även det utesluter en industrietablering där. Däremot skulle det inom gällande plan vara möjligt att etablera verksamheter med begränsad omgivningspåverkan på dessa fastigheter. För Värmeväxlaren pågår också arbete med en ny detaljplan innehållande bostadsändamål. Detaljplanen för Värmeväxlaren är på väg upp för antagande. Denna detaljplan och

detaljplanen för Värmeväxlaren behöver antas samtidigt då det finns ett gemensamt avtal som kopplar ihop dessa detaljplaner.

Hantering av brandfarliga varor förekommer på närliggande fastigheter, på drivmedelsstationen på Verkstaden 13 och på Inpac Pharma på Länsmannen 1, samt skulle kunna förekomma på fastigheter där gällande detaljplan medger småindustriändamål. På fastigheter reglerade för småindustriändamål finns också en möjlighet att det kan etableras verksamheter där brandförlopp blir mer intensiva och mer långvariga än vad som annan användning som exempelvis bostäder, kontor, handel och centrum är. I utredningen har det därför förtydligats i frågan kring risker kopplat till pölbrand i samband med lossning av brandfarliga vätskor vid Inpac Pharma och om verksamhet i omgivningen söker tillstånd för att hantera tillståndspliktiga mängder av brandfarliga varor.

Utredningen visar att om hantering sker på längre avstånd än 15 meter från byggnader inom planområdet är risken för brandspridning mycket låg och om hanteringen sker på längre än 30 meter kommer personer som vistas utomhus inte att skadas allvarligt. Utöver värmestrålning kan personer i omgivningen exponeras för brandrök under längre tid. Till Verkstaden 11, som används för drivmedelsstation och bilservice, är rekommenderat skyddsavstånd 50 meter till drivmedelstation och till Verkstaden 13 som kan användas för bilservice rekommenderas 15 meter utifrån risk om brandspridning respektive 30 meter kommer personer som vistas utomhus inte att skadas.

Utifrån analysen i utredningen görs bedömningen att föreslagen bebyggelse ligger på säkert avstånd från närliggande verksamheter där det förekommer och skulle kunna förekomma småindustri. Drivmedelstationen har inte någon påverkan på planområdet. Risken för brandspridning till byggnader inom planområdet är försumbar, samt att de områden där personer kan skadas allvarligt inte når platser för stadigvarande utomhusvistelse då samtliga bostadsgårdar är vända inåt i kvarteret, bort från omgivningen. Förskolan och dess utemiljö är belägen på ett säkert avstånd närliggande verksamheter. Då risken för byggnadsbrand är förhöjd i anslutning till ett småindustriområde till skillnad från annan användning som bostäder och centrum rekommenderas en skyddsåtgärd som begränsar skador i händelse av brand i omgivningen vilket innebär att ventilationssystemet ska utgöras av mekanisk från- och tilluft med möjlighet att stänga av ventilationen automatiskt via rökdetektorer. Uppdatering av riskbedömningen har därmed resulterat i att en generell egenskapsbestämmelse gällande ventilation införts på plankartan, *ventilationssystemet ska vara*

avstängningsbart från centralt belägen plats. Vidare bedöms inga ytterligare skyddsåtgärder då gällande skyddsavstånd klaras.

Planbeskrivningen kompletterats under avsnittet *Planförslag - Hälsa och säkerhet* med bedömning av påverkan från omgivande verksamheter utifrån uppdaterad riskbedömning.

Rådgivning om skyddsrum

Föreslagen bebyggelse på Kugghjulet kan och ska utformas med hänsyn till att möjliggöra en ersättning av nuvarande skyddsrum vilket framgår av planbeskrivningen. Frågan om skyddsrum påverkar därmed inte ett antagande av detaljplanen.

Rådgivning kulturmiljö

För Västerbro har det tillsammans med fastighetsägarna tagits fram ett karaktärsprogram för att skapa en gemensam målbild hos alla medverkande aktörer kring områdets framtida identitet och karaktär. Programmet innehåller förhållningssätt att ta fasta på vid planering, projektering och byggande i området för att säkerställa att Västerbro utvecklas till en hållbar stadsdel med höga stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska värden. Exempel på konkretisering av karaktärsprogrammet är planbestämmelser för utformning av taklandskapet, skala på bebyggelsen och placering av lokaler i bottenvåningar. Stadsbyggnadskontoret anser att planbestämmelser om materialval blir allt för detaljerat då Västerbro ska utvecklas under väldigt lång tid.

I frågan om skorstenen ser Stadsbyggnadskontoret att denna anläggning inte är lovpliktig och därför inte heller ska regleras i detaljplanen. Då skorstenen ska placeras på allmän plats, park, har kommunen rådighet över uppförande av skorstenen. Villkor gällande återuppförande av skorstenen regleras också i det exploateringsavtal som skrivs med fastighetsägarna.

Information om biotopskydd

Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitt *Förutsättningar – Natur* med information om träd inom den nordöstra delen av planområdet i frågan om biotopskydd. Vidare har Länsstyrelsen, 2023-07-12, beviljat dispens från biotopskyddet för dessa träd, totalt 10 st, varav fem av dessa ligger inom denna detaljplan. Träden är redan borttagna. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta. Frågan om biotopskydd för dessa fem träd hanteras därmed inte vidare i planhandlingarna.

För alléträd i planområdets sydöstra del föreslås plangränsen justeras så att dessa alléträd inte längre ingår i detta planområde utan hanteras i

kommande detaljplaner för Länsmannen och Separatorn. Påverkan på dessa träd har bäring på genomförandefrågor som behöver hanteras inom dessa detaljplaner snarare än på genomförandet av denna detaljplan. Träden längs Måsvägen kommer också att behöva hanteras i samband med avhjälpande av föroreningar. Träden som inte längre omfattas av denna detaljplan är placerade på mark som i gällande planer är reglerad för allmän plats, gata, vilket innebär att en ombyggnation av Måsvägen görs med stöd av gällande detaljplaner innan nya detaljplaner kommit till stånd.

Information om artskydd och särskilt skyddsvärda träd

En ekosystemtjänstutredning har tagits fram kopplat till naturvärden. Någon fördjupad naturvärdesinventering i form av artinventering har inte tagits fram under planarbetet. Kommunen kommer att ta med sig frågor om artskydd och särskilt skyddsvärda träd i processen för genomförandet. Planbeskrivningen har kompletterats med information om påverkan på fridlysta och eller rödlistade arter under avsnittet *Konsekvenser – Natur och biologisk mångfald*.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 68)

Region Skåne ser positivt på planförslaget som möjliggör bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Region Skåne vill uppmärksamma på att linjeförändringen för stadsbusslinje 2 sker i augusti 2023 i samband med avtalsstart för nytt trafikavtal för stadstrafiken i Lund. Texten om kollektivtrafik på s. 50 i planbeskrivningen bör därför uppdateras. Linjen kommer fortsatt trafikera Måsvägen förbi planområdet varpå även Måsvägen bör ha en körbanebredd som är framkomlig för stadsbusstrafik. Det finns idag inga konkreta planer på hur högkvalitativ kollektivtrafik skulle kunna trafikera Västra Esplanaden. Det är därför viktigt att denna fråga utreds vidare i samarbete mellan Lunds kommun och Skånetrafiken.

Kommentar i samråd

Ytan på Måsvägen är uppdelad mellan köryta, gång- och cykelbanor och ytor för gatuträd med mera för att skapa en så trafiksäker och attraktiv gatumiljö som möjligt för alla som rör sig i miljön.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den bredd som körbanan fått i planförslaget (6,5 meter) är tillräcklig för att skapa god framkomlighet för busstrafik utan att det sker på bekostnad av övriga trafikanter som rör sig i samma miljö. För att möjliggöra detta behöver del av fastigheten Kuggghjulet, en remsa i östra delen av planområdet, planläggas som GATA.

Texten om linje 2 ändras i granskningshandlingarna. I övrigt föranleder yttrandet ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 124)

Region Skåne ser positivt på planförslaget som möjliggör bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. I planbeskrivningen föreslås utformningen av Västra Esplanaden som en lågfartgata. Vidare föreslås en 27 meter bred bebyggelsefri korridor med syfte att säkerställa framkomlighet för framtida högklassig kollektivtrafik. Principen för högklassig kollektivtrafik innebär korta restider med hög framkomlighet. Region Skåne anser också att möjligheten för högklassig kollektivtrafik i Västra Esplanaden bör framgå i gatans utformningsförslag. Det bör också tilläggas att utformningen av gatan kan behöva ändras om högklassig kollektivtrafik blir aktuell.

Kommentar i granskning

Då det idag inte finns några politiska beslut gällande om och när högklassig kollektivtrafik kan komma att bli aktuellt jobbar kommunen utifrån att inga byggnader får placeras inom en 27 meter korridor för att inte omöjliggöra högklassig kollektivtrafik i framtiden. Då tidshorisonten kring detta är så pass oklar ser kommunen att det allmänna rummet Västra Esplanaden måste inrymma vissa kvaliteter för dem som bor och verkar i området under tiden och har därför tagit fram ett gestaltningskoncept för gatan som innebär att mittremsan kan komma att omvandlas till ett stråk för högklassig kollektivtrafik. Kommunen är medveten om att gatans gestaltning kan komma att behöva ändras om högklassig kollektivtrafik blir aktuell. Illustrationen är inte juridiskt bindande och gatans gestaltning styrs inte av detaljplanen utan i plankartan fastställs endast gatans bredd.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Trafikverket

Yttrande i samråd (aktbilaga 76)

Trafikverket yttrade sig när FÖP Öresundsvägen togs fram och påtalade behovet av fortsatt utredning i frågan om vilka åtgärder som behövs på Norra Ringen för att vägen ska kunna bibehålla sin nuvarande funktion och samtidigt bidra till utvecklingen i området. Trafikverket kan konstatera att inget sådant arbete har initierats. Trafikverket ser nu att det krävs en gemensam åtgärdsvalsstudie. Studien bör tas fram innan planer som påverkar den statliga infrastrukturen antas. Trafikverket har svårt att acceptera vidare planering som innebär påverkan på statlig anläggning utan att ett arbete med gemensam Åtgärdsvalsstudie inleds där gemensam problem- och målbild fastställs och rekommenderade lösningar hanteras och analyserats i tillräcklig grad. Trafikverket förutsätter att Lunds kommun medfinansierar utredningen då behovet av den är föranledd av de kommunala utvecklingsplanerna.

Väg E6.02 (Norra Ringen)

Planområdet ligger ca 700 meter öster om väg E6.02 (Norra Ringen). Planområdet berör således inte fysiskt statlig infrastruktur. Norra Ringen är i nuläget utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Vägen är också del av det funktionellt prioriterade vägnätet. Norra Ringen måste fungera i ett regionalt sammanhang. Viktig princip för Trafikverket är att utpekade funktioner kan upprätthållas även på lång sikt.

Av planbeskrivningen framgår att exploateringen förväntas medföra en trafikallsträng på 3100 fordon per dygn. För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur förslaget påverkar den statliga infrastrukturen måste kommunen konkretisera vilka konsekvenserna av förslaget blir. Detta ska processas i eventuell åtgärdsvalsstudie.

Trafikverket arbetar med ett nytt utpekande av riksintressen för trafikslagets anläggningar. I materialet som är på remiss till april 2023 föreslås väg 16 Dalby-Flädie utgå som riksintresse.

Trafikverket konstaterar att åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av en exploatering ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Buller

Det är positivt att kommunen har planbestämmelse m1. Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. Trafikverket saknar kommunens bedömning av bullerpåverkan på planområdet från Norra Ringen och järnvägen.

Kommentar i samråd

Väg E6.02 (Norra Ringen)

Väg 16 - Dalby- Flädie har sedan samrådet utgått som riksintresse för kommunikationer. Kommunen har haft ett bra samarbete med Trafikverket sedan samrådet och tillsammans har en trafikanalys tagits fram av konsult i samarbete mellan Lunds kommun och Trafikverket för att studera effekterna av att koppla bort Öresundsvägen från Mobilierondellen och koppla på en ny anslutning på Norra Ringen. Trafikverket har jobbat tillsammans med Lunds kommun med en

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

åtgärdsvalsstudie, ÅVS, för västra Lund i vilket utbyggnaden av Västerbro ingår. Utifrån problembilden har fyra projektspecifika mål tagits fram och som Trafikverket och Lunds kommunen jobbar utifrån. Vidare arbetar kommunen med att implementera de åtgärder som förslagits inom det kommunala vägnätet i kommunens ekonomi- och verksamhetsplan (EVP).

Förslag till detaljplan för Kugghjulet omfattar inga anslutningar till statliga vägnätet. Anslutning till statliga vägnätet har hanterats i en separat detaljplan för Öresundsvägen och dess nya anslutning. Denna detaljplan har vunnit laga kraft. Vidare anslutningar till statliga vägnätet i senare etapper hanteras inom ramen för kommande detaljplaner.

Buller

Bullerutredningen har uppdaterats sedan samrådet. Planområdet ligger cirka 450–750 meter från Norra Ringen och cirka 500 meter från järnvägen. Kommunens övergripande bullerkartläggning från 2021 visar på att riktvärden för järnväg och spårtrafik klaras för planområdet för Norra Ringen och järnvägen. Buller från Norra Ringen och järnvägen bedöms ej vara relevant för planförslaget. Yttrandet gällande buller föranleder ingen förändring av planförslaget.

Yttrande i granskning (aktbilaga 123)

Kommunen har i granskningsförslaget bedömt att planområdet inte påverkas av buller från Norra Ringen och järnvägen. Sedan samrådet har en trafikutredning tagits fram som visar att kommunens trafiklösning med en ny korsning Öresundsvägen, Norra Ringen och Boställsvägen bidrar till att hantera den trafik som detaljplanen genererar. Trafikverket anser att kommunen hanterat de synpunkter som Trafikverket hade i samrådet.

Kommentar i granskning

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Swedavia

Yttrande i granskning (aktbilaga 121)

Ingen erinran.

Kommentar i granskning

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen

Yttrande i samråd (aktbilaga 61–67)

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna och översända kommunkontorets tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden. Ledamöterna från FörNyaLund, Miljöpartiet och Vänsterpartiet reserverar sig mot kommunstyrelsens beslut och har lämnat in skriftliga reservationer.

Kommunkontorets tjänsteskrivelse

Detaljplanen och dess syfte är positivt eftersom det möjliggör fler bostäder inom Lunds stad och inom det prioriterade området Västerbro. Planen tillför en stor nytta i Västerbro då det skapar flera bostäder, näringslivsmöjligheter och även möjlighet till kommunal service. Detaljplanen är i enlighet med såväl översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen och Västerbroprogrammet. Våningsantalet är främst mellan fem och åtta våningar i detaljplanen och styr till ett varierat taklandskap i området. CEPA-huset föreslås dock ha två våningar och ett sextonsvåningshus föreslås ligga bredvid CEPA vilket ger planen dynamik och skapar en spännande entré från sydost.

De ekonomiska aspekterna i planen är viktiga att beakta. Byggnadsnämnden nämner att planen kan medföra ersättningsanspråk från fastighetsägaren på grund av skyddsbestämmelser och att den kalkylen bör analyseras igen efter samrådet vilket kommunkontoret håller med om. Dessutom anser kommunkontoret att det är viktigt att beakta de kommunala investeringarna som troligen kommer krävas utöver vad som finansieras av Västerbropengen. Förskola och äldreboende kan kräva stora investeringar om de ska vara kommunalt drivna. Dessutom är det svårt att säga om Västerbropengen täcker samtliga kostnader som planen kommer att generera i sitt genomförande.

Ur ett trygghetsperspektiv bör det planerade området upplevas som tryggt. Kvarteren vänder sig inåt och skapar innergårdar som kopplas till den nya parkmarken. Det skapar i sig en park och innergårdar som kan betraktas från flera vinklar. Trafiksituationen runt området bör också förbättras från hur den ser ut idag då vägarna förhoppningsvis omgestaltas med träd även om det inte är självklart enligt detaljplankartan.

Sett ur ett näringslivsperspektiv så kommer bostäderna i sig skapa mer kundunderlag för både stadskärnan men även för Nova-området. I bottenvåningarna föreslås centrumverksamhet vilket även skapar möjligheter för nya verksamheter eller etablerade att få nya lokaler i

Västerbro. Kontoren som är möjliga i den västra delen av planen är ett bra komplement till bostäderna då Västerbroprogrammet ska vara en blandad stadsdel med bostäder och verksamheter.

Kommentar i samråd

Frågan om föroreningssituationen i området har fördjupats sedan samrådet. I avvägningen mellan att säkerställa kulturmiljön mot möjligheten att säkerställa markens lämplighet, har möjligheten att säkerställa markens lämplighet vägt tyngre varför rivningsförbud och eller skydds- och varsamhetsbestämmelser inte föreslås för Cepa-byggnaden eller andra utpekade kulturmiljöer. Det är därmed inte längre aktuellt med ersättningsanspråk i denna fråga.

Illustrationen har uppdaterat sedan samrådet och som visar på en inriktning med träd i det omgivande gatunätet. Exakt placering av träd och antalet träd behöver studeras vidare inom ramen för kommande detaljprojekteringar. Illustrationen är inte juridiskt bindande.

Tekniska förvaltningen arbetar parallellt med planarbetet med genomförandeplaneringen vad gäller utbyggnad av vägar och parkmark och kostnader utifrån täckning av Västerbropengen. Vad gäller förskolan avser kommunen att köpa fastigheten, ytan reglerad med S₁ och S₁(P) på plankartan. Köp av fastigheten hanteras i exploateringsavtalet. Sedan samrådet har äldreboendet, SÄBO, utgått ur planen vilket tidigare syftade till bestämmelserna K- kontor och D-vård i det sydvästra kvarteret.

Yttrande i granskning (aktbilaga 125)

Kommunstyrelsen står liksom byggnadsnämnden bakom förslaget till detaljplan för Kugghjulet som är en viktig del i förverkligandet av den nya stadsdelen Västerbro.

I linje med yttrande under samrådsfasen betonar kommunstyrelsen fortsatt vikten av att noga beakta olika ekonomiska konsekvenser av detaljplanen.

Mot bakgrund av det utökade förfarande som motiveras av föroreningssituationen i området, vill kommunstyrelsen betona vikten av att det i den fortsatta detaljplaneprocessen, i dialog och samförstånd med berörda fastighetsägare, så långt som möjligt säkerställs att de lösningar som har identifierats är genomförbara för att underlätta detaljplanens genomförande efter ett eventuellt antagande.

Kommunstyrelsen betonar vikten av att detaljplanen bidrar till att säkerställa den blandning av bostäder och verksamheter som eftersträvas för stadsdelen i enlighet med Västerbroprogrammet.

Kommentar i granskning

Vidare dialog har förts med fastighetsägare som har förtydligat vilka moment som behöver genomföras i den kommande processen kring anmälan om avhjälpandeåtgärder i frågan om att hantera föroreningarna. Vidare har innehållet i avtal för Måsvägen (Avtal om avhjälpande av föroreningar i Måsvägen) stramats upp för att säkerställa aktörernas åtaganden i frågan om avhjälpandeåtgärder i Måsvägen vilket berör både Tetra Laval Real Estate AB (Detaljplan för Värmeväxlaren 3 m.fl.) och JM/HSB (denna detaljplan). Detta avtal kommer att vara villkorat av att det räcker att endast en av detaljplanerna får laga kraft.

Planförslagets bearbetning inför granskning resulterade bland annat i att krav ställdes på ett större verksamhetsinnehåll i planområdets sydöstra del. Vidare ställs det krav på lokaler inom samtliga kvarter, i olika omfattning, för att eftersträva en större blandning av verksamheter inom området. Planförslaget rymmer även en förskola vilket också bidrar till en ökad blandning.

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 83–84)

Tekniska nämnden beslutar att försök görs att bevara åtminstone några av de stora träden i det sydvästra hörnet, förslagsvis som del av förskoletomten, att Cepas fastighet och skorsten bör om möjligt bevaras, samt att i övrigt tillstyrka bifall till detaljplan för Kuggghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund, under förutsättning att tekniska förvaltningens synpunkter beaktas.

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse

För att sätta detaljplanen i ett sammanhang måste det redovisas hur planområdets befintliga och planerade vägar för gång- och cykel, kollektivtrafik och motorfordon kopplar till den övriga staden. Tvärsektioner behöver även redovisas för Västra Esplanaden, Bondevägen samt Måsvägen. Gärna måttsatta sådana.

In- och utfarter till de underjordiska garagen bör redovisas i planbeskrivningen. Deras läge påverkar framkomligheten i det allmänna gatunätet. Det bör även redovisas hur parkering för rörelsehindrade och allmän angöring ska lösas. Helst ska det ordnas inom fastigheterna, men om det inte är möjligt ska det visas var på den allmänna platsmarken utrymmena föreslås.

Det saknas hörnavskärning i några av lokalgatornas anslutningar till de allmänna gatorna. Det är oklart vilken typ av trafiklösning som får plats i korsningarna Västra Esplanaden/Måsvägen och Västra Esplanaden/Bondevägen. När Räddningstjänsten ska ges åtkomst till

bostäderna kan det påverka den allmänna platsmarken. Därför menar tekniska förvaltningen att det behövs en plan för hur det ska gå till. Frågan bör inte skjutas fram till bygglovsskedet.

Vidare bör förgårdsmarken vara tillräckligt stor för att rymma bebyggelsens grundläggning, dörruppslag och trappor/ramper till entréer på den egna fastigheten. Eventuella behov av åtkomst till fasad för drift och service ska särskilt beaktas vid den höga byggrätten söder om parken och väster om Måsvägen. Här behöver visas att byggrättens behov klaras från kvartersmark och inte från allmän platsmark i park.

Eftersom det inte är möjligt att fördröja den mängd vatten som måste hanteras vid skyfall inom planområdet är det viktigt att konsekvenserna studeras vidare i granskningskedet. Detaljplanen får inte försämra situationen för annan bebyggelse nedströms. Med hänsyn till gestaltning, tillgänglighet och kostnader bör inte parkmarken sänkas mer än vad som föreslagits.

En naturvärdesinventering har gjorts där man pekat ut områden som hyser höga samt delvis höga naturvärden. Dessa har fått sitt höga naturvärde till följd av naturlig igenväxning av lövvegetation, avskildhet och förekomst av döda träd. Att denna yta försvinner innebär en förlust av biologisk mångfald i området, vilket bör tas i åtanke vid planeringen av parkytan inne på fastigheten. Trygghetsaspekten måste kunna samexistera med behovet av avskild vegetation för bevarandet av biologisk mångfald. Kompensation av sammanhängande uppväxt vegetation bör också finnas i gatuutrymmet, vilket bör utgöras av träd samt buskage och tät grönska för t ex marklevande däggdjur samt småfåglar. Om det inte är möjligt att utföra dessa kompensationsåtgärder inom området, bör man utreda alternativa platser där detta kan ske, samt låta nedtagen grönska möjliggöras som faunadepåer i området.

I övrigt ställer sig tekniska förvaltningen positiv till planförslaget.

Kommentar i samråd

Träd, Ceba-byggnaden och skorsten

Träden i den sydvästra delen av planområde hamnar inom den del av planområdet som föreslås utgöra Västra Esplanaden. I Västra Esplanaden kommer det att behövas läggas ner nya ledningar för att försörja föreslagen bebyggelsen. Höjderna på marken behöver också anpassas så att skyfallsvatten kan rinna åt väster. Förslaget innebär att dessa träd inte kommer att kunna sparas.

Bedömning har gjorts att delar av befintlig bebyggelse inom planområdet inte kan bevaras med anledning av föroreningsituationen. Att säkerställa markens lämplighet genom att marken kan saneras har i

detta fall vägt tyngre. Detta föranleder att det inte lagts några skydds- eller varsamhetsbestämmelser på t.ex. Ceba-byggnaden som pekas ut som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Skorstenen som också pekats ut som värdefull kommer på grund av föroreningsituationen att behöva tas ner. I granskningsförslaget ingår skorstenen som en del av den allmänna platsen och kan bevaras utan särskilda skyddsbestämmelser. Skorstenen ges möjlighet att återuppföras inom parken. Placering av skorstenen får detaljstuderas vidare när parken ska projekteras.

Trafik- in- och utfart, räddning, hörnavskärningar

Markering av in- och utfarter till garage har kompletterats på illustrationen och ska läsas tillsammans med reglering av utfartsförbud på plankartan. Planbeskrivningen har uppdaterats under avsnittet *Trafik- planförslag* med övergripande kartor som visar kopplingar för gång- och cykelstråk till omgivningen samt måttsatta sektioner för omgivande gatunät samt beskrivning och bilder som tydliggör hur parkering för rörelsehindrade och allmän angöring ska lösas.

Av planbeskrivningen framgår det under avsnitt *Räddning- planförslag* att i området kan räddningstjänstens fordon nå föreslagen bebyggelse från omgivande huvudgator samt via vistelsegatorna. Bostadshus mot vistelsegator och huvudgator med trädplantering behöver utföras så att utrymning ska ske utan hjälp av räddningstjänsten. Även om frågan om utrymning hanteras i detalj i samband med bygglovsprövningen pågår dialogen också parallellt med fastighetsägarna kring hur gatorna i området är tänkt att utformas och hur genomförandet ska ske vilket också sätter premisserna. Vidare innebär planförslaget att det nordvästra hörnet mot korsningen Öresundsvägen- Bondevägen samt nordöstra hörnet mot korsningen Öresundsvägen- Måsvägen måste hålla en fri höjd om 4,7 meter för att klara sikt.

Förgårdsmark, grundläggning byggnader

Bredden på förgårdsmarken varierar inom planområdet. I en punkt mot Bondevägen, uppgår förgårdsmarken endast till 0,6 meter och på en sträcka mot Måsvägen uppgår förgårdsmark till 5 meter men generellt är bredden på förgårdsmark 1–2,5 meter. Föreslagen bredd på förgårdsmark bedöms klara de behov som uppstår kopplat till dörruppslag och trappor/ramper till entréer på den egna fastigheten och eventuella behov av åtkomst till fasad för drift och service. Vidare pågår ledningssamordning mellan kommunen och ledningsägare för att klarlägga att utrymme och genomförandemöjligheter finns för nödvändig ledningsförsörjning till bebyggelsen inom detaljplanen. I detta arbete diskuteras bland annat grundläggning av byggnader och möjligheter för spontning. Det kvarstår utredningsarbete för främst de stora gatorna

runt om planområdet för att säkerställa dessa behov. Innan detaljplanen kan antas behöver det konstateras att det finns en lösning som är genomförbar för dessa gator.

Till granskningen har höghuset och befintlig bebyggelse (Cepa) ersätts av kvartersbebyggelse med en skala om 4–8 våningar. Den nya strukturen har prövats mot möjligheten till dörruppslag och trappor/ramper till entréer på den egna fastigheten och eventuella behov av åtkomst till fasad för drift och service, grundläggning av byggnad. Förgårdsmark runt detta kvarter uppgår till minst 1,5 meter vilket bedöms som tillräckligt för att sköta och grundlägga byggnader inom egen fastighet.

Skyfall

Skyfallsfrågan har studerats vidare sedan samrådet, både i en övergripande Skyfallsutredning Västerbro 2023-05-15 samt för planområdet. I den övergripande skyfallsutredning hanteras frågan kring en etappvis utveckling av etapp 1 av Västerbro och att hanteringen av skyfall måste fungera efterhand som området byggs ut. Detta tillsammans med framtagna dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplanen visar på att föreslagna lösningar inte försämrar situationen nedströms.

Utformning av allmän plats

Frågan om gestaltning av allmän plats, park och gator, inom planområdet är en fråga som Tekniska förvaltningen råder över och hanterar. I detaljplanen säkerställs endast ytor för dessa användningar. Möjligheten till faunadepåer är inget som kan regleras i detaljplanen utan behöver finnas med som en del av utformning av allmän plats, exempelvis skulle faunadepåer kunna planeras in i ny eller befintlig parkmark. Vad gäller exempelvis utformning av Västra Esplanaden finns just tankar på sammanhängande uppväxt vegetation i gatan.

Yttrande i granskning (aktbilaga 136)

Tekniska nämnden framför att planförslaget som arbetats fram skapar möjligheter till nya mötesplatser, invånare, liv och rörelse som väntas gynna området och Lund på många sätt. Planarbetet är gediget och välarbetat. Några delar önskas förtydligas och utvecklas och vissa lyftas för att förstärka det som redan är konstaterat och behöver arbetas vidare med i nästkommande processer så som bygglov eller kommande planarbeten för att få ihop en sammanvägd och bra helhet.

Rådande bestämmelser med utfartsförbud som undantas för specifika funktioner såsom parkering för rörelsehindrade och bilpool kan ge oönskade trafikrörelser från förgårdsmark ut på allmän platsmark. Undantaget anses inte vara en vedertagen kombination med

bestämmelsen som vanligtvis ger en tydlighet i hur trafikeringen till och från fastigheterna förväntas ske. Dialog och tillstånd från Tekniska förvaltningen erfordras för utfarter i varje enskilt fall för att säkerställa funktioner och säkerhet längs med gatorna. Tekniska förvaltningen kommer att vara restriktiva avseende in- och utfarter till fastigheter både där det kan uppstå backrörelser och där det kan tänkas ske angöring in till förgårdsmark i form av längsgående parkering. Detta bör begränsas då allt för många eller eventuellt felplacerade utfarter kan påverka utformning, trafiksäkerhet, gestaltungsprincipen för exempelvis vistelse och lågfartsgatorna. Platser för enstaka fordon kan eventuellt tillåtas för bilpool och parkering för rörelsehindrade, men nära dialog krävs i dessa fall för att bevaka övriga behov och funktioner som allmän platsmark förväntas uppfylla. Flexibiliteten i allmän platsmark behövs även säkerställas över längre tid då olika behov kan uppstå i framtiden.

Utpekade angöringsplatser bör begränsas och samordnas enligt planbeskrivningen. Kvarter 8 väntas krävas ytterligare bearbetning främst för att parkeringsplatser längs fasad ej är lämpligt i ett långsiktigt perspektiv då det påverkar torgets tänkta funktioner och gestaltning för torget. En samordnad lösning för angöring som innefattar flera funktioner behövs för att minimera andelen motorfordonsrörelser över hela eller delar av torget. Detta i likhet med planbeskrivningen krävs för en strukturerad och attraktiv miljö där oskyddade trafikanter och tillfällig angöring kan se samordnat och säkert.

I anslutning till respektive korsningspunkt ska sikten säkerställas även innanför kvartersmark, prickmark, om inte i detaljplan ska det beaktas vid bygglov.

I nuläget finns ingen tydlig teknisk lösning för hur dagvattenfördröjning ska lösas på allmän platsmark. Fördröjningsvolymerna som anges i planbeskrivningen för respektive del i gatustrukturen är inget som i nuläget kan hanteras inom allmän platsmark. Kopplat till tabellen "fördröjningsvolym för allmän plats" i planbeskrivningen hade det önskats ett förtydligande, en illustration över Kugghjulet med närliggande ytor som beräkningen baserats på.

En mer utförlig beskrivning av grundvattenförhållandena saknas i planbeskrivningen för att kunna göra en bedömning av förutsättningarna för genomförandet.

Kommentar i granskning

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att det är viktigt att det sker en fortsatt dialog med fastighetsägarna kring placering av HKP-platser till lokaler och platser för bilpool i relation till utformning av

vistelsegatorna. Stadsbyggnadskontoret har utrett att denna typ av trafikrörelser i begränsad omfattning överensstämmer med vistelsegatornas användning och instämmer med tekniska förvaltningen i att kommunen ska vara restriktiva gällande antal in- och utfarter. Frågan om sikt hanteras av Stadsbyggnadskontoret både i detaljplaneskedet och också vidare i bygglovsskedet.

För kvarter 8 med förslag med långsgående parkering intill torget är en redovisning av en kortsiktig lösning som behöver fungera fram till dess att torget kan uppföras i sin helhet. För att få hela torgytan på plats förutsätter det att ny detaljplan för Länsmannen 1 upprättas. Stadsbyggnadskontoret ser också att en samordnad lösning behövs för att minimera andelen fordonsrörelser över torget.

Stadsbyggnadskontoret ser också att det krävs en fortsatt dialog mellan fastighetsägare och tekniska förvaltningen kring behoven inom allmän plats respektive kvartersmark och Stadsbyggnadskontoret deltar gärna vidare i dessa processer.

Planbeskrivningen har kompletterats med illustration som visar de ytor som avser angivna fördröjningsvolymerna för allmän plats.

Inom ramen för detaljplanearbetet har övergripande grundvattenmätningar gjorts för på ett övergripande plan att ta reda på förutsättningarna inom planområdet. En översiktlig markteknisk undersökning har tagits fram vilket redogörs för under avsnitt *Markens beskaffenhet* i planbeskrivningen. Av denna undersökning framgår att grundvattennivåerna i sydvästra delen av området erfordrar grundvattenåtgärder för planerad byggnation. Grundvattenmätningar har utförts i de undersökningar som gjorts för förorenad mark. Bedömning i dessa utredningar är att grundvattnets strömningsriktning huvudsakligen är mot väster. Det har även noterats avvikelser som innebär att strömningsriktning inom mindre delområden även är mot öster i områden nära Måsvägen. Dessa undersökningar visar också att grundvattenytan ligger generellt kring 2–4 meter under markytan inom det område grundvattenmätningar gjorts. Planbeskrivningen, avsnittet *Markens beskaffenhet* har kompletterats med ytterligare information om grundvattennivåer utifrån utredningar för förorenad mark. Samtliga utredningar har delgetts förvaltningen.

I kommande projekteringsarbeten behöver ansvariga byggaktörer utgå i från områdets förutsättningar i val av byggmetod etcetera.

Barn- och skolnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 78–79)

Barn- och skolnämnden beslutar att lämna yttrande över planförslaget i enlighet med vad som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse.

Barn- och skolförvaltningens tjänsteskrivelse:

Barn- och skolförvaltningen har deltagit i beredande arbete gällande analys av behov av förskolelokaler för Västerbro som helhet. Även i utformningen av detaljplanen för Kugghjulet har barn- och skolförvaltningen lämnat input till planeringen. Förvaltningen anser att planförslaget tar hänsyn till förskolebehovet för kommande utbyggnad av Västerbro. Planförslaget säkerställer även en tillräcklig utemiljö för förskoleverksamheten vilket är positivt. Planförslaget hänvisar till antagna råd och riktlinjer Utemiljö vid förskolor i Lunds kommun. Planförslagets placering av förskolan ger en utemiljö som klarar gränsvärden för bullernivåer. Det är viktigt att markens kvalitet med hänsyn till markföroreningar säkerställs för den del som kommer vara barnens utemiljö.

Kommentar i samråd

För att kunna genomföra detaljplanen krävs en sanering av marken vilket villkoras med planbestämmelse om att avhjälpandeåtgärd ska vara slutligt utförd innan startbesked för uppförande av nya byggnader ges. Vad gäller utformningen av föreskoltomt har vidare dialoger förts mellan Serviceförvaltningen, Barn och skola samt Stadsbyggnadskontoret efter samråd utifrån möjligheten att uppnå tillräcklig friyta för barn inom förslagen förskoletomt. Förslaget har resulterat i att en friyta om 39 kvm/barn för 100 barn kan uppnås samt att en mindre del av förskolegården får underbyggas med parkering.

Kultur- och fritidsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 80–81)

Kultur- och fritidsförvaltningen beslutar att godkänna upprättat yttrande över detaljplan för Kugghjulet 1 och 5, samt översända detsamma till byggnadsnämnden.

Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse:

Västerbro bedöms av kultur- och fritidsnämnden som ett strategiskt viktigt område för kultur- och fritidsverksamhet, dels utifrån sin storlek, dels utifrån sitt förhållandevis centrala läge, dels utifrån sin ambition att länka ihop nordvästra delen av Lunds tätort. Genom att etablera kultur- och fritidsverksamhet i till exempel Ceba-byggnaden skulle det åstadkommas dels ett centralt kultur- och fritidshus som blir tillgängligt för hela Lunds kommun, dels ett hus som kan fungera med särskilt fokus

på närområdet i nordvästra tätorten i Lund - Väster, Gunnesbo, Nöbbelöv, Kobjer - som kommer att bindas ihop av Västerbro. Ett närområde som förlorat en del av sitt kultur- och fritidsutbud under de senaste åren - inte minst för unga.

I föreliggande förslag till yttrande beskrivs den idéskiss som är framtagen med utgångspunkt i Ceba-byggnaden, men förvaltningen vill framhålla att fastigheten i sig inte är den viktigaste faktorn, utan det strategiska läget för den framväxande stadsdelen, så som beskrivits ovan.

Idéskissen för Ceba-byggnaden utgår ifrån det behov som identifierats av att sänka trösklarna för kultur- och fritidsverksamheten. Såväl nationella som lokala undersökningar har visat att vissa grupper deltar i betydligt lägre utsträckning än andra i kultur- och fritidslivet. Detta gäller till exempel barn och unga med en svagare ekonomisk situation, utrikesfödda, unga hbtq-personer och barn och unga med funktionsvarianter. Enligt preliminära undersökningar är det dessutom just bland dessa redan utsatta grupper som delaktigheten i kultur- och fritidslivet minskat mest under Coronapandemin.

Ett sätt att sänka trösklarna för dessa grupper är att skapa hållbara strukturer för prova på-verksamhet vad gäller både idrott och kultur. En tydligt profilerad prova på-verksamhet i Ceba-byggnaden skulle kunna fungera som en sluss eller brygga in till idrottens och kulturens föreningsliv men också till kultur- och fritidsnämndens egna verksamheter, som till exempel kulturskolan. Prova på-verksamhetens sociala hållbarhetsperspektiv skulle också passa väl in i Västerbros övergripande målsättning om att vara "en levande och hållbar stadsdel".

Byggnadens innehåll bör främst produceras av lokalt föreningsliv och andra externa aktörer. Precis som besökaren ska känna att den är varmt välkommen är det viktigt att innehållsproducenterna känner ett starkt ägandeskap till byggnaden och att driftsmodellen bygger på hög tillit till dessa aktörer. Arbetet med att etablera verksamheten i byggnaden bör ske genom att under hela planeringsfasen exempelvis arrangera aktiviteter i samverkan med lokala aktörer på platsen. Denna platsskapande process lägger en nödvändig grund till den användardrivna och tillitsbaserade driftsmodell som föreslås.

Kommentar i samråd

Frågan om kultur- och fritidsinslag i Västerbro och i Ceba-byggnaden har varit uppe för inriktningsbeslut i Samhällsbyggnadsledningsgruppen, SLG, 2023-12-07, vilket resulterade i att arbetet med en kommunal kulturetablering i Ceba-kvarteret avbröts. Frågan har istället landat i att

titta på behovet av kultur- och fritidsinslag inom hela stadsdelen.
Ramarna för detta arbete ska tas av SLG.

Efter samrådet har det utifrån fakta i utredningarna gällande statusen på Ceba-byggnaden tillsammans med utredningarna kring förorenad mark visat på svårigheter att bevara byggnaden i sin helhet varför bedömning görs att Ceba-byggnaden inte föreslås bevaras. I planarbetet har en avvägning gjorts där bevarande av Ceba har ställts mot att säkerställa markens lämplighet för bostäder och förskola utifrån ett föroreningsperspektiv. I den avvägningen har säkerställande av markens lämplighet utifrån markföroreningssituationen vägt högre än utpekade kulturmiljövärden. Som följd av detta har kvarteret arbetats om till sin utformning. Skorstenen föreslås tas ner, saneras och återuppföras i anslutning till kvarteret och föreslås ges en framträdande plats i nytt parkstråk väster om kvarteret.

Detaljplanen omfattar fortfarande möjligheten till kulturändamål inom detta kvarter men då platsens förutsättningar efter samråd har ändrats finns inte längre något krav på att kultur ska finnas på platsen. Detaljplaneförslaget tar inte ställning till framtida upplåtelse vilket istället blir en fråga för fastighetsägaren att ta ställning till i dialog med en framtida potentiell hyresgäst/köpare.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 69 – 70)

Miljönämnden beslutar att anta förvaltningens yttrande som sitt eget med följande tillägg: Inom Västerbro bör det ske ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) så att recipienten Höje å inte belastas. För detaljplanen kan detta ske inom det planerade parkområdet. Denna planering av LOD bör samordnas om så behövs med övriga närstående detaljplaner för Västerbro. Ledamöterna från Vänsterpartiet, Miljöpartiet och Socialdemokraterna reserverar sig mot miljönämndens beslut och har lämnat in skriftliga reservationer.

Ur miljöförvaltningen tjänsteskrivelse:

Miljöförvaltningen har tagit del av planförslaget och anser det positivt att i nuläget oanvänd industrimark omvandlas och utvecklas.

Buller

Miljöförvaltningen vill påpeka att även om riktvärdena för buller uppfylls bör utgångspunkten vid placering av huskroppar vara att skapa en så hållbar och bra ljudmiljö för de boende som möjligt. Detta både vid fasad, balkonger och gemensamma uteplatser. Även om det går att ordna en gemensam uteplats på gården som uppfyller riktvärdena enligt förordningen bör planlösningar, lägenheter och balkonger noga planeras

så att bästa möjliga ljudmiljö kan skapas för samtliga enskilda bostäder. Detta i samverkan med andra krav på boendemiljön.

Enligt Miljöförvaltningen är riktvärdena i trafikbullerförordningen satta som en miniminivå, medan reglerna för omgivningsbuller är miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken.

Kommuner och myndigheter ansvarar för att miljö kvalitetsnormer följs. I kommunens miljöprogram LundaEko II har det genom delmål 6.4 i målet om hållbar stadsutveckling beslutats att kommunen ska arbeta förebyggande för att minska antalet kommuninvånare som utsätts för hälsoskadligt buller vid boende, förskolor, skol- och rekreationsmiljöer. För att uppfylla målet ställs det stora krav på planeringen vid nybyggnation. Det räcker enligt Miljöförvaltningen inte att kommunen nöjer sig med att uppfylla kraven i förordningen eftersom riktvärdena i den är framtagna med utgångspunkten att fler bostäder ska kunna byggas snarare än ur ett folkhälsoperspektiv. Ur ett hälsoperspektiv anser Miljöförvaltningen att WHO:s riktvärden är mer relevanta och ska eftersträvas.

Miljöförvaltningen anser att det bör gå att öppna fönstren även i lägenheter under 35 kvm utan att bullernivåerna blir för höga. I en enkelsidig lägenhet kan det vara svårt att klara både krav på bullernivåer och riktvärdena för inomhustemperatur. Det bör därför utredas om det behövs tekniska lösningar som glasskärmar framför vädringsfönstren.

Vidare anser Miljöförvaltningen att bullret på den planerade förskolans utegård bör beräknas på 1 meters höjd och inte på 2 meters höjd som i det nuvarande förslaget. Miljöförvaltningen ser inte heller hur det kan finnas möjlighet till en tystare utemiljö för boende dagtid när de delar utemiljön med en förskola placerad centralt i planområdet.

Miljöförvaltningen anser vidare att det bör förtydligas att planbestämmelsen M2 avser industribuller.

Förorenad mark och byggnad

Miljöförvaltningen lyfter att detaljplanen enligt planbeskrivningen inte kan antas förrän förutsättningar och åtgärder gällande marksanering fastställts ytterligare samt att detta arbete sker parallellt med detaljplanens framtagande. Miljöförvaltningen vill påpeka att de föroreningar av klorerade lösningsmedel som påträffats har egenskaper och spridningsmönster som gör dem svåra att både undersöka samt åtgärda. Detta medför att fortsatta undersökningar kan komma att ta lång tid för att ge ett tillräckligt underlag för att bedöma lämpliga saneringsmetoder. Även själva saneringen i sig samt efterföljande kontroll kan ta lång tid.

Klorerade lösningsmedel har även påträffats i grannfastigheter till planområdet vilka bör beaktas i det fortsatta utredningsarbetet. I planförslaget finns även möjligheten till underjordiskt garage under föreslagna bostadskvarter vilket kan påverka föroreningsspridningen och risken att exponeras. Vidare befarar Miljöförvaltningen en möjlig problematik att bevara CEPA-byggnaden och uppnå tillräckliga saneringsåtgärder inom planområdet.

Miljöförvaltningen anser att utgångspunkten i första hand ska vara att saneringsåtgärder vidtas i tillräcklig utsträckning för att långsiktigt säkerställa att de flyktiga föroreningarna av klorerade lösningsmedel som konstaterats inte ger upphov till risker för de boendes hälsa. Detta kan även innefatta byggnadstekniska skyddsåtgärder om det skulle visa sig att effekten av en sanering inte är tillräcklig för att säkerställa en hälsomässigt säker inomhusmiljö. Byggnadstekniska åtgärder kan behöva kontrolleras och underhållas under en lång tid.

Mot bakgrund av föroreningarnas komplexitet anser Miljöförvaltningen att byggnadsnämnden bör överväga om sanering ska utföras innan planen antas. På så vis kan det kontrolleras att saneringsåtgärderna är tillräckliga för att säkerställa markens lämplighet för ändamålet innan planen antas.

Miljöförvaltningen bedömer att planförslaget kommer ge upphov till stora mängder schaktmassor och förespråkar att en masshanteringsplan tas fram i samband med exploateringsarbetet. Vidare bör det redan i detaljplaneprocessen redogöras för den mängd massor som planens genomförande kommer ge upphov till samt hur masstransporter till och från planområdet ska ske.

För att gynna en hållbar och klimatanpassad stadsplanering bör nya hus förses med gröna väggar och gröna tak samt förses med solceller där det är möjligt. Gröna ytor inom planområdet bör vara utformade så att användandet av bekämpningsmedel minimeras inom planområdet.

Sammanfattningsvis i enlighet med ovan anser miljöförvaltningen att planförslaget skall omarbetas utifrån nedanstående synpunkter.

- Komplettering gällande buller
- Överväganden gällande förorenad mark, vatten och byggnad
- Sanering bör ske innan antagande av plan
- Framtagande av masshanteringsplan
- Grön energi
- Minimering av användandet av bekämpningsmedel

Kommentar i samråd

Dagvatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats sedan samrådet med förutsättningen att respektive fastighet ska kunna hantera fördröjning av sitt dagvatten, läs även kommentar till Länsstyrelsen gällande dagvatten.

Buller

Det finns en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Förordningen ska tillämpas på mål och ärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015. Vissa riktvärden ändrades 1 juli 2017, de ändrade riktvärdena ska tillämpas retroaktivt på mål och ärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015.

Förordningen ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller är uppfyllt vid planläggning samt i ärenden om förhandsbesked och bygglov utanför detaljplan. Förordningen anger också vilka åtgärder som bör vidtas vid förhöjda bullervärden.

Till granskningen har bullerutredning för trafik och omgivningsbuller uppdaterats. Utredningen utgår från *Förordning om trafikbuller vid bostadsbebyggelse SFS 2015:216* och *SFS 2017:359*, Boverkets byggregler om riktvärden för trafikbuller inomhus samt Boverkets allmänna råd 2020:29 om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet. Naturvårdsverket har tagit fram ny vägledning för trafikbuller (oktober 2023) vid skolgårdar vilket bullerutredningen uppdaterats med.

Uppdaterad bullerutredning visar på att förskolans placering är bra ur bullerperspektiv. Det skarpaste riktvärdet Leq 50 dBA innehålls på hela den planerade skolgårdsytan. För buller och störning från förskoleverksamhet finns inga applicerbara riktvärden.

Av bullerutredningen framgår att ljudnivån från trafikbuller för prognosår 2040 beräknas överskrida trafikbullerförordningens grundriktvärde Leq högst 60 dBA generellt på fasader mot Öresundsvägen och Bondevägen. Riktvärdet beräknas även överskridas för de tre nedersta våningsplanen i byggnad intill korsningen Öresundsvägen/Måsvägen med fasad mot Måsvägen, samt på andra våningsplanet i byggnad i kvarter 5 med fasad mot gatan för buss- och boendetrafik. Riktvärdet överskrids här med 1 dBA. Där riktvärde överskrids krävs någon form av kompensationsåtgärd, i detta fall att planera för genomgående lägenheter med minst hälften av rummen mot sida som uppfyller Leq högst 55 dBA och Lmax högst 70 dBA. Ett alternativ i dessa lägen kan vara att planera för lägenheter om högst 35 m². Detta regleras med planbestämmelse **m₁**- *Enkelsidiga lägenheter mot Bondevägen, Öresundsvägen och Måsvägen ska vara högst 35 kvm. För*

genomgående lägenheter ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida. Varje bostadslägenhet ska ha tillgång till en balkong eller uteplats (som kan vara gemensam) mot ljuddämpad sida.

Vidare gällande omgivningsbuller, läs kommentar till Länsstyrelsen under rubriken buller.

Planbeskrivningen har uppdaterats under avsnitten dagvatten och skyfall, trafik- och verksamhetsbuller vad gäller förutsättningar, förslag på åtgärder och konsekvenser. Sammantaget innebär förslagna bestämmelser om trafikbuller, villkor om startbesked innan åtgärder på källor åtgärdats samt krav på nivå för färdigt golv och marknivå i den östra delen av föreskolgården att förslaget hanterar frågor som omfattar skyfall, trafik- och verksamhetsbuller.

Förorenad mark och byggnad

Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen har och har haft en kontinuerlig dialog om frågan som berör markföroreningarna i området under planprocessens gång. Sedan samrådet genomfördes har frågan om hanteringen av klorerade kolväten inneburit att fastighetsägaren inom planen för Värmeväxlaren och detaljplanen för Kuggghjulet samarbetat i att ta fram riskbedömning, åtgärdsprogram och åtgärdsutredningar för att visa på hur föroreningarna kan hanteras. Vidare har planbeskrivningen uppdaterats i frågan om hantering av förorenad mark samt bestämmelsen om villkor för startbesked.

Masshantering

Masshantering har inget med bedömning av planens lämplighet att göra och påverkar inte möjligheten att genomföra detaljplanen. Frågan har ingen betydelse för genomförandet av detaljplanen.

Övrigt

Detaljplanen ger utrymme för solceller, trästomme och vegetationsklädda tak inom angivna totalhöjder. Någon möjlighet att ställa tekniska särkrav i detaljplanen finns ej. Frågan om användandet av bekämpningsmedel hanteras inte i detaljplanen utan är fråga för framtida förvaltning och drift av gröna ytor inom området.

Yttrande i granskning (aktbilaga 129)

Miljöförvaltningen tycker att det är positivt att äldre industriområde omvandlas till blandstad. Det ger bra möjligheter att skapa sociala, ekologiska och ekonomiska värden inom Lunds tätort. Miljöförvaltningen är medveten om de intressekonflikter som omvandling och förtätning kan medföra och önskar framföra följande synpunkter på granskningsförslaget.

Buller

Utredningsunderlag Buller (2024-02-09) tillhörande granskningshandlingarna anger på Figur 3 att riktvärden för buller på Leq 60 d BA överskrids vid fasad längs Öresundsvägen och Bondevägen. Detaljplanen måste därför ange egenskapsbestämmelse som reglerar lägenhetsstorlek på högst 35 kvm eller genomgående lägenheter med minst hälften av rummen mot ljuddämpad sida. Miljöförvaltningen vill upplysa om att detta inte är en hållbar lösning för att hantera buller.

Buller bör främst hanteras vid källa eller säkerställa att huskroppar inte utsätts för buller och som sista alternativ genom placering av byggnader så att en ljuddämpad sida finns. Önskan om tekniska lösningar som miljöförvaltningen uttrycker i samrådsförslaget för att hantera buller har inte till fullo blivit hörsammad.

För att uppnå god kvartersstruktur är placeringen av byggnaderna i aktuellt planförslag förståelig, men bullerutredningen redogör inte alternativa lösningar med exempelvis sänkt hastighet. Det hade varit relevant att veta om en hastighetssänkning hade förbättrar situationen. Planbeskrivning bör även redogöra för vilken betydelse typ av gatubeläggningen och fordon har på buller.

Miljöförvaltningen vill upplysa att riktvärdena i trafikbullerförordningen är satta som en miniminivå, medan reglerna för omgivningsbuller är miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken.

Det räcker enligt Miljöförvaltningen inte att kommunen nöjer sig med att uppfylla kraven i förordningen eftersom riktvärdena i den är framtagna med utgångspunkten att fler bostäder ska kunna byggas snarare än ur ett folkhälsoperspektiv. Ur ett hälsoperspektiv anser Miljöförvaltningen att WHO:s riktvärden är mer relevanta och ska eftersträvas. Det bör exempelvis gå att öppna ett fönster för att vädra på sommaren även i en lägenhet som är mindre än 35 kvm utan att inomhusriktvärdena för buller överskrids.

Bullerberäkningen på förskolans gård tycks i nyare bullerutredning (2024-02-09) inte ha beräknats på 1 meter, som miljöförvaltningen uttryckte i samrådet, utan beräkning har gjorts på 2 meter. Vidare uttryckte miljöförvaltningen att det även behövs ett resonemang kring den ljudmiljö en förskoleverksamhet bidrar med i förhållande till att gården de delar med bostäder även ska fungera som tyst sida från trafikbuller.

Påverkan från industribuller finns inom zon C, kvarter 7 som enligt bullerutredning överskrider riktvärdena för bostäder. Bedömningen i utredningsunderlaget är att bostadsbebyggelse inte bör accepteras.

Miljöförvaltningen menar att riktlinjerna för buller ska innehållas innan detaljplanen antas. Bestämmelsen a3 anger att "startbesked får inte ges för bostäder förrän utblås och aggregat inom Länsmannen 1 har ljuddämpats."

Miljöförvaltningen vill påpeka att det finns stora svårigheter att säkerställa planens genomförbarhet med denna bestämmelse. Att hänvisa till åtgärder utanför planområdet är inte lämpligt då exploatör inte råder över denna fråga.

Dagvattenhantering och översvämning

Miljöförvaltningen har tagit del av genomförd dagvattenutredning "Skyfallsanalys för detaljplan Kugghjulet 1 och 5, (PM DHI, jan. 2024)". Miljöförvaltningen har följande synpunkter på dagvattenhanteringen inom planområdet.

Höjdsättningen inom området hanteras genom planbestämmelse korsmark, n1, n2, n3, b2. Miljöförvaltningen vill framföra att dagvattenhantering alltid ska eftersträva att hanteras enligt rangordning: infiltration, fördröjning och slutligen avledning. Att reglera att innergårdar ska vara genomsläppliga är positivt för att skapa en första infiltrations-/fördröjningsmöjlighet på kvartersmark.

Dagvattenutredningen lyfter vidare behovet av en fördröjningsyta (benämns C3 i utredningen) som ligger inom allmän plats, park. Det kan klargöras med egenskapsbestämmelser att denna yta även är avsedd för fördröjning i plankarta. Illustration tillhörande plankarta anger i legenden att det ska finnas en vägledande höjdsättning över området. Miljöförvaltningen kan i granskningshandlingarna inte utläsa denna vägledning. Miljöförvaltningen vill framföra att en tydligare redogörelse om framtida höjdförhållande behöver redovisas och att allmän platsmark bör höjdsättas för att skapa en större tydlighet.

Risk

Öresundsvägen och del av Måsvägen är led för farligt gods. Det finns verksamheter i anslutning till området med omgivningspåverkan. Miljöförvaltningen är medveten att Västerbro är ett omvandlingsprojekt och att det finns en inneboende konflikt i hur nuvarande verksamheter hanteras parallellt med att känslig markanvändning som förskola och bostäder planeras.

Miljöförvaltningen kan inte se i planhandlingarna om farligt gods även i framtiden är tänkt att fortsätta på dessa vägar eller om klassningen av farligt gods-led kommer utgå helt i takt med omvandlingsprocessen av stadsdelen. Även om risken för olyckor anses som försumbar vill miljöförvaltningen ändå lyfta behovet av försiktighetsprincipen som även

tas upp i utredningsunderlaget. Exempelvis kan det redogöras för i planbeskrivningen att ventilationsintag i så stor mån som möjligt bör vändas bort från vägar där farligt gods kan färdas eller att mekanisk ventilation tillfälligt ska kunna stängas av. Även vegetation längs leder för farligt gods kan vara en första barriär mot värmestrålning från bränder. Leder för farligt gods bör därför även av denna anledning gestaltas med grönska.

Föroreningar

Miljöförvaltningen menar att markens lämplighet till fullo ska vara utredd i detaljplanarbetet och att det inte ska finnas några oklarheter om markföroreningar. Ska delar av den förorenade marken saneras etappvis ska det säkerställas att återkontaminering inte sker. De avhjälpandeåtgärder som krävs för att garantera planens lämplighet bör vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. Av planhandlingen bör det även framgå om utförda undersökningar behandlat alla eventuella föroreningar som tidigare verksamhet kan ha gett upphov till och hur markens lämplighet inom allmän platsmark ska garanteras då den inte kan villkoras.

Egenskapsbestämmelse för all kvartersmark anger att:

"Avhjälpandeåtgärd och eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar ska vara slutligt utförd innan startbesked för uppförande av nya byggnader ges." Det finns en otydlighet kring hur denna planbestämmelse ska kunna bedömas som uppfylld vid lovprövning då nämnda skydds- eller säkerhetsåtgärder inte är tillräckligt utredda. Av planhandlingarna bör det framgå vilka avhjälpandeåtgärder som ska kombineras för att sanera planområdet och stoppa spridningen av förorening från ej sanerade områden och omringliggande fastigheter för att garantera människors hälsa och säkerhet inom planområdet. Det behövs en tydligare redogörelse i planhandlingarna som beskriver och säkerställer att eventuella skyddsbarriärer är tekniskt genomförbara och att skyddsbarriär går att bedöma vid bygglov och startbesked. Skyddsbarriärens funktion måste därför säkerställas. Av granskningshandlingarna bör det även framgå vilken tid och typ av uppföljande kontroll som krävs för att säkerställa att ett avhjälpande vidtagits i tillräcklig omfattning för att säkerställa planens lämplighet och ge startbesked för bygglov. Bild s. 73 i planbeskrivningen indikerar en otydlighet då den skiljer sig från kvartersstrukturen i plankartan (kvartersmarken) som har en tillhörande planbestämmelse om villkor för startbesked. Föreslagen ordning för saneringsåtgärder är inte heller den mest lämpliga. Det är mer lämpligt att ta ett samlat grepp och sanera källområde först och minska risken för

fortsatt föroreningsspridning. Av planbeskrivningen framgår dessutom att själva exploateringen kan kräva grundvattensänkande åtgärder vilket kan påverka grundvattnets strömningsriktning med föroreningsspridning som följd.

Sammanfattningsvis bedömer miljöförvaltningen att det finns behov av fördjupade åtgärdsutredningar för de tre utpekade delområden som är förorenade av klorerade lösningsmedel då de endast utretts översiktligt. Miljöförvaltningen anser att det vore fördelaktigt att ta fram en gemensam fördjupad åtgärdsutredning för det sammanhängande området som är förorenat av klorerade lösningsmedel.

Miljöförvaltningen anser att det kvarstår ett utredningsbehov för att bedöma och garantera markens lämplighet och att möjligheterna att undersöka och åtgärda konstaterade föroreningar av klorerade kolväten i ett samlat grepp underlättas när CEPA-byggnaden och skorstenen inte omfattas av rivningsförbud.

Det är viktigt att säkerställa att det inte blir onödiga framtida kostnader för kommunen som följd av otydlighet i plan- och lovskedet. Miljöförvaltningen vill hänvisa till tidigare yttrande i samrådsskedet där sanering förespråkas innan planen tas upp för antagande.

Masshantering

Gällande masshantering hänvisar miljöförvaltningen till sitt samrådsyttrande och önskar att dessa frågor tas vidare till entreprenadskedet.

Redaktionella synpunkter

För ökad läsbarhet av plankarta bör grundkarta tonas ner i gråskala och utvalda befintliga plus-höjder redovisas i grundkarta.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis i enlighet med ovan anser miljöförvaltningen att planförslaget skall omarbetas utifrån nedanstående synpunkter.

- Komplettering och förtydliganden gällande buller
- Förtydligande gällande höjdsättning
- Förtydliganden gällande risk
- Sanering bör ske innan antagande av detaljplanen
- Framtagande av masshanteringsplan

Kommentar i granskning

Buller

Stadsbyggnadskontoret upprättar bullerutredningar utifrån vedertagna vägledningarna och utgår från de riktvärden som finns.

Stadsbyggnadskontoret anser att marken ska utnyttjas effektivt i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge och vilket är en del av kommunens uttalade strategier i översiktsplanen. Det finns därmed inte utrymme om marken ska kunna nyttjas effektivt genom att göra åtgärder vid bullerkällan. Vid framtagandet av detaljplaner i områden som utsätts för buller utgår Stadsbyggnadskontoret från förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. En möjlighet som ges är att reglera lägenhetsstorlek på högst 35 kvm eller genomgående lägenheter med minst hälften av rummen mot ljuddämpad sida. I en detaljplan går det inte att reglera förutsättningarna för markbeläggning, hastigheter och eller fordon varför detta inte hanteras i de bullerutredningar som upprättas.

I frågan om resonemang kring den ljudmiljö en förskoleverksamhet bidrar med finns det inga riktvärden för hur högt barn får låta. Det finns inte heller vägledning som anger att bullerutredningarna ska analyseras utifrån en lägre höjd. Buller från förskoleverksamhet är ljud som inte går att mäta med riktvärden eftersom ljud i fråga från stora områden för lek och idrott, är mycket varierande till sin karaktär, både i ljudstyrka och varaktighet. Istället behöver det göras en samlad bedömning utifrån förutsättningarna så som skolgårdens karaktär, hur den används och var den är placerad. Detaljer kring skolgårdens utformning är inget som regleras i detaljplanen utan hanteras i bygglovsskedet. Skulle det visa sig att åtgärder krävs i ett senare skede, finns inga bestämmelser i plankartan som hindrar att åtgärder, exempelvis plank, kan uppföras i gräns mot bostadsgårdar.

I omvandlingsområdet Västerbro behöver marken nyttjas på bästa vis vilket innebär att bostäder och andra verksamheter kan hamna i anslutning till varandra. I en tätare stadsmiljö behöver det finnas en högre acceptans för ljud från barn som leker och/eller låter. Vidare anser Stadsbyggnadskontoret att närhet mellan bostad och förskola också bör vägas in som en del i samhällsnyttan då det ger förutsättningar att gå och cykla till verksamheten. Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om ljud från förskoleverksamhet under avsnitt *Avvägning mellan motstående intressen* och *Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen*.

Bullerutredningen har uppdaterats i frågan om omkringliggande bebyggelse behövs som bullerskydd för förskolan. Analysen visar på att minst tre kvarter behöver uppföras runt förskolan för att riktvärden på förskolegård ska klaras. Därav har en planbestämmelse a4, villkor om startbesked, lagts till på plankartan för att säkerställa att bullerriktvärden kan uppnås när förskolan uppförs.

I frågan industribuller, läs kommentar i granskning till Länsstyrelsens yttrande under rubriken *Människors hälsa- buller från industri och andra verksamheter*.

Dagvattenhantering och översvämning

Parken inom planområdet är avsedd för rekreation men avses även fungera som skyfallsyta (fördröjning av skyfall). Inför antagande av detaljplanen har kommunen lagt till en egenskapsbestämmelse om skyfallsyta i parken.

Gällande vägledande höjdsättning finns höjder utsatta på illustrationen. Stadsbyggnadskontoret har inför antagandet ökat på textstorleken för att det tydligare ska gå att utläsa vägledande markhöjder. Höjdsättning av allmän platsmark pågår parallellt med planarbetet. Kontinuerlig dialog förs med Tekniska förvaltningen kring höjdsättning av marken då förvaltningen arbetar med att ta fram projekteringsunderlag för allmän plats. I analysen med skyfallshantering har höjdsättningen av den allmänna platsen varit en utgångspunkt. Vidare har förslaget behövt förhålla sig till det befintliga i omgivningen vilket innebär att inga större förändringar gällande marknivåer kan göras. I förslaget finns några bestämmelser kopplat till marknivåer som miljöförvaltningen nämner, n1, n2, n3 och b2. Dessa bestämmelser förhåller sig till den höjdsättning som kommunen och fastighetsägarna arbetar utifrån. Bestämmelsen b2 är avstämd med bygglov och tolkning av bestämmelsen finns förtydligad i planbeskrivningen där det står att *Gatans lägsta punkt ligger ungefär i mitten på sträckan av fasaden mot Bondevägen och det är från denna punkt höjden över gatan mäts*. Stadsbyggnadskontoret anser inte att det krävs ytterligare reglering av markhöjder för allmän plats för att säkerställa frågan kring hantering av skyfall och dagvatten. Planen får inte heller göras mer detaljerad än dess syfte.

Risk

Riskbedömningen har sedan granskningen uppdaterats utifrån möjlig påverkan från omgivningen, inom 100 meter från planområdet. Läs under kommentar i granskning till Länsstyrelsens yttrande under rubriken *Människors hälsa och/eller säkerhet – verksamheter och risk för olyckor*. Detta har resulterat i att en planbestämmelse om ventilation, *ventilationssystemet ska vara avstängningsbart från centralt belägen*

plats, införts på plankartan och gäller för samtliga kvarter. Vad gäller trädplantering längs gator där farligt gods kan färdas planerar kommunen att sätta träd. Planförslaget ger möjlighet till trädplanteringar då det ryms inom de ytor som regleras som allmän plats gata i plankartan.

Föroreningar

I planärendet ska stadsbyggnadskontoret utreda att marken inom planområdet är lämplig för det marken ska användas till enligt planförslaget. Om marken inte är lämplig i dagsläget ska planbestämmelser säkerställa att kvartersmarken inom planområdet är lämplig när marken tas i anspråk för den nya användningen.

I detta planärende innebär det att markföroreningarna inom planområdet ska saneras så att marken blir lämplig för känslig markanvändning (generella riktvärden). Vidare ska markföroreningar utanför planområdet hindras från att återkontaminera marken inom planområdet. I detaljplanen kan det inte ställas krav på att föroreningarna utanför planområdet saneras.

För att säkerställa att den förorenade kvartersmarken blir lämplig för bostadsändamål ska planen innehålla en bestämmelse om att startbesked inte får ges innan marken är sanerad till nivå för känslig markanvändning (generella riktvärden). Utöver det behöver utredningen i ärendet visa att detaljplanen är genomförbar. Det innebär att det ska vara utrett att det ska finnas minst en metod att sanera marken. Stadsbyggnadskontoret bedömer att utredningarna i ärendet visar detta. Med planbestämmelsen om krav på sanering för att få startbesked är det därigenom säkerställt att kvartersmarken kommer att vara lämplig för bostadsändamål innan marken tas i anspråk för detta.

Detaljplanen behöver även säkerställa att kvartersmarken inom planområdet inte blir olämplig igen genom återkontaminering från föroreningar som ännu inte sanerats utanför planområdet. Det säkerställs genom att planen innehåller en planbestämmelse om att skydds- eller säkerhetsåtgärder (barriärer) ska anläggas inom planområdet mot föroreningar utanför. Utöver det behöver utredningen i ärendet visa att det finns *minst en* möjlig teknisk lösning att anlägga en barriär inom kvartersmarken som hindrar återkontaminering från förorenad mark utanför planområdet och eller mellan områden inom detaljplanen. Det krävs också att utredningen visar att detta skydd kan finnas kvar så länge det finns behov av det. Stadsbyggnadskontoret bedömer att utredningarna i ärendet visar att det är tekniskt möjligt att anlägga en barriär inom planområdet. Om barriären tas bort eller förlorar sin funktion kan byggnadsnämnden förelägga att den ska

återställas inom ramen för tillsyn enligt plan- och bygglagen så länge det finns behov av ett sådant skydd. Med planbestämmelsen om krav på skydds- eller säkerhetsåtgärd för att få startbesked är det därigenom säkerställt att kvartersmarken kommer att fortsätta vara lämplig för bostadsändamål även om föroreningarna utanför planområdet inte saneras samtidigt.

Vilken eller vilka tekniska lösningar som ska användas vid genomförandet ska däremot inte bestämmas enligt plan- och bygglagen. Konsekvenser för omgivningen under byggtiden, det vill säga genomförandet ska inte utredas eller redovisas i planärendet. Teoretiskt sett visar utredningarna i ärendet att detaljplanen kan antas.

Gällande frågan om risker under exploateringsprocessen har Åtgärdsprogrammet förtydligats med en tydligare beskrivning av vilka moment som behöver genomföras inför startbesked och att dessa moment bland annat hanterar frågor som kopplar till exploateringsrisker. Vilken eller vilka tekniska lösningar som ska användas vid genomförandet kan enligt plan- och bygglagen inte bestämmas i planärendet, som nämnt ovan. Det valet görs först inom ramen för en så kallad § 28 som prövas av miljönämnden. I utredningarna i planärendet har redovisats flera möjliga avhjälpandeåtgärder och lösningar för barriärer. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att utredningarna visar att det finns genomförbara metoder för att sanera föroreningarna och att anlägga barriärer.

Vidare har det tydliggjorts följande i Åtgärdsprogrammet under avsnitt 7 i frågan om livslängd på barriärer. Samtliga tillfälliga skyddsbarriärer kommer åtföljas av ett kontrollprogram för att säkra barriärens funktion över tid. Vid tillfälle att barriärens funktion ej längre är tillfredsställande kommer barriären förstärkas för att fortsatt uppfylla önskad funktion och det ges exempel på olika åtgärder. Förutsatt att kontrollprogrammet visar på att barriärens funktion uppfylls behöver dock ingen förstärkning av barriären genomföras även om dess bedömda livslängd överskridits.

I utredningarna redovisas hur föroreningarna kan saneras etappvis och det redovisas alternativa förslag på var barriärer kan anläggas utanför planområdet för att förhindra återkontaminering till Kugghjulet. Villkoret för startbesked- att det ska finnas skyddsåtgärd för att hindra återkontaminering inom Kugghjulet om inte samtliga föroreningar utanför planområdet är sanerad- kan alltså uppfyllas genom barriärer på andra platser än inom Kugghjulet. Problemet är att det är förslag på barriärer utanför planområdet. Det är möjligt att anlägga dem där om planintressenten har rådighet över marken genom äganderätt eller avtal.

Utänför planområdet saknar dock byggnadsnämnden möjlighet att genom tillsyn förelägga om anläggande eller förbättring av barriären om den inte uppfyller sin funktion eller får en försämrad funktion efter en tid. Om det alternativet valts och godkänts av miljönämnden i deras prövning inom ramen för en § 28-anmälan bör den myndigheten kunna bevaka barriärens funktion genom villkor i beslutet eller genom miljötillsyn. Om det trots allt skulle visa sig att detta inte uppfylls av planintressenten kan byggnadsnämnden tvingas förelägga om anläggande av skyddsbarriär inom Kugghjulet. Stadsbyggnadskontoret behöver i så fall bevaka utvecklingen till dess hela området är sanerat.

Ett annat problem är att Måsvägen behöver saneras för att ledningar ska läggas ner i gatan och försörja exploateringen inom bland annat Kugghjulet. Ansvaret för att genomföra den saneringen delas mellan planintressenterna för Värmeväxlaren och Kugghjulet för att tidigare verksamheter från respektive område har orsakat föroreningssituationen. Planintressenterna i detaljplanen för Kugghjulet planerar att börja bygga inom en annan del av sitt planområde där föroreningssituationen inte är lika omfattande och de inte är beroende av att Måsvägen saneras för att få tillgång till ledningar till att börja med. Det riskerar att låsa exploateringen inom Värmeväxlaren på obestämd tid. Risken för en sådan låsning måste undanröjas för att det ska vara säkerställt att planintressenten för Värmeväxlaren kan påbörja saneringen och genomföra detaljplanen när den fått laga kraft. Det kan inte säkerställas genom någon planbestämmelse. För att inte riskera en sådan inlåsning är det nödvändigt att båda planintressenterna genom avtal blir bundna att starta sanering av Måsvägen gemensamt när någon av dem vill påbörja exploateringen inom sitt planområde. Avtalet för Måsvägen kommer att innehålla villkor om att kommunen får avhjälpa exploatörens föroreningar inom allmän platsmark på exploatörernas bekostnad. Avtalet reglerar exploatörernas kostnadsansvar för avhjälpan av föroreningar i befintlig allmän platsmark och innehåller en överenskommelse mellan exploatörerna avseende ett genomförandeansvar där båda aktivt ska delta och utföra avhjälpan till den nivå och inom den tid som krävs för att inte hindra kommunen, ledningsägare eller den andra exploatörens arbeten och exploatering inom respektive fastigheter. Avtalet ska vara undertecknat av samtliga parter före någon av detaljplanerna Värmeväxlaren eller Kugghjulet kan gå upp för antagande. Avtalet träder i kraft när en av detaljplanerna vinner laga kraft, oavsett vilken det blir.

Kommunen har vetskap om föroreningarna i parken och dessa ska hanteras av fastighetsägaren innan kommunen tar marken i anspråk. Detta regleras i exploateringsavtalet som tecknas med fastighetsägarna.

Masshantering

Fastighetsägarna och kommunen i form av tekniska förvaltningen har tagit del av miljöförvaltningens yttrande och får bedöma hur frågan om masshantering ska tas vidare i entreprenadskedet.

Redaktionella synpunkter

Stadsbyggnadskontoret ska se över läsbarheten av plankartan.

Servicenämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 73–74)

Servicenämnden beslutar att såsom svar i samrådet avseende Detaljplan Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund, Lunds kommun, hänvisa till serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 21 maj 2021.

Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse:

Enligt Serviceförvaltningen är det av betydelse att lokaler och utemiljöer även för kommunala behov säkerställs i detaljplanen, vilket serviceförvaltningen ser att planförfattaren har tagit hänsyn till.

Förskoletomten

Detaljplaneförslaget styr att förskola om minst 1400 kvadratmeter ska finnas och planen möjliggör byggnation av bostäder eller kontor med upp till två till tre våningar ovanpå förskolan. Serviceförvaltningen ser positivt på att det är flexibel användning på övre plan och det vore lovvärt om även de här våningsplanen har skola som ändamål för att kunna möta framtiden på ett flexibelt sätt. Förvaltningen framhåller att nuvarande planförslag i realiteten enbart medger byggnation av totalt tre våningar (skola/kontor), då totalhöjden är cirka femton meter.

På avsedd förskoletomt reglerar exploateringsstalet att huvudbyggnaden max får uppta 1200 kvm, därutöver får komplementbyggnader uppföras. Serviceförvaltningen vill vara tydlig med att det innebär att en sexavdelningsförskola inte kommer att få plats att byggas i endast en våning. I det fall detta ska vara möjligt måste exploateringsstalet utökas vilket medför att friytan inte kommer att vara tillräcklig. Det alternativ som möjliggörs i nuvarande planförslag är att bygga förskola i två plan.

När det gäller komplementbyggnader föreslår förvaltningen att dessa även kan uppföras öster om huvudbyggnaden, för att kunna få möjlighet till en så sammanhängande friyta som möjligt. Detta är inte görbart för närvarande då marken är prickad. Förvaltningen föreslår att denna istället ändras till korsmark för att medge ett uppförande av komplementbyggnader. Detta behöver inte innebära att den fond som önskas uppnås mot parken förstörs, detta skulle förslagsvis kunna beaktas särskilt vid bygglovsansökan. Ur ett stadsbyggnadsperspektiv är det positivt att byggnaden placeras i vinkel och även detta regleras i

föreslagen detaljplan. För att lämpligheten i detta ska kunna bedömas föreslår förvaltningen att de givna förutsättningarna på tomten jämförs med en volymstudie tillsammans med ett funktionsprogram för förskola.

Parkering under mark och gemensamhetsanläggning

Parkeringslösningen som föreslås innebär att större delen av förskolans friyta kan underbyggas vilket serviceförvaltningen inte har goda erfarenheter av.

Att gemensamhetsanläggningen har flera ägare kommer innebära att det blir en tredimensionell fastighetsindelning. Det försvårar i både gränsdragningsfrågor och ansvarsfrågor. Förvaltningen ser också en risk att läckage ner till parkeringen gör att tillgången till förskolegården begränsas på grund av underhåll. Om detaljplanen antas är det av stor vikt att parkeringen minskas vid gemensamhetsanläggning och olika ägarförhållanden. Serviceförvaltningen föreslår att gemensamhetsanläggning för underjordisk parkering utgår och att parkeringsnormen för omgivande fastigheter löses på annat vis.

Enligt plankartan ska parkering på skoltomten lösas under mark. Är inte detta avsiktligt bör det förtydligas. Serviceförvaltningen ser fördelar med att den som äger förskolan även har möjlighet att lösa parkeringen inom förskoletomten. Att bygga endast exempelvis fem platser under mark är oerhört kostnadsdrivande. Korttidsparkeringar för hämtning och lämning är av stor betydelse för att få en hållbar trafiklösning. Förskolans parkeringsplatser och lastzon skulle lämpligen kunna placeras på förgårdsmark.

CEPA-byggnaden

I CEPA- byggnaden möjliggörs kultur-, centrumverksamhet och kontorsändamål. I planbeskrivningen redogörs för att byggnaden är under utredning och att föreslagna skyddsbestämmelser därav kan komma att ändras till granskningsskedet. Detta är enligt Serviceförvaltningen positivt. Förvaltningen instämmer i att den utredning som Serviceförvaltningen genom Lundafastigheter håller i kommer att gås igenom inom kommunen under samrådstiden. Underlaget presenteras inte i serviceförvaltningens yttrande.

De skyddsbestämmelser som föreslås för byggnaden påverkar kostnader vilket i sin tur kan inverka på kommande verksamhet. Enligt förslaget ska fasadtegel bevaras liksom skorstenens radialtegel. CEPA-byggnadens fasader i söder och öster och skorsten får ej rivas. Serviceförvaltningen ser att det är möjligt att återanvända byggmaterial från byggnaderna på flera sätt. Serviceförvaltningen ser dock svårigheter med att bevara skorstenen eftersom ett omfattande restaureringsarbete skulle krävas. Kostnaderna för att bibehålla fasaderna bör beaktas liksom

möjligheterna att uppfylla dagens krav på byggnadens u-värden. Om kravet på att bevara väggarna kvarstår är det rimligt att även kraven på fönsterpartierna kvarstår.

Serviceförvaltningen ser att det skulle finnas fördelar med att ha q som enda skyddsbestämmelse. Istället för fler skyddsbestämmelser kunde planen kompletteras med krav på återbruk av tegel som uppfyller miljömässiga krav. Ett bevarande av CEPA-byggnaden kräver omfattande sanering och innebär höga kostnader. Frågor kring detta bör hanteras och beslut fattas innan detaljplan vinner laga kraft.

Kommentar i samråd

Förskoletomten, parkering under mark och gemensamhetsanläggning
Stadsbyggnadskontoret har inför granskningen tillsammans med Serviceförvaltningen, Barn- och skolförvaltningen och fastighetsägarna skissat fram en gemensam lösning som möjliggör byggrätt för förskola i två våningar med angränsade funktioner så som komplementbyggnader, parkering för förskoleverksamheten samt fastställt gränsdragning mellan bostadsgårdar och förskolegård. Förslaget har också resulterat i att användningarna bostäder och parkering tagits bort och att endast en mindre del av förskolegården regleras för kombination av förskola och parkering. Det finns möjlighet att upprätta gemensamhetsanläggning för gångpassage mellan kvarteren som omsluter förskolan vilket ger möjlighet för access till förskolan med gång och cykel via Västra Esplanaden. Kommunen avser att köpa fastigheten för förskolan, ytan reglerad med S₁ och S₁(P) på plankartan. Köp av fastigheten hanteras i exploateringsavtalet.

Cepa-byggnaden

Efter samrådet har det utifrån fakta i utredningarna gällande statusen på Cepa-byggnaden tillsammans med utredningarna kring förorenad mark visat på svårigheter att bevara byggnaden i sin helhet varför bedömning görs att Cepa-byggnaden inte föreslås bevaras. Som en del i bedömningen har bevarandet av Cepa ställts mot möjligheten att säkerställa markens lämplighet, så som mark för bostäder och förskola möjligheten och i den avvägning har möjligheten att sanera marken vägt högre än utpekade kulturmiljövärden. Som följd av detta har detta kvarter arbetats om till sin utformning. Skorstenen föreslås tas ner, saneras och återuppföras i anslutning till kvarteret och föreslås ges en framträdande plats i nytt parkstråk väster om kvarteret.

Frågan om kultur- och fritidsinslag i Västerbro och i Cepa-byggnaden har varit uppe för inriktningsbeslut i Samhällsbyggnadsledningsgruppen, SLG, 2023-12-07, vilket resulterade i att arbetet med en kommunal kulturetablering i Cepa-kvarteret avbröts. Frågan har istället landat i att

titta på behovet av kultur- och fritidsinslag inom hela stadsdelen.
Ramarna för detta arbete ska tas av SLG.

Detaljplanen omfattar fortfarande möjligheten till kulturändamål inom ett kvarter men då platsens förutsättningar efter samråd har ändrats finns inte längre något krav på att kultur ska finnas på platsen. Detaljplaneförslaget tar inte ställning till framtida upplåtelser vilket istället blir en fråga för fastighetsägaren att ta ställning till i dialog med en framtida potentiell hyresgäst/köpare.

Yttrande i granskning (aktbilaga 132–133)

Serviceförvaltningen har, med stöd av servicenämnden delegationsordning, beslutat att svara på granskningsförslaget avseende Detaljplan Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund, Lunds kommun:

I granskningsförslaget redogörs det för att det möjliggörs för tre till fyra förskolor inom Västerbros första etapp, varav en inom detta planområde. Det behov av förskolor som barn och skolförvaltningen har redogjort för enligt strategiskt lokalförsörjningsplan 2024 - 2033, är i nuläget två till tre förskolor. Inom aktuell föreslagen detaljplan möjliggörs fortsatt även kulturverksamhet inom byggrätt i sydöstra delen av planen (R₁). Serviceförvaltningen ser positivt på att det möjliggörs för kulturverksamhet i tidigt skede och det vore lovvärt om ytterligare detaljplaner inom Västerbro kan innehålla denna ändamålsbestämmelse, detta då det främjar för fler aktörer att kunna tillhandahålla lokaler för ändamålet i framtiden.

Förskoletomten

I samrådsskedet anförde serviceförvaltningen att detaljplaneförslaget innebär att en förskola i ett plan inte kan byggas utan denna kommer att behöva uppföras i två plan. För att möjliggöra en förtätning har det förvaltningsövergripande arbetet mellan samråd och granskningskedet resulterat i att förskolan kommer att behöva uppföras i två plan.

När det gäller komplementbyggnader föreslår förvaltningen att dessa även kan uppföras öster om huvudbyggnaden. Detta är inte görbart för närvarande då marken är prickad, förvaltningen föreslår att denna i stället ändras till korsmark för att medge ett uppförande av komplementbyggnader. Detta behöver inte innebära att den fond som önskas uppnås mot parken förstörs, detta skulle förslagsvis kunna beaktas särskilt vid bygglovsansökan.

Serviceförvaltningen vill framställa att kravet p₁ är begränsande och är föremål för tolkning. Förskolans form styrs i detaljplanen av byggrätten och därmed bör kravet p₁ kunna utgå.

Inom planområdet finns befintliga skyddsrum, som ska bevaras, avvecklas eller ersättas. Föreslagen detaljplan specificerar inte inom vilken fastighet skyddsrum eventuellt skall uppföras och var de skyddsrum som ska ersättas ligger. Serviceförvaltningen anser att detta behöver förtydligas, placering för ersättning för skyddsrum behöver vara tydligt för alla inblandade parter. Serviceförvaltningen utgår från att det inom förskoletomten inte kommer att behöva ersättas skyddsrum. Däremot har serviceförvaltningen i dialog med stadsbyggnadskontoret lyft att det behöver tas höjd för kommande myndighetskrav kopplat till skyddsrum i detaljplaner, så även i Kugghjulet 1 och 5 m.fl.

Serviceförvaltningen gör fortsatt bedömningen att Lunds kommuns riktlinjer för antal kvadratmeter friyta uppfylls, samt att det är möjligt att uppnå gällande parkeringsnorm inom förskoletomten, beroende på byggnadens placering, friytans storlek och utformning. Vid byggnation skall då gällande parkeringsnorm tillämpas och av denna anledning bör antalet parkeringsplatser inte stå med som ett absolut tal för förskola i planbeskrivningen.

Höjdsättning

Den information som har gjorts tillgänglig i både plankarta och planbeskrivning, avseende fastigheternas höjder, markens förutsättningar och nollplan anser serviceförvaltningen inte är tillräcklig och tydlig. Serviceförvaltningen tar gärna del av ytterligare utredningar eller förtydligande material som beskriver förskoletomtens förutsättningar och höjder. Stora nivåskillnader inom förskoletomten kan ha stor påverkan på både utformning, friyta och tillgänglighet för förskolan.

Buller

Serviceförvaltningen har inte genomfört egna bullerutredningar för förskoletomten. Detaljplanen fastställer att bullerkraven om 50 dBAeq uppfylls inom hela friytan. I planbeskrivningen framgår det inte tydligt om var inom förskoletomten detta uppfylls, varpå ett förtydligande efterfrågas. Serviceförvaltningen vill framhålla att de simuleringar som har framställts i detaljplanen är avhängiga att samtlig byggnation utförs och att förskolan utförs enligt den volymstudie som presenteras. I det fall byggnation inte sker, kan det krävas andra åtgärder för att uppnå bullerkraven för förskola. Dessa åtgärder är kostnadsdrivande och påverkar projektkostnad och därmed hyra av framtida lokaler.

Skugga

Utifrån de sol- och skuggstudier som presenteras gör serviceförvaltningen bedömningen att skugga kommer att finnas över stora delar av förskoletomten, större delen av året. Serviceförvaltningen

efterfrågar utökade sol- och skuggstudier över vinterhalvåret för att kunna göra en fullvärdig bedömning. Serviceförvaltningen vidhåller att det är viktigt att både sol och naturlig skugga är tillgängligt för förskolans utemiljö. Den del av förskoletomten som är högst belastad av sol, ligger på prickad mark, vilket utgör hinder för att bygga olika former av solskydd.

Parkering under mark och gemensamhetsanläggning

Förvaltningen framför risker med den föreslagna underbyggda delen av förskolegården kopplat till läckage till parkering under mark och svårigheter att etablera kvalitativ och grön utemiljö. Serviceförvaltningen föreslog att gemensamhetsanläggning för underjordisk parkering skulle utgå och att parkeringsnormen för omgivande fastigheter skulle lösas på annat vis. Serviceförvaltningen är fortsatt av denna uppfattning. I en förtätning som denna har flera kompromisser för förskolan behövt göras där underbyggt garage under förskolegården är en sådan.

CEPA-byggnaden

Serviceförvaltningen framför inga synpunkter rörande den så kallade CEPA-byggnaden men konstaterar fakta som framgår av planbeskrivningen rörande rivning av byggnad och bevarande av skorsten.

Genomförande

Serviceförvaltningen ser utmaningar i förskolans placering i område utifrån ett genomförandeperspektiv pga. närheten till andra förmodande parallella byggprojekt och eventuella störningar (buller, damm, säkerhet) från dessa.

Serviceförvaltningen ansluter sig till stadsbyggnadskontorets gjorda bedömning gällande barnens bästa.

Serviceförvaltningen anser att utformningen av detaljplanen är viktigt ur ett kostnadsperspektiv ifall lokalerna tex. ska användas för något annat ändamål i framtiden. De menar att tredimensionell fastighetsindelning och gemensamhetsanläggning är kostnadsdrivande.

Kommentar i granskning

Planbeskrivningen har uppdaterats med ny formulering gällande framtida behov av förskolor inom Västerbro etapp 1 i enlighet med Serviceförvaltningens yttrande.

Användningsbestämmelsen R₁ (Kultur) är en möjlighet för framtida fastighetsägare att ha kulturverksamhet inom kvarter 8. Detta är inget krav och skulle, som Serviceförvaltningen nämner, vara möjlig att införa i fler planer, vilket Stadsbyggnadskontoret tar med sig.

Förskoletomten, placering, skyddsrum och parkering

Förskolans friyta i öster är tänkt att bilda en grön fond mot parken och är tänkt att upplevas som en förlängning av parkmarken öster om förskolan. Därtill finns krav på dagvattenhantering inom hela planområdet vilket säkerställs genom hårdgörningsbestämmelser på plankartan. Ska den östra delen av förskolans friyta tillåtas komplementbyggnader minskar möjligheten att uppnå kraven på lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Med hänsyn till ovan faktorer bedömer Stadsbyggnadskontoret fortsatt att den östra delen av friytan ska förses med prickmark – dvs. att marken ej får förses med till exempel byggnad eller parkering. Dock kan till exempel skärmtak och uteplatser uppföras. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns möjlighet att uppföra konstruktioner som till exempel ger skugga på andra ytor inom förskolans friyta. Då större delen av förskolegården inte får underbyggas ges även förutsättningar för plantering av träd som också kan bidra till skuggning.

Bestämmelsen p₁ kommer fortsatt att vara kvar som krav på plankartan. Detta för att säkerställa en placering av förskolan som möter gatan på ett stadsmässigt sätt. Vidare fungerar också förskolebyggnaden till viss del som ett bullerskydd mot gården.

Var framtida skyddsrum placeras inom planområdet är ingen fråga som regleras inom ramen för detaljplanen. Tekniska förvaltningen har diskussion med fastighetsägaren kring denna fråga kopplat till exploateringsavtal som ska tecknas med fastighetsägaren.

Detaljplanen styr inte en specifik parkeringslösning, dock beskrivs i planbeskrivningen att det är möjligt att lösa parkering inom tänkt fastighet för avsett ändamål. Detaljplanen styr inte heller över gällande norm utan i handlingarna redogörs för den norm som gällde vid framtagandet av planförslaget. När det är dags att söka bygglov för förskolan prövas parkeringsbehovet mot den norm som gäller då. Finner Serviceförvaltningen en annan genomförbar lösning inför bygglovsprocessen är inte detaljplanen något hinder för detta. Därmed föranleder denna synpunkt inga ändringar i planhandlingarna.

Höjdsättning

För att hitta en bästa helhetslösning med höjdsättningen i denna del av planområdet är bedömningen att alla berörda parter/fastighetsägare tillsammans tar fram ett underlag för detta. Berörda parter i detta fall bedöms vara Tekniska förvaltningen (gata), JM/HSB och Serviceförvaltningen. Denna fråga ligger utanför ramen för detaljplanen. För den östra delen av förskolegården tas bestämmelsen a₂ bort då behovet inte finns att reglera marknivån inom så stor del av

förskolegården. a2-bestämmelsen kvarstår endast inom ett mindre område som ansluter till parken.

Buller

Efter granskning har bullerutredningen uppdaterats med frifältsvärden för buller. Det vill säga med scenarion med buller förutsatt att förskolan skulle uppföras innan delar av eller samtliga angränsande föreslagna bostadskvarter. Utredningen visar att minst tre kvarter i anslutning till förskolan behöver uppföras för att friytan på förskolan ska klara naturvårdsverkets bullerriktvärden för skolgård ($L_{eq} \leq 50$ dBA över ≥ 50 % av skolgårdsytan). För att säkerställa att riktvärden uppnås har plankartan uppdaterats med planbestämmelsen a4 – *Startbesked får inte ges för förskola förrän kvarteren 1, 2 samt 5 (se illustration för kvartersnummer) har uppförts som bullerskydd.*

Solstudie

Den sol/skyggstudie som tagits fram visar skuggbildning under två dagar på året: vårdagjämningen den 21 mars samt sommarsolståndet den 21 juni. Dessa datum och tidpunkter bedöms ge en god bild av hur skuggorna rör sig och dess längd under året. Stadsbyggnadskontoret håller inte med Serviceförvaltningen om att det blir skuggig över stora delar av förskolegården under större delen av året. Vid sommarsolstånden när solförhållandena är gynnsamma är i princip hela förskolegården utan skugga med undantag för en mindre yta i sydväst först vid sen eftermiddag. Vid vår- och höstdagjämning är cirka 30–50 % av förskolegården i skugga under dagen. Inte förrän vid 16 täcks mer än 50 % av friytan av skugga vid höst/vårdagjämning. Bedömningen från Stadsbyggnadskontoret är att tillgången till sol och möjlighet att tillskapa skugga under året är goda.

Stadsbyggnadskontoret skissade inför granskning, tillsammans med Serviceförvaltningen, Barn- och skolförvaltningen och fastighetsägarna, fram en gemensam helhetslösning som bland annat bygger på att en mindre del av förskolans friyta kan byggas under för parkering till angränsande bostadsfastighet. Denna lösning är ett resultat av att ytorna inom planområdet är begränsande i sin storlek där avvägning mellan friyta för förskolan, friyta för bostäder samt parkering vägts samman. Ytan regleras på plankartan med en möjlighet till 3-dimensionell fastighetsindelning där Lunds kommunen blir ägare till marken ovan parkeringsytan. Kostnader och förutsättningar för fastigheten hanteras i exploateringsavtalet.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 85)

Riskhänsyn

Räddningstjänsten Syd har inget att erinra angående riskhänsyn. Räddningstjänsten Syd bedömer riskfrågan som väl hanterad i aktuellt planarbete. Placeringen av och utformningen av byggnaderna är genomtänkt avseende transporter av farligt gods som kan passera området samt befintliga verksamheter.

Brandvattenförsörjning

Befintligt brandpostnät finns i omkringliggande gatunät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning.

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid.

Räddningstjänstens tillgänglighet

På plankartan står det som upplysning att trapphus ska uppföras som Tr2-trapphus för att gatan ska kunna planteras med träd. RSyd misstänker att syftet med upplysningen är att utrymningsstrategin inte ska krocka med planerna för utemiljön. RSyd påtalar att det går att lösa utrymningsstrategi utan hjälp från räddningstjänsten på annat sätt än Tr2-trapphus (även om det är en vanlig lösning). Räddningstjänsten avråder från att kräva Tr2-trapphus och rekommenderar att istället formulera om texten på plankartan så att den motsvarar texten i planbeskrivningen: "Utrymning ska kunna ske utan hjälp från räddningstjänsten för att möjliggöra trädplanteringar. Detta löses med exempelvis Tr2-trapphus." Detta låser inte byggnaderna vid en separat lösning och om kravet blir ett annat, till exempel krav på Tr1-trapphus, bryter det inte mot detaljplanen.

RSyd noterar också att byggnaderna kan förses med indragna våningsplan. Om utrymning projekteras med hjälp av räddningstjänsten kommer även detta att bevakas i bygglovsskedet eftersom det kan vara svårt att nå indragna våningsplan med vår utrustning. Om uppställningsplatser förläggs på allmän platsmark bör utformningen stämmas av med fastighets- och gatukontoret för att säkerställa att åtkomlighet kan garanteras över tid.

Kommentar i samråd

Riskutredning har uppdaterats sedan samrådet och planbeskrivningen har förtydligats gällande risker kopplat till den verksamhet som Inpac Pharma bedriver på Länsmannen 3 och risker med möjliga framtida hantering av brandfarliga varor inom Separatoren. Förslaget bedöms fortfarande förhålla sig till påvisade risker och störningar från omkringliggande verksamheter. Information om TR2-trapphus har tagits bort från plankartan och planbeskrivningen har förtydligats att förutsättningen här är att utrymning ska kunna ske utan hjälp från

räddningstjänsten men att det kan ske på olika sätt. I övrigt föranleder inte yttrandet någon åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 122)

Räddningstjänsten Syd framför synpunkter som handlar om räddningstjänstens tillgänglighet och att detta påverkas av att området planeras med mycket växtlighet, park och trädalléer. Detta kan påverka räddningstjänstens möjlighet att ta sig fram och utgöra en andra utrymningsväg för bebyggelsen. Detta har beskrivits i planbeskrivningen med formulering av andra utrymningsmöjligheter, men har efter justeringar blivit missvisande. Nu lyder texten ” Utrymning utan räddningstjänstens hjälp kan exempel lösas med TR2-trapphus eller sprinkler”. Formuleringen är olycklig då den antyder att utrymning kan ersättas med sprinkler, vilket inte är en tillämpbar metod. Däremot kan utrymning utan räddningstjänstens hjälp lösas med Tr2, men även andra utrymningslösningar är möjliga. Utrymning utan räddningstjänstens hjälp bör projekteras för hela området, så att kvarteret får ett enhetligt system. Detta förenklar läsbarheten och därmed kan insatstiderna hållas nere.

Kopplat till skyfall kan räddningstjänsten se att det finns delar av vägnätet som i kartläggningen riskerar att översvämmas med djup upp till 0,5 meter. Med de skyfallsåtgärder som planeras beskrivs att vattenflödet längs med Västra Esplanaden, som fungerar som ny rinnväg ökar. Det bör i samband med skyfallshantering beaktas hur räddningstjänstens framkomlighet ser ut, om flera vägar inte är farbara, eller om Västra Esplanaden inte är farbar bör det beskrivas vilka alternativ som finns.

Kommentar i granskning

Planbeskrivningen justeras under avsnittet *Planförslag – Räddning* så att sprinkler inte utgör en alternativ utrymmeslösning. En detaljplan reglerar inte ägarförhållanden, det vill säga hur många fastighetsägare det i slutändan blir inom planområdet. I dags läget är det JM och HSB som avser att uppföra bostadskvarteren inom planen och kommunen föreslagen förskola. JM och HSB har inte fördelat byggrätterna mellan sig än men behöver hantera frågan om utrymning inom de kvarter de avser uppföra. Då detaljplanen avses genomföras under en längre period kan ägandeförhållande ändras under resan gång och i detaljplanen går det inte att reglera tekniskt utförande vad gäller utrymmeslösning. I planbeskrivningen beskrivs däremot att förutsättningen inom detta planområde är att utrymning behöver ske utan räddningstjänstens hjälp.

I frågan om framkomlighet för räddningstjänsten kopplat till skyfall framgår det av framtagna skyfallsutredning för Västerbro, för etapp 1, att

det är en lågpunkt i Bondevägen där vatten kommer att ställas sig vid skyfall. Denna lågpunkt med vatten innebär att räddningstjänstens framkomlighet är begränsad under den tid det tar för vattnet att rinna undan. Problem med framkomligheten finns däremot inte i Västra Esplanaden, inom denna detaljplan, även om denna väg fortsättningsvis föreslås som rinnväg. Vad gäller föreslaget kvarter i anslutning till lågpunkten i Bondevägen kan detta kvarter nå från vistelsegata norr om kvarteret samt från Västra Esplanaden. Planbestämmelsen b1 anger även att entréer ska finnas mellan gata och gård vilket innebär att utrymning kan ske mot gården om vatten står i Bondevägen. Planbeskrivningen har förtydligats gällande detta under avsnittet *Planförslag - Räddning*.

När det kommer till etapp 2 i Västerbro, området väster om Bondevägen., behöver kommunen titta vidare på frågan om framkomlighet vid skyfall i kommande detaljplaner då situationen i den fortsatta etappen av Västra Esplanaden, nuvarande Annedalsvägen, har andra förutsättningar. Där visar framtagna utredningar att det redan i dag är begränsad framkomlighet för räddningstjänsten vid skyfall.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 88)

Generellt

Fastigheterna inom detaljplaneområdet har upprättade förbindelsepunkter för VA i de omkringliggande gatorna. VA Syds riktlinje är att förbindelsepunkter för VA skall upprättas 0,5 meter utanför fastighetsgränsen. Därför kan en del ledningsåtgärder krävas för att nya fastigheter ska kunna anslutas.

Skyddsavstånd krävs för befintliga VA-ledningar som kommer i konflikt med bebyggelse enligt planförslaget (skyddsavståndet skall beräknas enligt VA-SYDs skyddsavstånd som bifogas med remissen).

Dagvatten

VA-SYD anser att den dag- och skyfallsutredning som DHI har tagit fram för området bör tas med i det fortsatta exploateringsarbetet. I utredningen föreslås att: "hantering av dagvatten utformas med en kombination av nedsänkta växtbäddar samt fördröjning i infiltrationsyta/underliggande makadam i ca 50 % av skyfallsytorna. Viktigt är att höjdsättning och taklutningar möjliggör att hårdgjorda ytor leds till utpekade växtbäddar och infiltrationsytor. Dränering från anläggningarna kopplas sedan till det kommunala dagvattenledningsnätet".

Vidare förespråkar VA-SYD att dagvattenhanteringen inom kvarters- och gatumark utformas hållbart genom att andelen grönytor och andra

permeabla ytor prioriteras samt med ett öppet dagvattensystem. Där hårdgjorda ytor krävs utformas dessa som genomsläppliga. Desto större andel gröna ytor desto bättre är förutsättningarna för rekreation, biologisk mångfald, luft- och vattenrening samt minskad vattenavrinning och bullerdämpning.

VA-SYD har tagit fram en kapacitetsutredning för dagvattennätet inom Västerbro. Resultatet av utredningen är att dagvattennätet behöver dimensioneras upp i gatorna inom planområdet med cirka 700 meter.

Skyfall

Enligt skyfallskarteringen finns det instängda ytor inom detaljplaneområdet. Därför är det enligt VA-SYD viktigt att vid höjdsättning ta hänsyn till översvämningsrisken.

Dricksvatten

De fastigheter som ligger i nordöst bör ges servis i Öresundsvägen på befintlig högzonesledning.

Övriga fastigheter inom detaljplanen läggs på lågzon. Servis för dessa bör avsättas västerut mot Bondegatan eller söderut mot den nya lokalgatan för att i möjligaste mån undvika gator med ledningar med olika zontillhörigheter.

Maxkapaciteten för brandvatten är begränsad till 30 l/s. Inga direktanslutna sprinklers tillåts med flöde över 20 l/s. Flödet kan även vara lägre beroende på Räddningstjänstens behov. För att kunna uppfylla detta krävs dock att man i lokalgatan lägger större dimensioner (troligen 250 pe).

För att tillgodose den framtida förbrukningen i hela området behöver förstärkningar göras inom planområdet och på vissa delsträckor i det befintliga nätet. När förstärkningarna behöver vara klara beror på när Västerbro är färdigbyggt. VA-syd har bilagt skisser och bilder på vad som kan komma att bli aktuellt.

Avloppsvatten

Anslutning för spill- och dagvatten kan ske i Bondegatan, Måsvägen eller Annehemsvägen. För att avloppsvatten ska kunna avledas med självfall rekommenderar VA-syd att färdigt golv ligger som lägst 30 cm över marknivån i förbindelsepunkten.

Följande VA-åtgärder har föreslagits i gatorna inom detaljplanområdet:

Öresundsvägen:

Uppdimensionering av befintliga dag- och spillvattenledningar krävs.

Bondevägen:

Befintliga dricksvattenledningar kan behöva flyttas då dessa hamnar mycket nära husfasaden enligt planförslaget.

En uppdimensionering av dagvattennätet med ca 170 meter är föreslagen i VA-SYDs kapacitetsutredning.

Annehemsvägen:

För att säkra åtkomst till befintliga dagvattenledningar D 1200 vid behov av framtida drift och underhåll samt undvika risk för skador på husgrundläggning vid VA-ledningsarbete krävs ett skyddsavstånd. Skyddsavståndet för VA ska utformas enligt VA SYDs föreskrifter som bifogas med remissen. Om skyddsavståndet måste vara på kvartersmark bör det reserveras med ett u-område, ledningsrätt och prickad mark på plankartan.

VA SYD har fått information om att det finns förslag på en spårvägslinje längs med Annehemsvägen, men hittar ingen information om detta i planbeskrivningen. Inom området ligger befintliga avloppsledningar som behöver flyttas/läggas om vid exploatering. Det kommer att krävas ett skyddsavstånd mellan ledningarna och spårvägen.

Avloppsledningar kommer att behöva byggas ut för att nya fastigheter inom planområdet ska kunna anslutas.

Uppdimensionering av dagvattennätet från D 1200 till D 1400 med ca 160 meter planeras av VA SYD.

Måsvägen:

Eftersom befintliga dag- och spillvattenledningar (ca 190 meters) står i konflikt med planerad bebyggelse behöver de flyttas från kvartersmark till gatumark. VA SYD anser att flytten ska ordnas och bekostas av exploatören, och ingå i exploateringsavtalet.

Utbyggnad av en ny spillvattenledning med anslutningar i korsningen Öresundsvägen/Måsvägen och korsningen Åldermansgatan /Måsvägen planeras av VA SYD.

Uppdimensionering av det befintliga dagvattennätet är föreslagen i VA SYDs kapacitetsutredning, ca 86 meters.

Kommentar i samråd

Dagvatten och skyfall

Dialog har förts med VA-syd under arbetet med uppdatering av dagvatten- och skyfallsutredningen. Uppdatering i dagvattenfrågan innebär att respektive fastigheten ska kunna hantera fördröjning av dagvatten. Resultatet från övergripande skyfallsanalys som gjorts för

Västerbro har också bakats in i utredningen, de delar som berör frågan om skyfall. Slutsatserna från utredningen har resulterat i att planbeskrivningen har uppdaterats med förslag på åtgärder, konsekvenser. På plankartan har planbestämmelser införts som reglerar andel genomsläpplig mark, krav på vegetationsklädda tak på komplementbyggnader. I frågan om hantering av skyfall regleras lägsta nivå för färdigt golv och höjd på mark inom delar av planområdet.

Ledningssamordning

Ledningssamordning för samtliga ledningsslag pågår mellan VA-syd, kommunen och övriga ledningsägare för att klarlägga att utrymme och genomförandemöjligheter finns för nödvändig ledningsförsörjning till bebyggelsen inom detaljplanen. Det kvarstår utredningsarbete för främst de stora gatorna runt om planområdet för att säkerställa dessa behov. Innan detaljplanen kan antas behöver det konstateras att det finns en lösning som är genomförbar för dessa gator. Då Bondevägen och Västra Esplanadens hela sektioner inte ingår i denna detaljplan kvarstår det en helhetslösning som fungerar med genomförandeplanering och etapperna inom Västerbro. Dessa frågor behöver vara lösta innan detaljplanen kan antas.

Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet Trafik vad gäller framtida stråk för högklassig kollektivtrafik.

Yttrande i granskning (aktbilaga 130)

VA-syd framför att på sidan 32 i planbeskrivningen under avsnittet förutsättningar och rubriken förorenad byggnad anges att anges att föroreningar påträffats under och kring Ceba byggnaden och att konsekvenserna av saneringsprocessen kan vara så skadliga för byggnaden att alternativet att behålla hela eller delar av byggnaden övervägs, utan att avlägsna föroreningar. Om detta kommer att ske är det viktigt att risk för spridning av klorerade lösningsmedel från Ceba byggnaden mot Måsvägen (identifierade i föroreningsutredningar) är färdigställt före VA arbete i Måsvägen startar. Alltså kommer barriärer att vara permanenta.

VA-syd informerar att VA-ledningsnätet i kringliggande gator runt Kugghjulet kommer att förstärkas (uppdimensioneras och byggas ut). Förstärkning i Måsvägen kommer att möjliggöra VA-hantering för Kugghjulets östra del samt Värmeväxlaren 3 och Separatoren 1. Genomförda markföroreningsutredningar visar att det finns behov av marksanering inom planområdet (Ceba byggnaden) och i Måsvägen. VA-syd vill understryka att VA-anläggningsarbeten inför förstärkning i Måsvägen endast kan startas efter att marksanering och risk för återkontaminering på grund av förorenings-spridning från kringliggande

fastigheterna är åtgärdat och godkänt. Tidplanen för saneringsåtgärder som ska ordnas och bekostas av fastighetsägaren för Kugghjulet 5, Värmeväxlaren 3 och Separatoren 1 behöver samordnas med VA-syd och kommunen inför genomförandeskedet.

VA-syd önskar även att det i planbeskrivningen under planförslaget förorenad mark läggs till krav som ska vara uppfyllda vid saneringsarbetet, bland annat att ledningsschakter inte ska vara förorenade, att föroreningar inte sprids via ledningstråk med mera. Vidare framförs att åtgärder ska vara tillräckliga inte bara för den planerade markanvändningen utan inom områden där infrastruktur och allmänna anläggningar kommer att anläggas.

Tredje stycket på sidan 81 som inleds med att VA-syd är va-huvudman för det allmänna va-nätet innehåller delvis felaktigheter och ser att detta behöver justeras. Förslag ges på ny formulering av detta textavsnitt vad gäller undantag och förutsättningar kopplat till flytt av ledningar, kostnader, sanering och nedläggning av allmän va-anläggning. De lyfter specifikt spill- och dagvattenledningen som ligger med ledningsrätt/servitut inom planområdet.

VA-syd önskar även att det i planbeskrivningen under planförslaget förorenad mark läggs till krav som ska vara uppfyllda vid saneringsarbetet, bland annat att ledningsschakter inte ska vara förorenade, att föroreningar inte sprids via ledningstråk med mera. Vidare framförs att åtgärder ska vara tillräckliga inte bara för den planerade markanvändningen utan inom områden där infrastruktur och allmänna anläggningar kommer att anläggas samt att brandvattenförsörjning bekostas av exploatören och pumpning från källare ordnas och bekostas av exploatören.

VA-syd framför att drickvattenanslutning ska ske till allmänt ledningsnät i kringliggande gatorna. Lägsta normala vattentryck i området motsvarar nivån + 71 meter (RH 2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren. Tryckstegring kommer troligen behövas för våningar ovanför 56 meter (RH 2000).

Kommentar i granskning

Av handlingarna framgår att som en konsekvens av planförslaget kommer Cepabyggnaden inte kunna sparas. Därmed ges bättre förutsättningar att avhjälpa föroreningarna.

Många av de synpunkter som VA-syd lyfter gällande avhjälpan av föroreningar hanteras vidare inom ramen för miljöbalken och §28-anmälan och kan inte hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen. Inom en detaljplan behöver det säkerställas att marken blir lämplig för

föreslagen markanvändning vilket villkoras med planbestämmelse om startbesked. Villkor om startbesked är dock endast möjligt att reglera för kvartersmark och inte för allmän plats. I detaljplanen regleras inte heller genomförande, det vill säga i vilken ordning utbyggnaden ska ske. Detta fångas istället i de avtal (exploateringsavtal, avtal om avhjälpande av föreningar i Måsvägen) som skrivs med fastighetsägaren.

Gällande avtal om avhjälpande av föreningar i Måsvägen kommer båda planintressenterna (Detaljplan Kugghjulet och Detaljplan Värmeväxlaren) genom avtal blir bundna att starta sanering av Måsvägen gemensamt när någon av dem vill påbörja exploateringen inom sitt planområde. Avtalet för Måsvägen kommer att innehålla villkor om att kommunen får avhjälpa exploatörens föreningar inom allmän platsmark på exploatörernas bekostnad. Avtalet reglerar exploatörernas kostnadsansvar för avhjälpande av föreningar i befintlig allmän platsmark och innehåller en överenskommelse mellan exploatörerna avseende ett genomförandeansvar där båda aktivt ska delta och utföra avhjälpande till den nivå och inom den tid som krävs för att inte hindra kommunen, ledningsägare eller den andra exploatörens arbeten och exploatering inom respektive fastigheter. Avtalet ska vara undertecknat av samtliga parter före någon av detaljplanerna Värmeväxlaren eller Kugghjulet kan gå upp för antagande. Avtalet träder i kraft när en av detaljplanerna vinner laga kraft, oavsett vilken det blir.

Av planbeskrivningen framgår det under avsnittet *Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar* att kostnad för ledningsflytt regleras i exploateringsavtalet vilket hanterar frågan om flytt av exempelvis flytt av spill- och dagvattenledningen som ligger inom planområdet. Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet *Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar* med information om att det finns gällande markavtal med en del ledningsägare i frågan om kostnad för ledningsflytt. Vidare kompletteras planbeskrivningen med text om att pumpning från källare ordnas och bekostas av exploatör. Avsnitt *Planförslag – Teknisk försörjning* har uppdaterats utifrån framtagna ledningssamordning.

Vidare reglerar exploateringsavtalet och avtal för Måsvägen (*Avtal om avhjälpande av föreningar i Måsvägen*) att exploatören ansvarar för att avhjälpa föreningar i allmän platsmark.

Fastighetsägarna har tagit del av VA-syds yttrande och därmed blivit informerade om frågan om vattentryck.

Ledningsägare

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 59)

Kraftringen har fjärrvärme-, fiber-, gas- och elnät inom och i nära anslutning till planområdet, vilket gör förutsättningarna gynnsamma att ansluta tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Lunds kommun och ledningsägare inom området har under en längre tid, som ett bakomliggande arbete till denna och kommande detaljplaner inom Västerbro, arbetat fram ett underlag där ledningsägarna fått möjlighet att presentera tillkommande behov av ledningsdragning och tillhörande anläggningar såsom nätstationer i syfte att försörja den bebyggelse som ska uppföras inom området. I och med att planerna nu konkretiseras och formaliseras genom planbestämmelser i de detaljplaner som framarbetas är det av största vikt att de presenterade anspråken ges planmässiga förutsättningar genom relevanta planbestämmelser i varje detaljplan som tas fram.

I detaljplanen för Kugghjulet 1 och 5 är utgångspunkten att nya ledningar ska dras i den allmänna platsmarken (gator och trottoarer). För att ansluta bebyggelsen på kvartersmark kommer det även att bli aktuellt att dra ledningar inom kvartersmarken. Blir det aktuellt att dra fram andra ledningar än servisleddningar på kvartersmark ska detaljplanen innehålla u-område av tillräcklig bredd för att säkerställa en sådan markanvändning och framtida skydd för ledningen. Det ska även finnas möjliga tillfartsvägar för arbetsfordon till ett sådant område. Att få till u-område för relevanta ledningsdragningar förutsätter kännedom om ledningarnas planerade lägen, vilket i sin tur är beroende av en dialog mellan kommun, fastighetsägare och ledningsägare om bästa placering utifrån byggnadernas mer precisa placering. Kraftringens målsättning är att en sådan dialog kan föras och senaste under detaljplanens granskningskede utmynna i relevant underlag för införande av u-område på plankartan.

Angående åtgärder på befintliga ledningar är det viktigt med samordning så att ändringarna kan göras i en rationellt hanterad helhet och inte per fastighetsägare. Kostnader för åtgärder på befintliga ledningar och anläggningar bekostas av den som begär förändringarna.

Elnätet

Planområdet ingår i Kraftringen Nät ABs nätkoncession för område, vilket innebär att Kraftringen har en skyldighet att ansluta nya kunder till elnätet. För att möjliggöra anslutning av nya kunder måste elnätet

inom och utanför planområdet byggas ut i takt med tillkommande bebyggelse.

Förutom nätstationen på Måsvägen, finns två högspänningsledningar från Bondevägen som ansluter i en abonnentstation ägd av kund på nordvästra hörnet av planområdet. Antaget är att abonnentstationen kommer att kopplas bort från elnätet i samband med exploateringen av området och därmed kan även ledningarna kopplas bort från elnätet. Utöver ovan nämnda anläggningsdelar finns inga ytterligare dokumenterade elanläggningar inom planområdet tillhörande Krafringen Nät AB.

Utifrån bl.a. BTA har Krafringen undersökt kapacitetsbehovet för detaljplanen och utifrån det är bedömningen att det krävs tre stycken enkelstationer för att försörja området. En ny dubbelstation och befintlig nätstation på Måsvägen ska därför hålla nödvändig kapacitet för att försörja planområdet. Upprättat E-område i detaljplanen ser ut att ha tillräckliga dimensioner för uppförande av en dubbelstation. I en ledningssamordning behöver det däremot beaktas att erforderliga elledningar till nätstationen får tillräckligt med utrymme i

anslutande gator. En grov uppskattning av utrymmesbehovet är att ledningstråkets bredd blir ca 2 - 2,5 meter. Nytt ledningsnät som möjliggör anslutning av tillkommande bebyggelse till ny och befintlig nätstation, kommer att behöva plats i GC-bana och trottoar som omgärdar detaljplanen.

Förtydligande om generella krav för nätstationer

- 5 meter till brännbara byggnadsdelar och utlag.
- 5 meter till bostäder, arbetsplatser och liknande där personer vistas längre perioder.
- 2 meter yta på tre sidor om nätstationen fri från fasta hinder.
- Tillfartsväg för tungt fordon, exempelvis mobilkran.

Fibernät

Det finns befintlig fiberanslutning till byggnaden med adressen Öresundsvägen 15 via Bondevägen och till Måsvägen 25. I samband med att befintliga byggnader rivs för att ge plats åt de nya får fiberledningarna kapas vid tomtgräns.

Regelmässigt ansluter Krafringen Fiber kommunala inrättningar såsom barnomsorg och äldreboende till fibernätet. Fibernätets placering och utformning innebär att förutsättningarna för anslutning även av övrig bebyggelse inom planområdet är goda.

Fjärrvärmenät

Krafringen Fiber har en befintlig servis in till området och en stump av en frånkopplad ledning. Dessutom en fördelningsledning i Bondegatan utanför området som väl knappast påverkas. Förutsättningarna att ansluta tillkommande bebyggelse är goda.

Gasnät

Gasnät ligger med ledning i Måsvägen, som kan påverkas och även användas för kommande gasanvändning framgent.

Kommentar i samråd

Ledningssamordning

Ledningssamordning för samtliga ledningsslag pågår mellan VA-syd, kommunen och övriga ledningsägare för att klarlägga att utrymme och genomförandemöjligheter finns för nödvändig ledningsförsörjning till bebyggelsen inom detaljplanen. Det kvarstår utredningsarbete för främst de stora gatorna runt om planområdet för att säkerställa dessa behov. Innan detaljplanen kan antas behöver det konstateras att det finns en lösning som är genomförbar för dessa gator. Då Bondevägen och Västra Esplanadens hela sektioner inte ingår i denna detaljplan kvarstår det en helhetslösning som fungerar med genomförandeplanering och etapperna inom Västerbro. Dessa frågor behöver vara lösta innan detaljplanen kan antas vilket framgår av planbeskrivningen. Det pågående arbetet med ledningssamordningen får visa på behov av utrymme inom detaljplan. Detta kompletteras i så fall inför antagandet.

Förslaget rymmer fortsatt förslag på en dubbelstation i den västra delen av planområdet samt bibehållandet av befintlig station vid Måsvägen. Dessa områden säkerställs med användningen E. Båda E-områden ligger med anslutning till väg. För den befintliga stationen ges inte utrymme för en station på grund av dess läge mellan körbana och gång- och cykelstråk. Möjligheten att se över utformningen av befintlig nätstation är önskvärt men inget som regleras i detaljplanen.

Yttrande i granskning (aktbilaga 126 och 139)

Krafringen framför att de har fjärrvärme-, fiber-, gas- och elnät inom och i nära anslutning till planområdet, vilket gör förutsättningarna gynnsamma att ansluta tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Generellt

Sedan 2022 är Krafringen och Lunds kommun överens om hur den tekniska försörjningen ska utredas under detaljplanefasen, i enlighet med avsiktsförklaring. Planhandlingarna borde därför inkludera, alternativt hänvisa till, bilagor Projekteringsförutsättningar alternativt Utrymmesutredning. Utrymmesutredning nämns i något sammanhang i planbeskrivningen men det är oklart i planhandlingarna hur och om den

tekniska försörjningen kan lösas inom de i planen specificerade utrymmena och gatubredderna.

Avsnitt Teknisk försörjning

Kraftringen håller med om att ledningssamordning pågår i Bondevägen och Västra Esplanaden, och att detta arbete är avgörande för att se om teknisk försörjning till kvarter Kugghjulet samt angränsande kommande kvarter är genomförbar. Kraftringen vill komplettera med att även ledningssamordning i Öresundsvägen och Måsvägen är avgörande för att bedöma om den tekniska försörjningen är genomförbar, och inte heller detta arbete är slutfört inför granskningen utan måste också göras innan detaljplanen kan antas.

Elnät

Planområdet ingår i Kraftringen Nät AB:s nätkoncession för område, vilket innebär att Kraftringen har en skyldighet att ansluta nya kunder till elnätet. För att möjliggöra anslutning av nya kunder måste elnätet inom och utanför planområdet byggas ut i takt med tillkommande bebyggelse.

Planförslaget har två angivna E-områden. Kraftringen Nät önskar att de områdena planläggs för nätstation istället för tekniska anläggningar detta då de två utrymmena behöver avsättas till just nätstationer för att klara den kapacitetsökning i elnätet som planförslaget innebär. Tekniska anläggningar är ett vidare begrepp vilket möjliggör för andra tekniska anläggningar än nätstationer. E-områdena har angivna ytor för var nätstationerna kan placeras, resterande yta är utlagd som prickmark. Kraftringen Nät anser att prickmarken ska tas bort för att inte begränsa nätstationens placering inom E-området.

Kraftringen Nät ser även behov av ett 1,5 meter brett u-område från Bondevägen in till det västra E-området. Detta med avseende på den stora mängd rör som behöver förläggas från nätstationen ut till Bondevägen, det finns risk att utrymmet i lokalgatan inte kommer vara tillräckligt.

Utrymme runt nätstationerna behöver säkerställas för att klara framtida drift och underhållsarbeten. Respektive E-område behöver vara minst 8,6 x 7,3 meter. Det får inte finnas några brännbara byggnader/upplag inom 5 meter från nätstationen. På minst tre sidor om nätstationen måste en yta om 2 meter vara fri från fasta hinder. I planbeskrivningen på sidan 67, anges att skyddsavstånd till E-område i planområdet västra del är säkrat genom prickmark. Den texten avviker något från plankartan. Plankartan bör justeras så att hela E-området är omgärdat av prickmark där det gränsar mot kvartersmark.

Träd får inte placeras så att dess rotlinje hamnar mindre än 5 meter från Krafringens elledningar.

Om möjligt önskar Krafringen Nät att informationen tas med i planbeskrivningen om att slutkundernas elrum behöver placeras ut mot antingen Måsvägen, Anndalsvägen, Öresundsvägen eller Bondevägen.

I planbeskrivningen, sidan 64, omnämns befintlig nätstation längs Måsvägen. Det kan bli aktuellt att den stationen behöver byggas om till en dubbelstation. Utrymme behöver finnas i detaljplanen för att göra den utökningen.

Generellt i planbeskrivningen bör ordet nätstation användas istället för transformatorstation för att undvika missförstånd (kommentaren gäller ej informationen om transformatorstation på fastigheten Töebacken 4)

Det kommer att tillkomma en stor mängd kabelskåp i området. Även om deras placering inte specificeras i plankartan får det gärna förtydligas i planbeskrivningen att den typen av anläggningar kommer tillkomma.

Avslutningsvis behöver det beaktas och klargöras i fortsatt ledningssamordning att erforderliga elledningar till nätstationerna får tillräckligt med utrymme i anslutande gator.

Gas

Gasledning i området kommer att påverkas, projekt med flytt av gasledning i Bondevägen samt Annedalsvägen pågår.

Fiber

Inga nya synpunkter sen samrådet.

Fjärrvärme

Förtydligande kring lämnad synpunkt till samrådshandlingarna, i samrådsredogörelsen, det är Krafringen Energi som har befintlig servis för fjärrvärme till område, inte Krafringen Fiber.

Gällande ledningssamordningen i Bondevägen beskrivs på sidan 63 i planbeskrivningen att ingen mark inom Annedal 7 och Annedal 8 behöver användas. Krafringen har inte tagit del av någon sådan lösning. Beskrivningen att fjärrvärme kan anslutas från Öresundsvägen och Västra Esplanaden i stället för från Bondevägen är en hypotetisk lösning som inte har studerats. Det finns ingen befintlig fjärrvärme i dessa gator utan en sådan alternativ lösning kräver utbyggnads som idag inte är planerad för. I Bondevägen finns befintlig fjärrvärme.

Kommentar i granskning

Frågor som tidigare varit olösta vid granskningen har utretts vidare sedan detaljplanen varit på granskning. Ledningssamordningen har

landat i lösningar som innebär att ledningarna får plats i allmän plats, gata. Avsnitt *Planförslag – Teknisk försörjning* har uppdaterats utifrån framtagen ledningssamordning. I frågan om möjlighet att lägga fjärrvärme inom Länsmannen 1 har detta lösts via ett nyttjanderättsavtal som tecknats med fastighetsägaren. Utrymmesutredning har därmed lagts till i listan Övriga handlingar och det finns en hänvisning till detta underlag under avsnitt *Planförslag – Teknisk försörjning*.

Gällande elnät så styrs inte utbyggnadsordningen av detaljplanen utan denna fråga hanteras gemensamt mellan kommunen, fastighetsägarna och ledningsägarna i den pågående genomförandeplaneringen.

Precis som Krafringen påtalar är användningen tekniska anläggning ett vidare begrepp för andra tekniska anläggningar men rymmer också användningen nätstation. Förutsättningen som alla jobbar med är att områdena planlagda som E-områden ska nyttjas för nätstationer men skulle det i framtiden visa sig att dessa inte längre behövs eller ska ersättas av annan teknisk anläggning ger detaljplanen en flexibilitet vilket Stadsbyggnadskontoret ser som en fördel då detaljplanen inte behöver ändras om förutsättningarna ändras. I planbeskrivningen framgår att dessa områden är avsedda för nätstationer. Ordet transformatorstation har i planbeskrivningen bytts ut till ordet nätstation med undantag för transformatorstationen vid Töebacken.

E-området i väster omfattar en yta om 8,9 meter x 7,3 meter och uppfyller därmed önskat mått. Gällande frågan om begränsning av placering av nätstationerna på grund av prickmark är detta hanterat utifrån nätstationernas placering i området. Nätstationen i väster ligger i anslutning till en förskola där barn ska vistas varför flexibilitet kring placering av nätstation inte kan ges. Utifrån synpunkten om att det inte får finnas några brännbara byggnader/upplag inom 5 meter från nätstationen justeras ett mindre område väster om föreslagen nätstation från korsmark till planbestämmelsen ö1- endast byggnadsverk under mark. Ö1-bestämmelsen innebär att underjordiskt garage kan uppföras inom kvartermark planen men att inga byggnader får finnas ovan mark.

Befintlig nätstationen vid Måsvägen skymmer delvis sikten mellan gång- och cykelväg och körbana varför det inte kan ges någon flexibilitet i placering av denna nätstation. Vidare finns det inte heller möjlighet att sätta en större nätstation i detta läge av samma anledning. Detta E-område kommer därför inte uppfylla önskat mått om 8,6 meter x 7,3 meter utan är anpassat efter befintlig station. Denna nätstation kommer att ligga omgiven av mark som är planlagd som allmän plats, gata, inom vilket inga byggnader tillåts. Det är därmed inte nödvändigt att reglera en 5 m fri byggnadszon med hjälp av prickmark runt denna nätstation. I

planförslaget har dock ett visst utrymme åt söder och öster reglerats med prickmark, för att säkerställa visst utrymme intill nätstationen. I frågan om en 2 meter fri zon från fasta hinder åt väster och norr måste detta hanteras i samband med detaljprojektering av Måsvägen då byggnaden ansluter till gata i dessa väderstreck. Tekniska förvaltningen kommer att ta kontakt med Krafringen i denna fråga inom ramen för arbetet som pågår med detaljprojektering.

I den dialog som förts i Västerbro mellan kommun och Krafringen har Krafringen redovisat ett behov av tre enkelstationer inom denna detaljplan vilket planförslaget tar hand om. Om detta behov har förändrats behöver detta tas om hand i kommande detaljplaner och eller i detaljplaner som inte kommit lika långt.

I frågan om behov av u-område ställde Stadsbyggnadskontoret en kontrollfråga till Krafringen gällande denna del av yttrandet. Krafringen lämnade då besked att det inte finns behov av något u-område och att kommunen kan bortse från denna del av yttrandet.

Träds placering i förhållande till ledningar och placering av elrum hanteras får hanteras i det pågående arbete med utrymmesutredningen och genomförandeplanering tillsammans med fastighetsägarna. Fastighetsägarna har tagit del av Krafringens yttrande.

Planbeskrivningen förtydligas under avsnittet *Planförslag – Elnät* att kabelskåp kommer tillkomma vid genomförandet av detaljplanen och att deras placering inte regleras i detaljplanen utan tas omhand i kommande projekteringar.

Lunds renhållningsverk

Yttrande i samråd (aktbilaga 58)

Renhållningsverket har i dialog med kommunens förvaltningar och fastighetsägarna kommit överens om att renhållning för Västerbro sker i miljörum, inom fastigheten. Säker angöring, bra uppställningsplatser och korta dragvägar ska redovisas till Renhållningsverket, liksom utformning av miljörum allteftersom ritningarna tar form.

Kommentar i samråd

Av planhandlingarna framgår det att beslut fattats om miljörum som avfallssystem i Västerbro samt en redovisning möjliga lägen för sopbil för att nå föreslagna miljörum. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 127)

Renhållningsverket har inget att erinra i nuläget. Renhållningsverket har även bifogat checklista för utformning av miljörum och uppställningsplatser.

Kommentar i granskning

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 57)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar i samråd

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Föreningen Gamla Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 82)

Föreningen Gamla Lund är positiv till den typ av utbyggnad som föreslås, med en kombination av bostäder, verksamhetslokaler och förskola, med stadsmässiga gatufasader och ett grönt inre och föreningen ser med tillfredsställelse på att Cepa-byggnaden till större delen kan bevaras och att avsikten är att återställa dess ursprungliga arkitektoniska kvaliteter. Gamla Lund inser också att det är svårt att bevara traversen från 1980-talet och industrihallen i områdets västra del, som har en relativt standardmässig utformning och upptar stor yta. Däremot ser föreningen gärna att kontorsbyggnaden i tegel Öresundsvägen 15 bevaras och integreras i planen. Den bidrar till att ge miljön längs Öresundsvägen en historisk förankring. Ett bevarande av byggnaden kräver en omdisponering av de två mindre kvarteren i planområdets nordvästra del. Föreningen ser gärna att en utredning av denna möjlighet görs i det fortsatta planarbetet.

Kommentar i samråd

Motiven för att bevara och utveckla befintliga miljöer på Västerbro styrs av olika sammanvägda intressen och behov samt av att miljöernas kulturhistoriska värden prövas mot i vilken mån de har:

- en placering som gynnar upplevelsen av den industriella karaktären i viktiga stråk eller siktlinjer.
- estetiska upplevelsevärden eller potentiella estetiska upplevelsevärden (förvanskade inklädnader eller andra byggnader som idag skymmer)
- komponenter som ingår i en helhet där den industriella karaktären kan upplevas.

Dessa kriterier ställs successivt i relation till en miljöns föroreningsgrad och saneringsbehov, tekniskt skick och förutsättningar för att rymma nya funktioner.

Sedan samrådet har vidare undersökningar gjorts kopplat till föroreningssituationen. Utredningarna visar på en komplex föroreningssituation som gör att bevarande av Ceba inte bedöms möjlig. Som en del i bedömningen har bevarandet av Ceba ställts mot möjligheten att säkerställa markens lämplighet, så som mark för bostäder och förskola möjligheten och i den avvägning har möjligheten att sanera marken vägt högre än utpekade kulturmiljövärden. Som följd av detta har detta kvarter arbetats om till sin utformning. Skorstenen föreslås tas ner, saneras och återuppföras i anslutning till kvarteret och föreslås ges en framträdande plats i nytt parkstråk väster om kvarteret.

Förslaget förhåller sig till äldre struktur för Bjerredsbanans tidigare sträckning mellan Bjärred och Lund genom förslaget om Västra Esplanadens som sammanfaller med denna.

Förslaget innebär också att övriga utpekade byggnader och eller element med kulturmiljövärden inte sparas. Planbeskrivningen har förtydligats med avvägningen mellan utpekade kulturmiljövärden och andra intressen.

Planbeskrivningen har ställningstaganden kring kulturmiljön samt uppdaterats beskrivning av ny struktur i den sydöstra delen med möjlighet att återuppföra skorsten inom parkmark.

Kulturen

Yttrande i samråd (aktbilaga 86)

Kulturen framför att planområdet inte ligger inom riksintresse för kulturmiljövärden eller inom fornlämning. Kvarteret ligger inom Lunds stad som är utpekad i Skånes regionala kulturmiljöprogram. Kvarteret är inte särskilt omnämnt i motivtexten men verksamhet och bebyggelse kan ses som en årsring i Lunds industrihistoriska utveckling. Öresundsvägen och kvarter Kugghjulet finns upptagna i Lunds kommuns bevaringsprogram. Till Västerbroprogrammet har WSP tagit fram en fördjupad antikvarisk undersökning och identifierat områdets kulturhistoriska värden. Ceba- huset med tillhörande skorsten samt kontorsbyggnad längs med Öresundsvägen är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla byggnader, medan två andra byggnader i området bedömts ingå i en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Vidare yttrar Kulturen att kvarter Kugghjulet har fått sitt namn efter den tillverkning av kugghjul som skedde här. I Bevaringsprogrammet anges att "De äldsta fabrikslokalerna på tomten är uppförda efter ritningar

signerade av malmöarkitekten J Ludv. Nilsson 1942. Beställare var Brattström & Co som lät uppföra en mekanisk verkstad, troligtvis för Clioverten AB. Detta företag, representant för från Lund numera försvunnen tung verkstadsindustri, grundades 1946 och sysselsatte sextioalet anställda med tillverkning av motorrenoveringsmaskiner, motorreservdelar och kugghjul.”

I planförslaget lyfts områdets industrihistoria fram som en bärande del som ska profilera det nya området. Industriskorstenen från 1950-talet liksom Cepa-fastigheten föreslås förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser vilket enligt Kulturen är positivt. Kulturen menar att rivningsförbudet bör omfatta hela byggnaden och inte bara fasaden. I planförslaget anges också att en eventuell ombyggnad ska föregås av en antikvarisk förprojektering. Kulturen anser att denna lydelse bör även finnas med på plankartan. Det framgår inte av planhandlingen varför övrig värdefull bebyggelse som byggnaden vid Öresundsvägen inte kan bevaras och ingå i den nya strukturen.

Kulturen menar likaså att k-bestämmelsen som anger att karaktären av lastbrygga och travers ska bevaras är otydlig och svårtolkad i ett bygglovsskede. Det är viktigt att faktiskt ta tillvara på de autentiska spår av industriverksamhet som finns bevarade. En lastbrygga och travers är mer intressant än karaktären av desamma.

Äldre strukturer tydliggörs i planförslaget i Västra Esplanadens sträckning som sammanfaller med Bjerredsbanans tidigare sträckning mellan Bjarred och Lund. Som föreslås i Västerprogrammet kan man med fördel använda industrirelaterade namn på gator och kvarter för att lyfta fram den industriverksamhet som funnits i området. För att ge området en tydligare karaktär kan plankartan kompletteras med utformningsbestämmelser för ny bebyggelse vad gäller fasad- och takmaterial. En dokumentation av byggnaderna och verksamheterna inom kvarter Kugghjulet bör genomföras innan arbetena påbörjas.

Kommentar i samråd

Se kommentar till yttrande från Föreningen Gamla Lund.

Privatpersoner och övriga yttranden

Aktionsgrupper för samhällsbyggnad i Lunds kommun

Yttrande i samråd (aktbilaga 75)

Planen har stort allmänintresse

I den nya stadsdelen Västerbro är kv Kugghjulet det största kvarteret. Hur det planeras och byggs kommer att prägla hela stadsdelen. Av den

anledningen menar AFSL att planen måste anses ha stort allmänintresse. AFSL anser att ett standardförfarande därmed inte är lämpligt och att planförslaget bör behandlas i ett större politiskt forum.

Planen avviker från FÖP 2018 samt Västerbroprogrammet

Ytterligare ett skäl till bredare politisk behandling är enligt AFSL att planförslaget avviker från flera viktiga vägledande principer som slagits fast i FÖP Öresundsvägen med omnejd (2018) samt i Västerbroprogrammet (2019). I dessa dokument anges att Västerbro ska bestå av och utgöra: mångfald och variation i bebyggelse och stadsrum en sammanhängande stadsväv med nya stråk och offentliga rum en urban blandstad... .. en blandad stad med bostäder, arbetsplatser, handel o service, parker, skola, förskola. De storskaliga kvarteren kompletteras och ges en mer mänsklig skala genom att delas in i mindre kvarter, mindre gator, stråk och tät blandad bebyggelse en naturlig förlängning av Lunds innerstad (om än med egen identitet) Lundakaraktären... /innebär att/ ...gator och stråk får brutna siktlinjer.

AFSL anser att de i FÖP 2018 och Västerbroprogrammet avsedda kvaliteterna saknas helt i det nu aktuella detaljplaneförslaget, som istället redovisar en storskalig och monotont repetitiv uppradning av likadana bebyggelseblock utan variation i storlek eller rumsform. Det är för AFSL uppenbart att planförfattarna inte förmått frigöra sig från den befintliga stadsstrukturen som lades ut här under 1900-talet för storskalig industriverksamhet. I planen dominerar kilometerlånga gator som lagts ut för just industriändamål. AFSL anser att dessa varken är bekväma eller behagliga för fotgängare och cyklister som behöver växlande rumsligheter och skiftande siktlinjer för att uppleva trivsel och uppmuntras i sin mobilitet. Därför är det enligt AFSL nödvändigt att det stora kv Kugghjulet delas i minst två mindre, mer brukarvänliga och lättorienterade kvarter. Delningen bör ske med minst en tydlig, gärna svängd eller knäckt, nordsydlig stadsgata. Vidare framförs i yttrandet att det viktigt att kvarterens inre uppvisar en annan urban karaktär med småskalighet, brutna siktlinjer och varierade stadsrum.

Vad gäller bebyggelsehöjd anger både FÖP och Västerbroprogrammet för stadsdelen en generell höjdskala om 4-6 våningar med inslag av lägre och högre. I planförslaget dominerar däremot bebyggelse om 5-7 våningar med inslag av byggnader om 8 våningar. Här finns också ett helt nyttillkommet punkthus om 16 våningar, ca 50 meter högt, med en basyta på 20x20 meter. AFSL menar att detta är en mycket stor byggnadskropp med stabbiga proportioner som saknar förutsättningar till den elegans som bör utmärka ett högt landmärke.

AFSL menar att för att förverkliga den målbild som tydligt formulerats i såväl FÖP 2018 och Västerbroprogrammet 2019, måste för kv Kugghjulet tillämpas andra strategier än de som använts i detaljplaneförslaget. En levande och blandad stad kräver en variation i den rumsliga strukturen där sekvenser av rum i olika storlekar och karaktärer skapar omväxling och dynamik. Under 2000-talet har intressanta försök till förnyelse inom stadsbyggnad gjorts bl a med Bo01 i Malmö (2001) och Vallastaden i Linköping (2018). Även om bomässorna uppförts utifrån andra förutsättningar än Västerbro finns här inspiration att få från en mer småskalig och varierad stadsmiljö som rönt de boendes uppskattning.

AFSL har i sitt yttrande klippt in stadsplanerna för Bo01 och Vallastaden skalenligt i planområdet för att ge en uppfattning om storleksförhållanden och rumsstruktur som bör vara ledande i det fortsatta arbetet med kvarteret.

Det aktuella detaljplaneförslaget visar enligt AFSL en alltför storskalig stadsstruktur som har inget med Lunds innerstad att göra. Bo01:s plan har enligt AFSL en småskalig och levande inre värld som kontrasterar mot de omgivande större raka gatorna. Vallastadens plan är enligt AFSL av en småskalig blandning av radhus och flerbostadshus längs ett upplevelserikt blågrönt stråk.

Sammanfattning

AFSL anser att detaljplaneförslaget för kv Kugghjulet är av stort allmänintresse och ej bör behandlas enligt standardförfarande.

AFSL anser vidare att detaljplaneförslaget för kv Kugghjulet bör omarbetas enligt följande:

- Dominerande byggnadshöjder ska vara 4–6 våningar (enl FÖP 2018 och Västerbroprogrammet)
- Kvarteret Kugghjulet ska delas i minst två delar med en tydlig, gärna svängd eller knäckt, stadsgata.
- En småskalig och varierad rumsstruktur ska etableras i kvarterens inre (enl målsättningen för detaljplanen om en blandad stad som utgör en förlängning av Lunds innerstad).

Kommentar i samråd

Planförfarande

Planärendet har inledningsvis handlagts enligt plan- och bygglagens bestämmelser om så kallat standardförfarande. Under handläggningen har omfattande material om föroreningarna i och i närheten av planområdet hämtats in. Utredningarna visar att det krävs samarbete med planintressenten i planärendet för Värmeväxlaren för att sanera föroreningar mellan deras planområden. Av den anledningen bedömer

Stadsbyggnadskontoret att planärendet nu är sådant att det omfattas av kriterierna i plan- och bygglagen för utökat förfarande för att ärendet är "i övrigt av stor betydelse". I den fortsatta handläggningen förslås därför att ärendet handläggas enligt bestämmelserna om utökat planförfarande.

Fördjupning av översiktsplan och Västerbroprogram

Stadsbyggnadskontoret bedömer att utifrån områdets användning och utformning att detaljplanen följer intentionerna i kommunens översiktsplan 2018, fördjupning av översiktsplanen Öresundsvägen med omnejd samt Västerbroprogrammet. I kommunens översiktsplan från 2018 och fördjupning av översiktsplan samt Västerbroprogrammet redovisas en inriktning mot framtida blandad stad genom vilket ett starkt kollektivtrafikstråk ska utvecklas. Området pekas ut som lämpligt för funktionsblandad bebyggelse med bostäder, service, arbetsplatser och kultur. Västerbroprogrammet bygger vidare på ställningstagandena i fördjupning av översiktsplan, men har fördjupats vad gäller kulturmiljö, hållbarhetsfrågor och strukturplan för området. Bebyggelsen ska enligt programmet vara 4–6 våningar med inslag av högre och lägre bebyggelsevolym. Detta förhåller sig förslaget till.

För Västerbro har det tillsammans med fastighetsägarna tagits fram ett karaktärsprogram för att skapa en gemensam målbild hos alla medverkande aktörer kring områdets framtida identitet och karaktär. Programmet innehåller förhållningssätt att ta fasta på vid planering, projektering och byggande i området för att säkerställa att Västerbro utvecklas till en hållbar stadsdel med höga stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska värden. Exempel på konkretisering av karaktärsprogrammet är planbestämmelser för utformning av taklandskapet, skala på bebyggelsen och placering av lokaler i bottenvåningar.

Vidare har förslaget omarbetats i den sydöstra delen och det är inte längre aktuellt med ett höghus i området.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tele 2

Yttrande i samråd (aktbilaga 56)

Tele 2 har inte någon befintlig infrastruktur i området och är inte intresserade av att samförlägga nytt.

Kommentar i samråd

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Svenska kraftnät

Yttrande i samråd (aktbilaga 60)

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. De har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar i samråd

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Jakob Bachkami

Yttrande i samråd (aktbilaga 87)

Jakob Bachkami tycker att det är ett fint och urbant förslag. Han gillar speciellt 16-våningshuset som kan bli en attraktion. Ur ett stadsbyggnadsperspektiv hade det dock varit bra att samla de höga husen på ett ställe. På så vis efterföljs enligt Jakob Bachkami den klassiska stadsprincipen om höga hus på utvalda ställen och lägre byggnadsvolymer. Samtidigt, menar Bachkami, följer detaljplanen den fördjupade översiktsplanen som anger att hus ska ha 4–6 våningar, men att både högre och lägre byggnader får förekomma.

Jakob Bachkami menar att det är viktigt att detaljplanen utformas så flexibelt som möjligt för att ambitionerna om spännande arkitektur i Västerbroprogrammet ska uppnås. Det är önskvärt att både det höga huset och andra hus får en speciell arkitektonisk gestaltning för att dra blickar till sig. Samtidigt ska höghuset samspela med sin omgivning – både tidsmässigt och tidlöshet. Detta kan göras med exempelvis rundade hörn, burspråk, val av tegel, samt konstnärliga målningar på fasader. Kanske kan det högst huset höjas till 17 våningar, menar Bachkami. Det skulle följa den flexibilitet som planen redan har om 1–2 extra våningsplan. I en bifogad fil visas en volymskiss för inspiration. Från bilden kan man utläsa att en extra våning tilläggs i ett runt burspråk på tak, men endast en mindre del. Man kan med fördel ha en större lokal i bottenvåning och bygga 16 hela våningar därtill.

Vad gäller det äldre huset som ska innehålla kultur, väljer Jakob Bachkami att skicka en skiss i ett senare tillfälle, då han är i full gång med en arbetsskiss med namnet KULTUR FABRIKEN. Detta namn har kommunen tillåtelse att ta med.

Kommentar i samråd

Sedan samrådet har vidare undersökningar gjorts kopplat till föroreningsituationen. Utredningarna visar på en komplex föroreningsituation som gör att bevarande av Ceba inte bedöms möjlig. Som en del i bedömningen har bevarandet av Ceba ställts mot möjligheten att säkerställa markens lämplighet utifrån ett

markföreningensperspektiv och i den avvägning har möjligheten att sanera marken vägt tyngre än utpekade kulturmiljövärden. Som en följd av detta har kvarteret i fråga arbetats om där bl.a. tidigare föreslaget höghus har utgått. Skorstenen föreslås tas ner, saneras och återuppföras i anslutning till kvarteret och föreslås ges en framträdande plats i nytt parkstråk väster om kvarteret.

Detaljplanen omfattar fortfarande möjligheten till kulturändamål inom detta kvarter men då platsens förutsättningar efter samråd har ändrats finns inte längre något krav på att kultur ska finnas på platsen. Detaljplaneförslaget tar inte ställning till framtida upplåtelser vilket istället blir en fråga för fastighetsägaren att ta ställning till i dialog med en framtida potentiell hyresgäst/köpare.

För Västerbro har det tillsammans med fastighetsägarna tagits fram ett karaktärsprogram för att skapa en gemensam målbild hos alla medverkande aktörer kring områdets framtida identitet och karaktär. Programmet innehåller förhållningssätt att ta fasta på vid planering, projektering och byggande i området för att säkerställa att Västerbro utvecklas till en hållbar stadsdel med höga stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska värden. Exempel på konkretisering av karaktärsprogrammet är planbestämmelser för utformning av taklandskapet, skala på bebyggelsen och placering av lokaler i bottenvåningar.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Edvin Paul

Yttrande i granskning (aktbilaga 128)

Personen framför att tätheten och kvartersstrukturen ser bra ut i planförslaget men att den stora parken, som utgör utrymmet mellan innergårdarna i kvarteret, är dåligt förankrad med närområdet. Personen baserar sina åsikter på det som framgår i planbeskrivningen och illustrationen.

Som ung vuxen är personens åsikt att mycket tydliga stråk med minimalt med skymmande vegetation krävs för att skapa ett tryggt utrymme under dygnets alla timmar. Enligt handlingarna existerar det två stråk, "det centrala parkstråket" och det smalare öst-västliga stråket. I handlingarna ger inte beskrivningen av parkstråken någon närmare beskrivning av dess utformning.

På de illustrationsskisser som finns i planbeskrivningen, både underlag framtaget av Fojab och av illustrationen, ser det ut som om båda stråken är otydliga med träd av skrymmande karaktär. Personen att det är av vikt att det levande stadsrummet med entréer till både bostäder och

verksamheter i bottenvåningarna anläggs med tydlig anknytning till innergårdarna och därmed parken och parkstråket. Personen anser att "Ögonen på gatan principen" är det bästa sättet att känna sig trygg på platser dygnet runt. Som det ser ut i förslaget med torget med skorstenen bedömer personen att platsen kommer att vara undangömd och därmed underanvänd och otrygg om nätterna när det är mörkt. Personen föreslår att platser som ingår i allmänna platsmarken i plankartan upplåts till uteserveringar med mera.

Kommentar i granskning

Utformningen av parken och dess stråk styrs inte av detaljplanen utan exakt utformning kommer att hanteras i kommande arbeten med projektering. I detaljplanen fastställs de ytor och bredder som behövs för att en användning ska rymma vissa funktioner.

I mötet mellan parken och bostadsgårdarna i norra delen av planområdet finns en höjdskillnad mellan Öresundsvägen i norr och parken söder om som måste hanteras. Förslaget är att detta hanteras genom att bostadsgårdarna terrasseras ner mot parken för att skapa en mjukare övergång mellan park och gårdar. Parken i sin tur behöver också skålas för att kunna hantera skyfallsvatten. Parken kommer också att få ett vidare sammanhang med ny park i kommande detaljplan för Separatoren och planområden norr och söder om.

Kommunen anser också att det är viktigt att parken och de allmänna miljöerna uppfattas som trygga vilket handlar dels om hur platser utformas men också i vilket sammanhang platserna ligger. Stråken inom denna detaljplan ligger i anslutning till bostadsentréer och bostäder med överblick över sin omgivning vilket kan bidra till att parken får ögon på sig. Föreslagen förskola i anslutning till parken kan också bidra till ökade rörelser genom parken vid hämtning och lämning samt under de timmar verksamheten är igång. Vidare föreslås lokaler i främst hörnlägen, varav ett är ut mot parken, vilket också kan bidra till rörelser inom och genom området. I anslutning till skorsten föreslås störst andel verksamhetslokal och beroende på vilken innehåll lokalen/lokaler får i bottenvåningen kan det inverka på omgivningen. Att låta viss allmän plats upplåtas för exempelvis uteserveringar anser Stadsbyggnadskontoret också vara ett bra inslag i en stadsmiljö men detta regleras inte heller i en detaljplan.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Lennart Björklund

Yttrande i granskning (aktbilaga 134)

Personen anser att exploateringen i området är för hög som tillåter våningshöjder mellan 5 - 8 våningar + teknikutrymmen. Detta anser

personen inte följer intentionerna i Västerbroprogrammet som anger 4–6 våningar med inslag av lägre och högre. Personen anser att förslaget inte innehåller inslag av lägre utan enbart högre skala.

Personen anser att planförslaget inte innehåller föreskrifter om god arkitektur med långsiktig hållbarhet. Tex. inga krav på val av material med god hållbarhet. Personen tolkar planhandlingarna som att det med föreslagna bestämmelser tillåter ensartade målade betongfasader vilket personen anser att ingen vill ha. Personen anser att detaljplanen saknar krav på utformning med tex. entréer, burspråk och fasaders utformning i mot gaturummen och anser att planen medger generellt stora, fula och ensartade byggnadskollosser vilken personen inte önskar.

Personen anser att detaljplanen inte innehåller någon förgårdsmark och tolkar detaljplanen som att byggrätterna sträcker sig hela vägen till fastighetsgräns och dessutom kragar över allmän plats. Personen anser att detaljplanen ska säkerställa att det finns förgårdsmark och att gatumark inte tas i anspråk.

Kommentar i granskning

Västerbroprogrammet bygger på ställningstagandena i fördjupning av översiktsplanen för Öresundsvägen, men har fördjupats vad gäller kulturmiljö, hållbarhetsfrågor och strukturplan för området. Bebyggelsen ska enligt programmet vara 4–6 våningar med inslag av högre och lägre bebyggelsevolym. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget förhåller sig till detta.

För Västerbro har det tillsammans med fastighetsägarna tagits fram ett karaktärsprogram för att skapa en gemensam målbild hos alla medverkande aktörer kring områdets framtida identitet och karaktär. Programmet innehåller förhållningssätt att ta fasta på vid planering, projektering och byggande i området för att säkerställa att Västerbro utvecklas till en hållbar stadsdel med höga stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska värden. Innehållet i karaktärsprogrammet innehåller till exempel förslag på fasadutformning och förslag på markmaterial samt principer för utformning av bottenvåningar med funktioner som möter gaturummen. Några exempel på konkretisering av karaktärsprogrammet är planbestämmelser för utformning av varierat taklandskap, skala på bebyggelsen och placering av lokaler i bottenvåningar. I detaljplanen säkerställs även med planbestämmelser till exempel genomgående bostadsentréer och takkupor.

Angående förgårdsmark inom planområdet så säkerställs detta på plankartan med prickmark (marken får inte förses med byggnad). Förgårdsmarkens bredd varierar mellan cirka 1 meter och 2,5 meter mot

de allmänna gaturummen. Kvarteret i korsningen Bondevägen – Öresundsvägen tillåts kraga ut över allmän plats förutsatt att en fri höjd om minst 4,7 meter hålls. I planen medges det samtidigt att det finns förgårdsmark för del av byggnad som ansluter till användningen gata.

Brf Solbacken genom ordförande Ann Tångmark samt övriga styrelsemedlemmar

Yttrande i granskning (aktbilaga 135)

Brf Solbacken uttrycker att de är förvånade och förskräckta över granskningshandlingarna för Kugghjulet 1 och 5 m.fl. och ställer sig bakom AFSL:s yttrande i samråd som de anser vara välgrundat, nyanserat och välskrivet. Bostadsrättsföreningen anser att det var ett misstag att under samrådet inte skicka in ett eget samrådsyttrande.

Brf Solbacken anser inte att de antal våningar som föreslås i detaljplanen överensstämmer med Västerbroprogrammet och avsiktsförklaringen med fastighetsägarna inom Västerbro etapp 1. Enligt programmet och överenskommelsen ska Västerbro övervägande bebyggas med hus i 4 till 6 våningar med inslag av högre och lägre bebyggelse. Vidare ska Västerbro vara en blandstad med bostäder och olika typer av verksamheter som till exempel service, handel och kontor. Brf Solbacken menar att skalan snarare är 6–8 våningar på föreslagen bebyggelsen inom planområdet. De anser även att skala för Virket 6 ligger högre än 4–6 våningar med inslag av högre och lägre där den lägsta byggnadsdelen planerades för 5 våningar och resterande planerades för 6 och 7 våningar med inredd vind.

Brf Solbacken uttrycker att de är starkt kritiska till det de menar är en omtolkning av Västerbroprogrammet och har uppfattningen att det är den ”ursprungliga skalan enligt Västerbroprogrammet som ska gälla. Enligt Brf Solbacken är det denna som är en rimlig ”Lundaskala” i anslutning till stadskärnan.

Brf Solbackens styrelse anser att en inredd vind ska ses som en del av de 4 till 6 våningarna som huskroppen består av. Utöver dessa våningar kan möjligtvis ett fläktrum tillåtas.

Brf Solbacken anser att nybyggnation ska anpassas i skala och uttryck i mötet med befintliga miljöer som Kobjer där de valt att bo. Kobjers 3-vånings flerfamiljshus i gult tegel anser de ha en föredömlig stadsplan som ger lägenheter med goda ljusförhållanden och fantastiska utemiljöer för de boende och borde vara en ledstjärna för dagens stadsplanering.

Vid en utfrågning inför valet 2022 ansåg samtliga företrädare för de politiska partierna i kommunfullmäktige att det var viktigt att följa och beakta synpunkter från lundaborna. Ändå menar Brf Solbacken att det

står samma slutsats att läsa efter samtliga yttranden från enskilda eller grupper av medborgare när det gäller de detaljplaner som varit ute på remiss inför byggandet av Västerbro: "Yttrandet föranleder ingen åtgärd".

Syftet med en samrådsprocess är att inkludera berörda parter tidigt i processen och att bland annat minska risken för framtida överklaganden. Brf Solbacken menar att berörda parter vid flera tillfällen har uttryckt att man motsätter sig en nybyggnation inom Västerbroprogrammet med hus som är högre än 6 våningar. Trots detta ser vi nu en detaljplan för Kugghjulet med flera hus som överstiger 6 våningar.

Kommentar i granskning

Västerbroprogrammet bygger på ställningstagandena i fördjupning av översiktsplanen för Öresundsvägen, men har fördjupats vad gäller kulturmiljö, hållbarhetsfrågor och strukturplan för området. Bebyggelsen ska enligt programmet vara 4–6 våningar med inslag av högre och lägre bebyggelseolymer. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget förhåller sig till detta med föreslagna bebyggelse mellan 2 – 8 våningar.

Kvarteret Kugghjulet och Västerbro som helhet ligger i ett centralt läge i nära anslutning till god kollektivtrafik. Den föreslagna skalan inom planområdet är ett resultat av analyser som gjorts där bland annat avvägningar mellan att utnyttja områdets centrala läge på ett resurseffektivt sätt och samtidigt anpassa skala och utformningen till förutsättningar på platsen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att samtliga berörda getts möjlighet att i ett tidigt skede komma in med synpunkter på detaljplanen genom samråd och granskning. I denna detaljplan har intresset från omkringliggande fastighetsägare och privatpersoner dock varit lågt.

Samlad bedömning

Under granskningen inkom totalt 15 yttranden. Ett yttrande inkom efter granskningstidens slut och tas inte med i granskningsutlåtandet. Inga sakägare yttrade sig under granskningen, två yttranden inkom från boende i närområdet och ett från boende i annan del av Lund. Under granskningen inkom synpunkter som främst berörde påverkan från verksamheter på omkringliggande fastigheter, förorenad mark, påverkan på förslaget gällande trafik- och verksamhetsbuller, utrymme för ledningar, skalan på bebyggelsen och dagvatten- och skyfallsfrågor.

Miljöförvaltningen lyfte på nytt markföroreningarna i sitt yttrande vilket har besvarats. Länsstyrelsens yttrande innehöll synpunkter rörande risk,

markföroreningar och biotopskydd som har beaktats och besvarats. Efter granskningen har bullerutredning och PM riskbedömning uppdaterats. Vidare har Åtgärdsprogram kompletterats med moment kopplat till startbesked.

I planförslaget har allmänna och enskilda intressen sammanvägts. Intresset av att förtäta i befintlig miljö genom att tillskapa tätare kvarter med centrumverksamheter i bottenplan, nya tillfartsvägar och ett finmaskigare nät för gång- och cykeltrafik och möjlighet att sanera marken har vägt tyngre än möjligheten att bibehålla utpekade kulturmiljöer, bevara nuvarande verksamhetsområde och de befintliga byggnaderna som finns inom planområdet.

Ingen av de genomförda ändringarna frångår detaljplanens huvuddrag eller påverkar tidigare gjorda avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte bedöms medföra någon olägenhet i den mening som avses i PBL kap 2 § 9.

Justeringar efter granskning

Plankarta

- Planområdesgräns har justerat mot Länsmannen och Separatorn till att inte omfatta befintliga trädalléer.
- Korsmark ändrats till ö1-bestämmelse inom ett mindre område väster om nätstation i västra delen av planområdet.
- Villkor om startbesked, a₄, införts på yta för byggrätt för förskolan, utifrån uppdaterad bullerutredning.
- Planbestämmelsen om villkor om startbesked i frågan om avhjälpande av markföroreningar har ändrats till:
Avhjälpandeåtgärd och eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar ska vara slutligt utförd innan startbesked för uppförande av nya byggnader och/eller ändrad användning för befintliga byggnader ges.
- Trapphus har lagts till planbestämmelsen h₉.
- b₁- bestämmelsen har tagits bort vid kv. 4 då genomgående trapphus inte är möjlig vid utpekat lokalläge. b₁-bestämmelsen har också utgått inom del av byggrätt som ansluter mot park i kvarter 8. Planbestämmelsen överensstämmer inte med förutsättningarna som förutsätter att byggrätten ansluter till gata.
- I principsektion för 3d-fastighetsbildning har förtydligande gjorts gällande h₁-bestämmelsen och vågräta användningsgränser har lagts till.
- Skyfallsbestämmelse har införts på parkmark.

Samlad bedömning, Justeringar efter granskning

- Generell utförandebestämmelse om ventilation har införts på plankartan utifrån uppdaterad riskutredning.
- a2-bestämmelsen har utgått för östra delen av förskolegården då det inte finns behov av att reglera marknivå inom denna del av planen.
- Bestämmelserna f1 och f4 har förtydligats genom att ändra orden "...underliggande våningsplans yta..." till "...underliggande vånings byggnadsarea...".

Illustration

- Illustrationslinje som fallit bort har lagts till vid kv 4.
- Vägledande markhöjder har justerats och tydliggjorts.

Planbeskrivning

- Textavsnitt under avsnitt *Planförslag-Räddning* justerat gällande sprinkler och förtydligats gällande framkomlighet för Räddningstjänsten.
- Utrymmesutredning tillagd under *Övriga handlingar*
- Under avsnitten buller, risk har texterna uppdaterats utifrån framtagna utredningar.
- Avsnitt *Natur* har uppdaterats med information om träd som omfattas av biotopskydd.
- Avsnitt *Planförslag - Dagvatten* kompletterats med en karta som redovisar ytor inom allmän plats där dagvatten förslås hanteras.
- Avsnitt *Planförslag - Elnät* har förtydligats gällande kabelskåp
- Avsnitt *Planförslag - Teknisk försörjning* har uppdaterats utifrån framtagen ledningssamordning.
- Avsnitt *Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar* har kompletterats med information om att gällande markavtal och text om att pumpning från källare ordnas och bekostas av exploatör.
- Avsnitt *Konsekvenser - Natur och biologisk mångfald* har kompletterats med information om påverkan på fridlysta och eller rödlistade arter.
- Avsnitt *Avvägning mellan motstående intressen och Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen* kompletterats med resonemang om ljud från förskoleverksamhet.

Övriga justeringar är av redaktionell art.

Med ovan redovisade ändringar bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplanen är redo att antas.

Samlad bedömning, Justeringar efter granskning

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Maja Skoog
Planarkitekt