

# Granskningsutlåtande för detaljplanen Värmeväxlaren 3 m.fl. i Lund

PÄ 22/2019

Upprättad 2024-04-09



## Innehåll

<b>Om planprocessen</b> .....	<b>2</b>
Samråd .....	2
Granskning .....	2
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>Yttranden</b> .....	<b>3</b>
Myndigheter, statliga verk med flera .....	3
Nämnder och styrelser .....	19
Ledningsägare .....	56
Organisationer och föreningar .....	63
Privatpersoner och övriga yttranden .....	67
<b>Samlad bedömning</b> .....	<b>79</b>
Justeringar efter granskning .....	79

## 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 redovisas efter varje yttrande.

## Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2021-12-09 har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-11-26, varit föremål för samråd under tiden 17 januari – 31 mars 2022. Fastighetsägaren bjöd in till ett separat informationsmöte, öppet hus, för närmsta grannar, den 2 mars 2022, vid vilket representanter från kommunen deltog.

## Granskning

Enligt byggnadsnämndens beslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2023-09-27, hållits tillgänglig för granskning under tiden 9 november – 30 november 2023 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder med flera. Fastighetsägaren bjöd in till ett separat informationsmöte, öppet hus, för närmsta grannar, den 16 november 2023, vid vilket representanter från kommunen deltog.

## 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 Värmeväxlaren 3, 2019-12-12, § 247.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-09 § 201 att skicka detaljplanen för Värmeväxlaren 3 m.fl. på samråd. Detaljplanen var ute på samråd under perioden 17 januari-31 mars 2022. Under samrådet inkom totalt 22 yttranden, varav ett yttrande från sakägare. Under samrådet inkom synpunkter som främst berörde förorenad mark, byggnadshöjder och våningsantal i relation till intilliggande bostäder, ledingsomläggningar och ledningsflyttar, påverkan på kulturmiljö och parkering.

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 vid befintlig park.

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen delade Stadsbyggnadskontorets bedömning 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 Kugghjulet 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”. Från och med granskningskedet handläggs därför ärendet enligt bestämmelserna om utökat planförfarande.

Byggnadsnämnden beslutade 2023-10-19 § 132 att skicka detaljplanen för Värmeväxlaren 3 m.fl. på granskning. Detaljplanen var ute på granskning under perioden 9 november-30 november 2023. Under granskningen inkom totalt 19 yttranden. Inga sakägare yttrade sig under granskningen, endast ett yttrande inkom från boende i närområdet. Under granskningen inkom synpunkter som främst berörde förorenad mark och planbestämmelse kopplat till detta, risker från intilliggande verksamheter, risk med elektromagnetiska fält, byggnadshöjder och våningsantal i relation till intilliggande bostäder, ledningsomläggningar och ledningsflyttar, påverkan på kulturmiljö, möjlighet till återbruk och påverkan på befintliga parkeringar. Det efterfrågas även förtydligande i planbeskrivningen gällande bland annat hantering av dagvatten och påverkan på parken.

## Yttranden

### Myndigheter, statliga verk med flera

#### Länsstyrelsen Skåne

##### Yttrande i samråd (aktbilaga 66)

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

##### Riksintresse Kommunikationer 3kap. 8 § MB (1)

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.

#### Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten (2)

I sitt yttrande lyfter Länsstyrelsen att det av planhandlingarna framgår att det möjliggörs för instängda gårdar som behöver kunna hantera skyfall. Det framgår också att det finns föreslagna åtgärder för hur det är tänkt att hanteras. Av granskningshandlingen behöver det enligt Länsstyrelsen framgå vilka åtgärder som avses för att klara skyfallshanteringen.

Länsstyrelsen menar att kommunen inför granskningen bör tydliggöra kopplingen mellan dagvattenhantering och de konstaterade föroreningarna som finns. Det behöver framgå hur de föreslagna åtgärderna, exempelvis om och hur eventuella barriärer för att hantera föroreningarna kan påverka dagvattenhanteringen inom området. Det bör också framgå om det finns föroreningar i parken där fördröjning föreslås och om det i så fall kan påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt.

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommunen inför bestämmelsen om utförande på plankarta, som anger andelen mark som får hårdgöras och kompletterar bestämmelsen med bestämmelse om marklov enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningensrisken.

#### Hälsa och säkerhet – elnätsstation (3)

Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att elnätsstation tillåts inom område för K och H (KHE2). Då planförslaget möjliggör för bostäder direkt intill elnätstation behöver riskbedömning ske samt eventuella nödvändiga åtgärder säkerställas i plankartan.

#### Hälsa och säkerhet – verksamhets- och trafikbuller (4)

Planområdet är påverkat av trafik- och verksamhetsbuller och kommunen har låtit ta fram utredningar för verksamhets- och trafikbuller. Planbestämmelsen m1 är införd på plankarta för att hantera trafikbuller från Bryggaregatan. Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att det är en förutsättning att gällande miljö tillstånd för Separatoren 1 och Värmeväxlaren 3 (aktuell fastighet) återkallas för att planförslaget ska vara genomförbart. Länsstyrelsen förutsätter att miljö tillståndet är återkallat innan detaljplanen går till antagande. Genomförd industri och verksamhetsbullerutredning (Tyréns, 2021-03-04) har inte tagit höjd för gällande miljö tillstånd utan istället använt indata från senaste bullerkartläggningen av Tetra Laval's verksamhet.

Utifrån genomförd utredning är kommunens bedömning att bullernivåerna för zon A (industri- och verksamhetsbuller) uppfylls inom hela planområdet. 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.

#### Hälsa och säkerhet – mark- och grundvattenföroreningar (5)

Inom planområdet samt i närområdet finns konstaterats föroreningar i grundvatten och mark. Av planhandlingarna framgår att sanering behöver ske och att kommunen planerar för ytterligare markundersökningar. Bestämmelse finns om att marken ska saneras innan startbesked kan ges.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget uppmärksamma kommunen om att föroreningsproblematik med klorerade kolväten ofta är komplex och att avhjälpandeåtgärder riskerar att bli omfattande och kostsamma. Länsstyrelsen anser att det bör framgå av granskningshandlingen vilka kostnader det kommer att handla om för att säkerställa att åtgärderna 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.

Kommande planhandlingar behöver visa att marken inom planområdet är lämplig för det ändamål som föreslås. Enligt Länsstyrelsen bör det därför framgå av granskningshandlingen vilka avhjälpandeåtgärder som föreslås för att garantera människors hälsa och säkerhet inom planområdet samt hur olika åtgärder ska kombineras för att sanera planområdet och stoppa spridningen av förorening från omkringliggande fastigheter. I sammanhanget är det viktigt att titta på grundvattnets strömningsriktning.

Länsstyrelsen menar att det även bör framgå av granskningshandlingen om provtagningarna behandlat alla eventuella föroreningar som tidigare verksamhet kan ha gett upphov till, exempelvis PCB-föroreningar som kan finnas då det finns byggnader som är uppförda mellan åren 1953 och 1973. Eventuella PFAS-förorening bör också identifieras samt om förorening i avkvikfären i berggrunden kan utgöra risk för människors hälsa och säkerhet.

Det framgår också att det finns saneringsbehov inom område föreslaget för allmän plats. Länsstyrelsen anser att det finns behov av ytterligare markundersökningar för allmän plats, trots att kommunen har gjort en annan bedömning. Länsstyrelsen menar att människor inte bör exponeras för ytligt belägna förorenade massor i direkt närhet till sina bostäder.

### Hälsa och säkerhet – farligt gods och risk från verksamhet (6)

Av planhandlingarna framgår att det transporteras farligt gods längs Måsvägen. Länsstyrelsen utläser av plankarta att planbestämmelsen m2 "Fasad och fönster ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30. Fönster får vara öppningsbara" föreslås inom samma område som en utskjutande byggnadsdel i planområdets nordvästra hörn. Länsstyrelsen menar att det är oklart hur denna utbyggnadsdel förhåller sig till skyddsavståndet till Inpac Pharmas infart på Länsmannen 1. Av riskutredningen (sidan 19) framgår det också att om Inpac Pharma är kvar på Länsmannen 1 krävs ett skyddsavstånd på 25 meter från fastighetsgränsen till Länsmannen 1 till bostäder och annan känslig verksamhet inom kvarteret Kugghjulet och Värmeväxlaren. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande underlag inte utläsa var infarten är lokaliserad eller hur skyddsavståndet till Länsmannen 1 har säkerställts. Länsstyrelsen menar vidare att en infart, som kan komma att ändras, inte är en kvalitetssäker referens för skyddsavståndets utbredning. Länsstyrelsen ser utifrån nuvarande situation att det kan finnas behov av att ta höjd för skyddsavståndet till bostäder längs hela Måsvägen.

Som tidigare noterats, framgår det av planhandlingarna att det är en förutsättning att gällande miljötillstånd för Separatoren 1 och Värmeväxlaren 3 (aktuell fastighet) återkallas för att planförslaget ska vara genomförbart. Länsstyrelsen framhäver återigen behovet av att miljötillstånden är återkallade innan detaljplanen går till antagande.

### **Länsstyrelsens rådgivning**

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

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

### Information om biotopskydd och skyddade arter (7)

Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att upp emot nio biotopskyddade träd föreslås tas bort för att möjliggöra ett genomförande av planförslaget. Länsstyrelsen förutsätter att en ansökan om dispens sker som planerat i samband med granskningskedet och att frågan är löst inför antagandet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en bedömning om ianspråktagandet av mark påverkar skyddade arter. Artskyddsförordning (2007:845) gäller alltid, även inom områden som omfattas av detaljplan.

### Skyddsrum (8)

Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att kommunen har för

avsikt att riva befintligt skyddsrum och möjliggöra en ersättning inom aktuellt detaljplaneförslag. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att skyddsrumfrågan måste vara utredd innan detaljplanen går till antagande. 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. Länsstyrelsen råder kommunen att snarast hantera frågan.

#### Kulturmiljö (9)

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen låtit ta fram en fördjupande antikvarisk förundersökning. Dock har Länsstyrelsen svårt att se hur kommunen har arbetat in resultatet i områdets planering. Västerbroprogrammets målbild för gestaltning är att nytt möter gammalt. Enligt de illustrationer som redovisas i planhandlingarna bevaras ingen befintlig bebyggelse varken inom planområdet eller norr om (separat planuppdrag). Det framgår enligt Länsstyrelsen inte varför kollektivtrafikstråkets utformning inte kan justeras för att möjliggöra de utpekade kulturvärden som finns inom verkstadshallen. Bjerredsbanans sträckning och områdets historiska läsbarhet förtydligas av verkstadshallens fasad. Kommunen framhåller att intressena av att förtäta i befintlig stadsmiljö väger tyngre än intressena att bevara bebyggelse som pekats ut som värdefull kulturmiljö. Kommunens argument är att det tillskapas täta kvarter, parkmark för allmänheten samt att Västra Esplanaden säkerställs som kollektivtrafikstråk. Länsstyrelsen vill betona att förtätning ofta kan göras i samklang med bibehållandet av kulturhistoriska miljöer.

#### Förslag på förtydligande (10)

Länsstyrelsen anser att det finns behov av att förtydliga funktionen inom område föreslaget för PARK och GATA. Det bör framgå av plankartan att det också tillåts fördröjning av dagvatten inom dessa områden.

#### **Länsstyrelsens bedömning**

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse kommunikationer, risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet kopplat till elnätsstation, buller, föroreningar, farligt gods och risk från verksamhet enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

#### **Kommentar i samråd**

1. 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.

2. Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning har uppdaterats sedan samrådet och planbeskrivningen förtydligats gällande dagvatten- och skyfallshanteringsprinciper. Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser om genomsläppligt material på gårdarna och villkor om marklov för hårdgöring av mark kopplat till frågan om hantering av dagvatten.

Gällande miljökvalitetsnormer för vatten framgår det av framtagen dagvattenutredning att med föreslagen dagvattenhantering förväntas föroreningshalterna och mängderna för samtliga studerade ämnen minska eller förbli oförändrade. 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.

Frågan om konflikt mellan föreslagna dagvattenlösningar och barriärer kopplat till sanering av marken sker vid olika skeden i genomförandet. För att överhuvudtaget kunna starta byggnation i området krävs att marken saneras och därefter genomförs lösningar för dagvatten varför konflikt mellan dessa frågor inte uppstår.

3. Riskutredningen har uppdaterats med risk kopplat till elektromagnetisk strålning. Åtgärder för att minimera risker från elektromagnetisk strålning innebär särskilda anpassningar av nätstationen. Dessa åtgärder redogörs för i planbeskrivningen och handlar om tekniska lösningar tillsammans med att lokaler inom

4 meter från nätstationen i sid- och höjddled inte bör vara avsedda för stadigvarande vistelse. Föreslagen placering innebär att den inbyggda nätstationen lokaliseras i anslutning till användningen kontor. Studier kring planlösning för kontorsverksamheten pekar på att det är möjligt att lägga exempelvis förråd, ej kontorsplatser runt nätstationen. I övrigt hanteras tekniska lösningar vid bygglovhanteringen och tekniskt utförande (tekniska samrådet) och i dialog med elnätsägaren. Placeringen av nätstationen har sedan samrådet begränsats genom bestämmelsen E2 som anger att nätstation inte får förläggas närmre än 5 m från torg och bostäder.

4. AB Tetra Pak har återkallat sitt miljötillstånd för Separatorn 1 och Värmeväxlaren 3 och Länsstyrelsen har tagit beslut om att upphäva miljötillståndet 2022-06-02. Trafikbullerutredning har uppdaterats sedan samrådet i vilket kumulativa effekter beskrivs. Detta har förtydligats i planbeskrivningen under konsekvenser.
5. Sedan samrådet har ytterliga provtagningar skett för att klarlägga förekomst av föroreningsituationen i området. Fastighetsägarna till Kugghjulet, Värmeväxlaren och Separatorn har gemensamt tagit fram en riskbedömning, ett åtgärdsprogram och översiktliga åtgärdsutredningar främst kopplat till en fastighetsöverskridande förorening. I riskbedömningen och åtgärdsprogrammet beskrivs föroreningsituationen 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 är schaktning men för tre huvudområden 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

Även på kommunal mark har fler provtagningar genomförts på ytor som i planen föreslås som park och gata. Planbeskrivningen har kompletterats med resultat från undersökningen och förslag på avhjälpandeåtgärd. Av rapporten framgår även kostnad för hantering av dessa föroreningar.

Yttrandet innebär att planbeskrivningen förtydligats vad gäller föroreningsituationen, förslag på planerade åtgärder samt kostnader och konsekvenser. På plankartan har bestämmelsen om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar avhjälpats preciserats geografiskt för respektive kvarter.

6. Riskutredning har förtydligats gällande avstånd till infart till Inpac Pharma. Detta har resulterat i att bestämmelsen m2 tagits bort utifrån att risker med transport av farligt gods till Inpac Pharma har minimerats. Planbeskrivningen kompletterats i frågan under avsnitt *Miljö tillstånd och befintliga industriverksamheter*.

Angående miljö tillstånd på fastigheterna Separatorn 1 och Värmeväxlaren 3, läs under punkt 4 ovan.

7. Ansökan om dispens från biotopskydd har beviljats enligt beslut från Länsstyrelsen 2023-02-17. Kommunen har gjort en naturvärdesinventering för Västerbro där det inte framkommit någon förekomst av skyddade arter enligt artskyddsförordningen.
8. Det är fastighetsägaren som ska ansöka om att få avveckla ett skyddsrum hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Samtliga nya kvarter inom planområdet ska underbyggas med källare innehållande bland annat parkering i vilka det finns plats att uppföra nya skyddsrum.
9. I planförslaget slås den gamla sträckningen av Bjerredsbanan fast på nytt fast genom förslag om huvudstråket Västra Esplanaden innehållande kollektivtrafik som sträcker sig i öst-västlig riktning genom planområdet. Kollektivtrafikstråket behöver förhålla sig till anslutning både i öster (Kungs Oskars väg) samt fortsättning åt väster. Det tillsammans med föroreningsfrågan, framtida användning av hallen har gjort att den sammanvägda bedömningen landat i att verkstadshallen ej sparas. Kommunen arbetar med frågan om cirkulärt byggande som är ett av målen från Västerbroprogrammet. Detta kan dock inte regleras i detaljplan men dialog förs med de berörda byggaktörerna som håller på att se över om och vilka material som går att återbruka.
10. Dagvattenutredning har uppdaterats sedan samrådet och föreslagen dagvattenlösning i parken har utgått. Dagvattenlösningar som föreslås i gata i form av trädgröpar med skelettjord utgör en del av utformningen av gatan och kommer inte preciseras som bestämmelse i detaljplanen. I

dagvattenutredning framgår vilka volymer som behöver hanteras och möjliga ytor för hantering både på kvartersmark och allmän plats.

**Yttrande i granskning (aktbilaga 122, 135)**

Hälsa och säkerhet - mark och grundvattenföroreningar

*Övergripande synpunkt:* 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 involverade i ärendet med den kunskap som myndigheten besitter. Tillsynsmyndigheten har flera synpunkter och krav på kompletteringar som Länsstyrelsen bedömer rimliga och som kommer att ta saneringsprojektet ytterligare närmre genomförandet.

Länsstyrelsen vill dock göra ett medskick till tillsynsmyndigheten och verksamhetsutövaren/byggherren att en lång uppföljning/kontrollprogram av föroreningssituationen kommer att behövas. Dels efter den egna åtgärden, dels för att säkerställa att kommande 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 stabilisera efter det omfattande åtgärderna i området. Flera år efter de sista åtgärdernas genomförande (i grannplanerna också alltså) är rimlig tid att räkna med.

*Parkmark och huvudmannens ansvar:* Parkmark utgör känslig markanvändning inom allmän platsmark där det kan finnas åtgärdsbehov gällande föroreningar. 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 föroreningar. Länsstyrelsen ser att kommunen har kunskap om de föroreningar som finns inom parkändamålet och förutsätter att föroreningarna saneras i samband med att detaljplanen realiserar.

*Prickmark och eventuella saneringsbehov:* Länsstyrelsen noterar att kommunen inte har villkorat prickmark inom bland annat B-bostadsändamål med a2- startbesked får inte ges förrän markföroreningar avhjälpes.

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

#### Hälsa och säkerhet – risker elektromagnetiska fält/transformatorstationer

Länsstyrelsen utläser av planbeskrivning att "Elnätsägaren förordar att utrymmet för nätstationen placeras minst 5 meter från utrymmen där människor vistas varaktigt som exempelvis bostäder och arbetsplatser." Plankartan har försetts med planbestämmelse E2 –Elstation (inhyst) Får ej förläggas närmare än 5 meter från TORG och bostäder. Länsstyrelsen menar att planbestämmelsen bör kompletteras och uttryckligen avgränsa och innehålla begreppen bostadsändamål, kontorsändamål och centrumändamål för att innefatta vad som menas med "utrymmen får människor vistas varaktigt" och på så sätt göra marken lämplig för sitt ändamål utifrån risk.

#### Hälsa och säkerhet – risker verksamheter

Länsstyrelsen noterar att Tetra Paks tillstånd för miljöfarlig verksamhet på Separatoren 1 och Värmeväxlaren 3 har upphävts. Länsstyrelsen menar att frågan om att angränsande detaljplan fortsatt möjliggör J-industri vilket inte utesluter att störande industri kan möjliggöras inom denna detaljplan och byggrätt. Länsstyrelsen saknar bedömning av risk utifrån vad gällandedetaljplan för Separatoren 1 faktiskt möjliggör utifrån dess ändamål gentemot aktuell detaljplan. Länsstyrelsen anser att handlingarna brister gällande bedömning av riskfrågor kopplat till vad gällande detaljplan för Separatoren 1 medger.

#### Rådgivning om skyddsrum - civilt försvar

Länsstyrelsen noterar att kommunen redogör för att befintligt skyddsrum behöver rivas för att genomföra planförslaget och att en ansökan om tillstånd att avveckla skyddsrummet är inskickad till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Om skyddsrumsfrågan 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 MSB innan detaljplanen går till antagande.

#### Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL gällande *hälsa och säkerhet – risker elektromagnetiska fält, markföroreningar samt verksamheter* om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

#### Förtydligande av yttrande

Stadsbyggnadskontoret efterfrågade ett förtydligande från Länsstyrelsen i frågan om det kvarstår behov av ytterligare utredningsarbete inom

ramen för planprocessen gällande förorenad mark. Länsstyrelsen inkom med förtydligande gällande detta. Länsstyrelsen menar att arbetet kommer att fortsätta inom tillsynen med miljöbalken och att byggherrarna tar fram utredningar som granskas av tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten tillser att risk för hälsa och säkerhet följs upp efter byggnationens färdigställande genom krav på kontrollprovtagningar efteråt.

### **Kommentar i granskning**

#### *Mark och grundvattenföroreningar*

Planbestämmelsen om villkor för startbesked har ändrats till en generell egenskapsbestämmelse som omfattar all kvartersmark. Därmed har planbestämmelsen a<sub>2</sub> utgått ur förslaget. Den generella planbestämmelsen reglerar följande: Avhjälpandeåtgärd och eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar ska vara slutligt utförda innan startbesked för uppförande av nya byggnader ges.

Kommunen som markägare har fört vidare diskussioner med Miljöförvaltningen kring behov av förtydligande av avhjälpåtgärden i parkmark. En kompletterande riskbedömning och förslag på åtgärdsbehov har därför tagits fram för planerad parkmark. Planbeskrivningen har kompletterats, under avsnitt Förorenad mark, med information från riskbedömning och förslag på åtgärdsbehov för parken. Kommunen är medveten om att åtgärder behöver vidtas med avseende på föroreningar i parkmarken och är ansvarig för detta som genomförare för allmän plats.

#### *Risker elektromagnetiska fält*

Riskutredningen har förtydligats i frågan om elektromagnetisk strålning från inbyggd nätstation. Inom användningarna kontor- och centrumverksamhet finns funktioner som inte innebär varaktig vistelse eller stadigvarande arbete. Exempel på detta är förrådsutrymmen, kopierorum och cykelparkering dvs sidofunktioner som ingen uppehåller sig vid en längre tid. Dessa funktioners placering kan inte styras genom bestämmelser i detaljplanen likväl är det inte heller möjligt att reglera tekniska egenskapskrav för nätstationen. Riskutredningen har förtydligats gällande hur skyddsåtgärder för inhytt elnätstation i byggnad för kontor och handel säkerställs i frågan om elektromagnetiska fält.

Elektromagnetiska fält från den inhysta elnätstationen kräver särskilda anpassningar av nätstationen och byggnaden för att minimera risker från elektromagnetisk strålning. Kraftringen, som är ledningshavare för den inhysta nätstationen, har ett ansvar att uppfylla sina åtagande enligt gällande regelverk. I 3 kap 1 § i ellagen (1997:857) framgår att det är

ledningshavaren (den som bedriver en nätverksamhet) som ansvarar för drift och underhåll av ledningen och tillhörande anordningar som transformatorstationer eller inhysestationer. Ledningshavaren ansvarar även för att ledningen och dess anordningar är säkra och tillförlitliga. Det innebär att ledningshavaren måste ta hänsyn till de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken (1998:808) om att minimera de risker som kan uppstå för människors hälsa och miljö. Det innebär bland annat att ledningshavaren bör vidta tillräckligt med skyddsåtgärder för att minska risken för att människor exponeras för de elektromagnetiska fälten.

Kraftringen behöver även förhålla sig till bestämmelser om säkerhet för starkströmsanläggningar i ellagen i form av säkerhetskrav i Starkströmsförordningen (2009:22) och krav på hur elektriska starkströmsanläggningar ska vara utförda i Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd, ELSÄK -FS 2008:1 med ändringar. Det är alltså Kraftringen Nät AB som enligt lag ansvarar för att nätstationen är säker. Placering, disponering och utformning av en inhysta nätstationen ska uppfylla de krav och tekniska specifikationer som Kraftringen Nät AB har på inhysta nätstationer. Detaljer avseende byggnadstekniska åtgärder ska fastställas i dialog med Kraftringen Nät AB i samband med bygglovshanteringen, samt kommer att regleras i avtal mellan Kraftringen Nät AB och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet *Planförslag - Hälsa och Säkerhet* i frågan om hantering av elektromagnetiska fält.

#### *Risker verksamheter*

Riskutredningen har också förtydligats ytterligare vad gäller bedömda risker från Separatorn 1.

I frågan om risker från Separatorn har planbeskrivningen förtydligats med att ingen av verksamheterna på Separatorn 1 är anmälningspliktiga eller tillståndspliktiga enligt miljöbalken. Det finns inte heller någon verksamhet som har tillstånd till hantering av brandfarliga varor. Om en verksamhet söker tillstånd för sådan hantering i framtiden går det att kombinera med annan markanvändning på intilliggande fastigheter givet att vissa säkerhetsåtgärder vidtas. Sker hanteringen på större avstånd än 25 meter anses den vara betryggande, vilket även är fallet om förvaring sker i rum utförda i viss brandteknisk klass. I tillståndsansökan sker en prövning mot omgivningen och införandet av eventuella säkerhetsåtgärder villkoras i tillståndet. De verksamheter som idag finns på fastigheten är att beakta som småindustri av icke-störande karaktär. Ett avstånd om 25 meter uppnås mellan föreslagna bostäder i

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

Värmeväxlaren och ny fastighetsgräns för Separatorn 1 vilket bedöms som tillräckligt för att kunna hantera eventuella risker från Separatorn 1.

Planbeskrivningen har förtydligats under avsnitten *Förutsättningar - Hälsa och Säkerhet* och *Planförslag - Hälsa och Säkerhet* i frågan om risker från verksamheter på Separatorn.

#### *Skyddsrum*

Föreslagen bebyggelse på Värmeväxlaren 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.

### **Region Skåne**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 54)**

Region Skåne ser positivt på att planförslaget syftar till att utveckla blandad bebyggelse i ett centralt läge med god närhet till kollektivtrafik. Att förtäta i kollektivtrafiknära läge bidrar till en hållbar och resurseffektiv utveckling av Skåne och går väl i linje med granskningshandlingen till Regionplan för Skåne 2022–2040.

Region Skåne ser också positivt på förslaget om en mittförlagd körbana för kollektivtrafiken. Det innebär att kollektivtrafiken får en god framkomlighet, vilket verkar för mer hållbara resandeval. Som information kan nämnas att när ett nytt trafikavtal för stadsbusstrafiken träder i kraft i augusti år 2023 kommer linjedragningen som hänvisas till i planförslaget läggas om.

#### **Kommentar till Region Skåne i samråd**

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

### **Trafikverket**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 55)**

Trafikverket är positiva till kommunens förtätning i stationsnära lägen och att stadsdelen planeras med tydlig funktionsblandning samt fokus på hållbar mobilitet.

#### Vägar

Planområdet ligger ca 900 meter öster om väg E6.02 (Norra Ringen) och Fjelierondellen. Planområdet berör således inte fysiskt statlig infrastruktur. Norra Ringen är i nuläge 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. Kommunen och Trafikverket har ingått ett samarbete att genomföra en Åtgärdsvalsstudie för Västra Lund. Denna kommer att kunna titta på Västerbros trafikala utveckling på aggregerad nivå och hur den statliga infrastrukturen förmår att möta den på sikt. Målet är en gemensam långsiktig målbild som kan bädda för en samsyn i planeringsprocesserna framöver. Vi ser fram emot att påbörja det arbetet tillsammans med kommunen. Trafikverket arbetar med ett nytt utpekande av riksintressen för trafikslagets anläggningar. Den 1 februari skickades materialet på remiss till länsstyrelser och statliga myndigheter. Remissen pågår under perioden 1 februari till och med 23 april 2021. Syftet med remissen är att inhämta synpunkter på om Trafikverkets riksintresseanspråk fungerar som planeringsunderlag för att hantera riksintressen i samhällsplaneringen. Materialet utgörs av förteckning över riksintresseanspråk, generella funktionsbeskrivningar. Viktigt för sammanhanget är att väg 16 Dalby-Flädie föreslås utgå som riksintresse i remissen. Förändringarna är en följd av att Trafikverket har antagit nya kriterier för riksintresse. **(1)**

#### Gatustruktur

Trafikverket ser det som positivt att trafiksäkerhet och framkomlighet finns med i utformningen av de nya strukturerna.

Färdmedelsmålet i mobilitetsstrategin för Västerbro, att 85% av alla resor ska vara hållbara, är ambitiöst. Trafikverket ställer frågan om målet avser resor enbart inom området, eller även till och från Västerbro. **(2)**

#### Nya stambanor Hässleholm-Lund

Planområdet befinner sig inom utredningsområdet för lokaliseringsutredning för Hässleholm-Lund en del av nya stambanor. Trafikverket rekommenderar kommunen att fortsatt följa processen med lokaliseringsutredning som redan sker idag. **(3)**

#### Buller

Trafikverket saknar kommunens bedömning till bullerpåverkan på planområdet från Norra Ringen och/eller järnvägen. 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 exploatören. **(4)**

#### Detaljerad synpunkt

Trafikverket anser att det ska framgå tydligt att det är kommunens önskemål att Västra Esplanaden ansluter till det statliga vägnätet i Fjelierondellen. **(5)**

### **Kommentar i samråd**

1. 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 Mobiliarondellen och koppla på en ny anslutning på Norra Ringen. Kommunen och Trafikverket jobbar också tillsammans, sedan samrådet, med en åtgärdsvalstudie, ÅVS, för västra Lund i vilket utbyggnaden av Västerbro ingår.
2. Färdmedelsmålet omfattar bara trafiken inom Västerbro, det vill säga för dem som bor och verkar i området vilket förtydligats i planbeskrivningen. Principen för trafikföringen inom Västerbro är att inte leda in trafiken in i kvarteren utan knoppa av motorfordon så snabbt som möjligt efter att motorfordonen lämnat huvudvägnätet och att transporter inom och till och från Västerbro sker främst till fots och eller via cykel.
3. Bullerutredningen har uppdaterats sedan samrådet och omfattar även trafik från järnväg. Planområdet ligger 700–1000 meter från Norra Ringen och buller från denna väg bedöms ej vara relevant för planförslaget. Yttrandet gällande buller föranleder ingen förändring av planförslaget.
4. Kommunen följer processen med lokaliseringsutredning (dubbelspårig stambana Lund-Hässleholm) som sedan riksdagsvalet 2022 tagit en ny vändning och där regeringen den 23 december 2022 beslutade att avsluta Trafikverkets arbete med att utveckla nya stambanor för tågtrafik genom södra Sverige. Förändringen föranleder inget förändrat ställningstagande kring utvecklingen av Västerbro.
5. Planbeskrivning kompletteras med info att det är kommunens önskemål att ansluta Västra Esplanaden till Fjelierondellen.

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 115)**

Sedan samrådet har ÅVS Västra Lund publicerats. Under det arbetet har en gemensam målbild fastslagits. Inom ramen för det arbetet har en rad rekommenderade åtgärder föreslagits inom det kommunala vägnätet.

Viktigt att vidare planering tar hänsyn till den gemensamma målbilden och rekommenderade åtgärder.

Trafikverkets har inga synpunkter i övrigt.

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

#### **Kommentar i granskning**

Kommunen arbetar med att implementera de åtgärder som föreslagits inom det kommunala vägnätet i kommunens ekonomi- och verksamhetsplan. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

#### **Luftfartsverket yttrande i samråd (aktbilaga 45)**

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

#### **Kommentar till Luftfartsverket i samråd**

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

#### **Polismyndigheten yttrande i samråd (aktbilaga 53)**

Polismyndigheten har ingen erinran.

#### **Kommentar till Polismyndigheten i samråd**

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

#### **Myndigheten för samhällsskydd och beredskap**

##### **Yttrande i samråd (aktbilaga 42)**

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, yttrar sig inte över samrådsärenden. Däremot uppmanas kommuner ta i beaktande om det finns skyddsrum på de fastigheter som berörs av nya detaljplaner. MSB uppmanar kommunen att meddela övriga fastighetsägare att ansöka om avveckling av skyddsrum hos MSB om skyddsrummen ska tas bort. Inom det aktuella planområdet finns ett aktivt skyddsrum.

##### **Kommentar i samråd**

Föreslagen bebyggelse på Värmeväxlaren kan och ska utformas med hänsyn till att möjliggöra en ersättning av nuvarande skyddsrum. Samtliga kvarter föreslås underbyggas med parkering och eller källare. Det åligger fastighetsägaren att ansöka om tillstånd att avveckla och eller ersätta befintliga skyddsrum hos MSB. Yttrandet föranleder ingen åtgärd och myndigheten kommer inte att höras under den fortsatta processen.

##### **Yttrande i granskning (aktbilaga 110)**

MSB avstår från att yttra sig i ärendet. Enligt MSB finns ett skyddsrum inom planområdet. En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras, oftast krävs olika tillstånd och dispenser för avveckling eller begränsning av skyddsrumsfunktion. MSB kontrollerar att mängden skyddsrum bevaras och beslutar om ett skyddsrum kan avvecklas. Detta hanteras i en separat tillståndprocess. Det är fastighetsägaren som ska ansöka om avveckling av ett skyddsrum. För att få avveckla ett skyddsrum krävs särskilda skäl.

### **Kommentar i granskning**

Det framgår av planbeskrivning att befintligt skyddsrum ska antingen kunna bevaras, avvecklas eller ersättas i geografisk närhet, gärna inom samma fastighet som det skyddsrum det ersätter. Föreslagen bebyggelse inom planområdet kan och ska utformas med hänsyn till att möjliggöra ersättning av nuvarande skyddsrum. Ansökan om tillstånd att avveckla befintliga skyddsrum skickas till MSB och hanteras av fastighetsägaren. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

## **Nämnder och styrelser**

### **Kommunstyrelsen**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 67 och 69)**

Kommunstyrelsen beslutar att avge kommunkontorets tjänsteskrivelse som yttrande och att säkerställa att det byggs blandade bostadstyper, inklusive större bostäder lämpliga för barnfamiljer.

Planförslaget är av strategisk vikt då det avser ett av de första och större kvarteren i den östra delen av Västerbro och på flera sätt markerar starten på den stadsomvandling som planeras.

Kommunkontoret ser positivt på den inriktning som förslaget redogör för med bebyggelse i tre kvarter och en entré i form av en fristående signaturbyggnad med ett intilliggande torg. Kommunkontoret ser också positivt på att huvudinriktningen för innehållet i signaturbyggnaden i huvudsak är utåtriktad verksamhet.

Planförslaget förväntas innebära positiva konsekvenser för näringslivet då det skapar utrymme för stadsintegrerat näringsliv i enlighet med översiktsplanen. Kollektivtrafiken längs Västra esplanaden bedöms också ge positiva effekter för näringslivet. Fördelningen mellan handel och kulturverksamheter kan förväntas bidra till den funktionsblandning som eftersträvas.

Kommunkontoret ser positivt på den tydliga prioriteringen av framkomlighet för kollektivtrafik, cykel och fotgängare i stråket som bör kunna bidra till att sätta färdmedelsmål för området kan nås.

Med avseende på gröna värden är det positivt att gröna värden bevaras och utvecklas och att nya tillförs.

Kommunkontoret ser positivt på idén om ett mobilitetshus.

Kommunkontoret instämmer i bedömningen att behovet av förskolor och äldreboenden är täckt genom den kommunala service som tillkommer i etapp ett.

### **Kommentar i samråd**

Arbetet kring porten har utvecklats mellan samråd och granskning där det i dialogen med fastighetsägaren resulterat i att det är Tetra Laval Real Estate AB som ska utveckla signaturbyggnaden i porten. Byggnadens gestaltning och innehåll kommer att regleras vid kommande markköp som föregås av en gemensam gestaltningsövning.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 112–113)**

Kommunstyrelsen står liksom byggnadsnämnden bakom förslaget till detaljplan för Värmeväxlaren som är viktig del i förverkligandet av den nya stadsdelen Västerbro. Mot bakgrund av det utökade förfarande som motiveras av föroreningsituationen i området, och den ekonomiska risk för Lunds kommun som beskrivs i planförslaget, vill kommunstyrelsen betona vikten av att det i den fortsatta detaljplaneprocessen, i dialog och samförstånd med berörda fastighetsägare, så långt det är möjligt säkerställs att de lösningar som har identifierats är genomförbara för att underlätta för detaljplanens genomförande efter ett eventuellt antagande.

### **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. 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 (denna detaljplan) och JM/HSB (Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5). Detta avtal kommer att vara villkorat av att det räcker att endast en av detaljplanerna vinner laga kraft.

### **Tekniska nämnden**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 56 och 57)**

Tekniska nämnden beslutar tillstyrka bifall till detaljplan för Värmeväxlaren 3 med flera, del av Västerbro, i Lund, Lunds kommun under förutsättning att tekniska förvaltningens synpunkter beaktas.

#### Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse:

Förvaltningen gör bedömningen att DP i samspel med omkringliggande pågående planarbeten följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen samt Västerbroprogrammet. Förvaltningen ställer sig positiv till planförslaget under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Förvaltningen ser stora utmaningar kopplade till signaturbyggnaden. Bland annat är förgårdsmarken minimal och utbyggnadsordningen måste vara väl planerad. Runt byggnaden ska det finnas möjlighet att plantera några större träd. **(1)**

Tillräcklig förgårdsmark behövs utmed byggrätterna för att husens grunder, cykelparkering och dörruppslag ska få plats på kvartersmark. **(2)**

Det måste finnas sikttrianglar där vistelsegatan ansluter till andra gator. Mötet mellan signaturbyggnaden och korsningen Västra Esplanaden/Kung Oskars väg (där kollektivtrafiken går) behöver vara väl genomarbetat. **(3)**

Placering av nätstation, e-område, inom det västra kvarteret behöver utredas med avseende på bland annat sikt och ledningar. Det har funnits förslag på andra placeringar som förvaltningen ser som mer lämpliga. **(4)**

Det östra kvarteret, mobilitetshuset, ser ut att ha entréer även åt öster. Tekniska förvaltningen ser en svårighet att uppfylla tillgänglighetskrav då angöringsfickor utmed Bryggaregatan inte är möjlig. Angöring till mobilitetskvarteret från Åldermansgatan bedöms inte genomförbar i förhållande till föreslagen ny gång- och cykelväg och befintliga träd. **(5)**

Parkmark tas i anspråk i detaljplanens sydöstra hörn där kvarteret med mobilitetshus breder ut sig så att parken smalnas av. Det är inte lämpligt att entréerna utformas så att de förstärker upplevelsen av att parken är privat. Mötet mellan park och förgårdsmark behöver redovisas för att det ska gå att bedöma om föreslagen fastighetsgräns är lämplig. **(6)**

Det pågår en utredning av utformningen och trafikförhållandena (till exempel hållplatsens placering) på Västra Esplanaden. Enligt förvaltningen behöver detaljplanen ta hänsyn till resultatet. Till exempel kan signaturbyggnaden påverkas. **(7)**

Vidare menar tekniska förvaltningen att det är viktigt att det utreds om de träd som illustreras i planbeskrivningen verkligen får plats. Längs Bryggaregatan finns det befintliga ledningar. **(1)**

Detaljplanen för med sig att det blir färre allmänna parkeringsplatser utmed Åldermansgatan. Eftersom parkeringsbehovet är stort i närområdet kommer belastningen öka ytterligare och bli svår att hantera. Detta behöver stadsbyggnadskontoret utreda närmare och presentera en lösning för. Möjligen kan delar av mobilitetshuset vara öppna för allmänheten. **(8)**

I planbeskrivningen anges att VA-syds planer på kapacitetshöjande åtgärder inte påverkar detaljplanen. Tekniska förvaltningen väntar dock på VA-syds

utredning om hur utbyggnaden av Västerbro ska samspela med VA-syds utbyggnad. Förvaltningen har ännu inte fått svar från VA-syd på om dagvattensystemet klarar av att kvarter Värmeväxlaren byggs. Förvaltningen väntar även på information om när Rinnebäcksdammen behöver vara färdig i förhållande till utbyggnaden av Västerbro. **(9)**

Det finns ett beroende gällande skyfall och höjdsättning mellan Värmeväxlaren och fastigheten norr om Västra Esplanaden, Separatoren. Det behöver enligt tekniska förvaltningen utredas om det är möjligt att följa föreslagen höjdsättning utifrån helhet, höjdsättning, utbyggnadsordning och profil med mera på Västra Esplanaden. **(10)**

Fördröjningsåtgärder för dagvatten på kvartersmark och allmän platsmark krävs för att klara kravet för hantering av ett tjugoårsregn med klimatfaktor. Det behöver förtydligas vilken volym som ska fördröjas och på vilket sätt detta ska hanteras. Fördröjning genom regnbäddar på allmän platsmark ställer sig förvaltningen tveksam till. Det skulle innebära att Va Syd står som huvudman för anläggningen och då krävs en överenskommelse gällande fördelning av ansvar samt kostnad. **(11)**

Ledningssamordningsarbetet måste bli klart innan detaljplanen går till beslut om granskning. Det finns utmaningar både längs de befintliga gatorna och de nya, inte minst runt signaturbyggnaden. I Åldersparksens östra del finns befintliga ledningar både för högspänning och fjärrvärme. Dessa behöver eventuellt en ny placering. **(1)**

Det är önskvärt att det markeras var sektionerna är tagna. **(12)**

Formuleringar och begrepp under "angöring, parkering och parkeringsnorm" behöver ses över. I texten anges att bilparkeringsplatser föreslås på allmän plats, men eftersom tekniska förvaltningen inte upplåter allmän plats för privata bilplatser är det troligt att det som egentligen åsyftas är platser för angöring. **(12)**

Det behöver klarläggas vilka parametrar planarbetet tagit hänsyn till avseende buller, hur kollektivtrafiken är specificerad och vilka trafikslag som är dimensionerande. **(12)**

Vidare behöver det säkerställas att Räddningstjänsten kan nå nya byggnader från gaturummet och att befintliga gatuträd kan bevaras. **(12)**

Tekniska förvaltningen menar att det på sida 43 ges sken av att större delen av den befintliga parken kommer att finnas kvar. Det bör framgå att det i huvudsak är träden utmed omkringliggande gator som behålls

när buskar och träd längs den norra delen tas bort och marken sänks för att fördröja dagvatten. **(13)**

#### **Kommentar i samråd**

1. Sedan samrådet har utrymmesutredning för hela planområdet genomförts för att säkerställa utrymme för ledningar, träd och föreslagna byggrätter i vilken tekniska förvaltningen deltagit. I arbetet kring porten har det i dialogen med fastighetsägaren resulterat i att det är Tetra Laval Real Estate AB som ska utveckla byggrätten i porten. Byggnadens gestaltning och innehåll kommer att regleras vid kommande markköp som föregås av en gemensam gestaltungsövning med kommunen.
2. Förgårdsmarken inom planområdet varierar mellan 1,5-3m och i vissa fall bredare och i några enstaka delar smalare. För signaturbyggnaden i porten föreslås förgårdsmark om 0,5 m, på en mindre sträcka längs västra kvarteret norra sida föreslås 0,6 meter och längs Storgårdskvarteret norra sida 0,8 meter bred förgårdsmark. Dessa sträckor har stämts av med Tekniska förvaltningen kopplat till genomförd utrymmesutredning för ledningar och bedöms fungera. För signaturbyggnaden regleras med bestämmelse p1 att entréer ska vara indragna från fasadliv då denna byggrätt omges av flera stråk. Inom ramen för utrymmesutredningen har också trädplaceringar studerats i porten runt signaturbyggnaden.
3. Sikten har utretts för samtliga kvarter och signaturbyggnad och bedömning görs att det inte finns någon siktproblematik och föranleder därför inga förändringar av förslaget. Korsningen Kungs Oskars väg/Västra Esplanaden har ritats om till en fyrvägskorsning där kollektivtrafiken har ett av de fyra benen. Sedan samrådet har delen för korsningen utgått från planområdet då denna trafiklösning kan genomföras med stöd av gällande detaljplan.
4. Placering av E-områden bibehålls enligt placeringar i samrådsförslaget. Annan placering av den västra nätstationen har ratats då det påverkade befintliga träd vid Måsvägen. Sikt har kontrollerats och är inget problem och möjligheten att dra ledningar till nätstationen har utretts inom ramen för utrymmesutredning och det bedöms finnas utrymme för det.
5. Ingen angöring föreslås från Bryggaregatan till kontorsanvändningen som föreslås i östra delen av kvarteret utan detta hanteras inifrån kvarterets parkeringsanläggning, dvs bakvägen samt via TORG norr om kvarteret. Längs torget södra del föreslås möjlighet för angöring med färdtjänst samt leveranser



under begränsade tider, med utfart mot Bryggaregatan. En allmän angöringsficka föreslås också i västra kanten av torget. För bostäder med entréer åt söder är det entrén i den sydöstra delen som är problematisk. Samtliga entréer till bostäderna nås via parkeringskärnan men söder om mobilitetskvarteret föreslås också en körbar gångbana anläggas i syfte att möta de behov för särskild angöring och nyttotrafik som uppstår kopplat till bostäderna i mobilitetskvarteret. Behörigheten för denna trafik styrs med hjälp av lokala trafikföreskrifter.

6. Efter gemensam diskussion mellan Stadsbyggnadskontoret och Tekniska förvaltningen kring utbredning av förgårdsmark har det resulterat i att förgårdsmark om 3 m föreslås åt söder för mobilitetskvarteret. För att klara särskild angöring och nyttotrafik (färdtjänst, ambulans, flyttbil) föreslås en körbar gångbana i parken för att lösa komplexiteten med angöring till bostäder och undvika parallella funktioner/stråk, läs även under punkten ovan. För att undvika en nivåskillnad som uppstår mellan park och färdigt golv i kvarteren och inte riskera en mur mot parken är förslaget att kommunen har rådighet över gångbanan. Byggaktören behöver då ta upp nivåskillnaden i trapphusen samtidigt som uteplatser kan lägga något upphöjda.

Gränsen åt öster har också studerats vidare av stadsbyggnadskontoret och tekniska förvaltningen vilket resulterat i en utökning av förgårdsmark och möjlighet att placera gångbana längs Bryggaregatan längre åt väster. Denna zon har i granskningsförslaget lagts inom GATA då gångbana är en funktion kopplat till gatan snarare än till parken.

7. Arbete med Västra Esplanaden har fortsatt vilket resulterat i bland annat förändrat förhållningsätt i vilka trafikslag som kan nyttja kollektivtrafikstråket samt att gatans bredd ska uppgå till 27 m. Planförslaget har anpassats till en 27 m bred Västra Esplanad.
8. Minskningen av antalet parkeringsplatser längs med Åldermansgatan är ett resultat av "Sverigeförhandling" i vilken det utlovats gång- och cykelstråk längs med Åldermansgatan och är inte en konsekvens av detaljplanen för Värmeväxlaren. Parkeringen längs Åldermansgatan hänger ihop med hur parkering ska regleras generellt på Väster och behöver ses över i ett större sammanhang genom parkeringsreglering vilket genomförs av Tekniska förvaltningen. Fastighetsägaren till förslaget mobilitetskvarter har en öppenhet för att låta allmänheten parkera i förslaget mobilitetskvarter. Detta klarläggs

dock senare i processen från fastighetsägarens håll när detaljplanen är klar.

9. Inom ramen för utrymmesutredning framtagen för detaljplanen och i dialogen med VA-syd kring hantering av dagvatten i Västerbro generellt men även för den berörda detaljplanen bedöms dagvatten från Värmeväxlaren kunna hanteras, vilket framgår av framtagen dagvattenutredning.
10. Stadsbyggnadskontoret och Tekniska förvaltningen har tillsammans studerat vidare höjdsättningen och profil på Västra Esplanaden och därmed förhållandet till Separatoren för att få skyfallsvatten från Separatoren att fortsatt rinna västerut, i norra kanten av Separatoren. Detta framgår av dagvatten- och skyfallsutredning framtagen för detaljplanen men också övergripande *Skyfallsutredning Västerbro 2023-05-15*.
11. Dagvattenutredningen för planområdet har uppdaterats sedan samrådet med fokus på att fördröjning av dagvatten även hanteras på kvartersmark. Sammanfattningsvis föreslås dagvattnet fördröjas och renas i trädgröpar med skelettjord inom allmän platsmark och växtbäddar med en ytvolym ovan jorden inom kvartersmark. Vatten föreslås ledas till dagvattenanläggningarna ytledes, via rännor eller via stuprör med utkastare. När det kommer till volymerna framgår det av dagvattenutredningen att för dagvattensystemet som leds till Västra Esplanaden blir det totalt 25 m<sup>3</sup> och för dagvattensystemet till Måsvägen resulterar det i 17 m<sup>3</sup> totalt.
12. Av planbeskrivningen framgår nu att framtagna sektioner visar på principsektioner för förslagna gator inom planområdet. Avsnittet om parkering, angöring har uppdaterats och förtydligats i planbeskrivningen.

Av bullerutredningen framgår vilka parametrar planarbetet tagit hänsyn till avseende buller, hur kollektivtrafiken är specificerad och vilka trafikslag som är dimensionerande. Underlag till bullerutredningen har varit framtagen trafikprognos från stadsbyggnadskontoret och avser ett scenario där Västerbro är fullt utbyggt. "Hastigheten är 40 km/h och andelen tung trafik 10% på alla vägar utom på Västra Esplanaden. På Västra Esplanaden gäller för kollektivtrafikstråket 100% tung trafik. Norr och söder om Västra Esplanaden löper vistelsegator med 250 fordon/dygn, varav 10% tung trafik och hastigheten 30 km/h. Vid beräkningarna har vi antagit att 10% av den lätta och 13% av den tunga trafiken passerar på natten." I bullerutredningen tas det

inte höjd för spårvägstrafik eller annan högklassig kollektivtrafik då inga kommunala beslut finns gällande detta.

Av planbeskrivningen framgår det att i området kan räddningstjänstens fordon nå föreslagen bebyggelse från omgivande huvudgator samt via lokalgatan. Bostadshus mot gator med trädplantering kan behöva utföras så att utrymning sker utan hjälp av räddningstjänsten. Detta löses exempelvis med TR2-trapphus. Hur räddning ska ske redovisas i samband med bygglov.

13. Planbeskrivningen har utvecklats kring konsekvenserna för parken.

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 124)**

Tekniska nämnden beslutar tillstyrka bifall till detaljplan för Värmeväxlaren 3 med flera, del av Västerbro, i Lund, Lunds kommun under förutsättning att tekniska förvaltningens synpunkter beaktas.

Förvaltningen ställer sig positiv till planförslaget och förvaltningens synpunkter handlar om synpunkter som förvaltningen menar har lyfts i samrådsskedet men som inte har beaktats. Synpunkterna handlar om ledningssamordning, behov av förgårdsmark och synpunkter kring dagvatten- och skyfallslösningar.

Tekniska nämnden har i samrådsyttrande bland annat lyft fram att ledningssamordningsarbetet måste bli klart innan detaljplanen går till beslut om granskning. Det kvarstår dock samordning för bland annat Måsvägen, Västra Esplanaden. Den utrymmesutredning som utförts kan med fördel nämnas under Övriga handlingar. Samtidigt ska också betonas vikten av att utredningens resultat också beaktas i planförslaget.

Generellt överensstämmer inte illustrationerna fullt ut med gestaltungsförutsättningar som arbetats fram under 2023. Detta innebär tex att gatustrukturen med grönska, platser för angöring har fått en annan utformningsprincip genom Västra Esplanadens sträckning, inklusive torg. Cykelvägnätet väntas inte heller i sin helhet bestå av separerade cykelvägar, såsom illustreras.

Som lyftes i samrådsyttrandet så kvarstår förvaltningen vid att det behöver vara förgårdsmark utmed bygggrätterna för att husen ska kunna grundläggas, samt att cykelparkering och dörruppslag inte belamrar allmän platsmark. Husens grundläggning ska i sin helhet vara inom fastigheten och inte i gatumarken.

In- och utfartsförbud bedöms saknas vid kvarteret i väster. Inga in- och utfarter förväntas vara möjligt till Måsvägen eller Västra Esplanaden.

Höjdsättning i detaljplanen behöver stämmas av ytterligare med Tekniska förvaltningens senast framtagna underlag. För att säkerställa lämpliga höjder och utformning i mötet mellan kvartersmark och allmän platsmark erfordras fortsatt dialog och samsyn mellan fastighetsägare och Tekniska förvaltningen.

Fördröjning och rening av dagvatten på allmän platsmark är förvaltningen frågande till. Det skulle innebära att VA Syd står som huvudman för anläggningen och då krävs det en överenskommelse gällande fördelning av ansvar samt kostnad. Utformning av växtbäddar för planteringsytor samt trädgröpar, utformas för området, inte specifikt för att fördröja och rena dagvatten. Grundprincipen som avtalats är att dagvatten ska ledas till Rinnebäcksdammen och är den planeringsförutsättning som legat till grund för strukturplanen, och som avgjort ytfördelningar och budget. Planteringsytorna är inte regnbäddar och utformningen av dem kommer att ta hänsyn till fler aspekter som trafiksäkerhet, tillgänglighet och drift. Detta behöver förtydligas.

Förvaltningen vidhåller att beskrivningen av Åldersmansparkens bevarande och omgestaltande bör förtydligas. Omfattningen av omgestaltningen i förhållande till skyfallshantering, befintliga ledningar och hantering/klassning av markföroreningar är oklar. Förvaltningen anser att man bör hålla fast vid en mindre markmodellering som parken kan tåla och att de bevarade, befintliga träden ska styra höjdsättningen. Det bör framgå var markmodellering är aktuell samt att det är en mindre sänkning det handlar om (ca 10 cm). Växtligheten har dessutom enligt Bevarandeprogram samt fördjupad antikvarisk undersökning ett kulturhistoriskt värde. Omgestaltning bör även utifrån detta perspektiv anpassas så att befintlig vegetation i form av träd och buskar i största möjliga utsträckning kan bevaras.

Förvaltningen föreslår att tillstyrka bifall till detaljplan för Värmeväxlaren 3 med flera, del av Västerbro, i Lund, Lunds kommun under förutsättning att tekniska förvaltningens synpunkter beaktas.

#### **Kommentar i granskning**

En avstämning har skett med berörda på tekniska förvaltningen för att reda ut kvarstående frågetecken. Diskussionen har resulterat i följande hantering av frågorna:

#### *Utrymmesutredning*

I frågan om ledningssamordning har dialogen landat i att kvarstående frågor hanteras inom ramen för den pågående genomförandeplaneringen

och att frågorna inte påverkar utformning av detaljplanen för Värmeväxlaren. Planhandlingarna kommer dock att förtydligas med att visst arbete med ledningssamordningen kvarstår. Ledningar i Västra Esplanaden behöver hanteras utifrån ny gestaltungsprincip. Förslag på ny gestaltning av Västra Esplanaden kommer att hanteras vidare inom ramen för projekteringen. I Måsvägen behöver frågan om den västra sidan mot Länsmannen där ledningar kommer i konflikt med träd hanteras vidare inom genomförandeplaneringen. Måsvägen ingår inte i detaljplanen för Värmeväxlaren.

Det ska tydliggöras i planbeskrivningen vilken nivå på det arbete som hitintills gjorts inom ramen för framtagna utrymmesutredning där exempelvis frågor om grundläggning av byggnader diskuterats och redovisats så att detta inte uppfattas som ett arbete som är klart. Utrymmesutredningen som är framtagna är samordnad men behöver detaljstuderas ytterligare och ligger till grund för djupare utredningsarbete inom ramen för genomförandeplaneringen. Exempelvis kommer frågorna fördjupas med mer fokus på genomförande och tekniska delar. Förutsättning gällande fastställt utrymme i detaljplanen kommer inte att ändras utan frågorna hanteras inom genomförandeplaneringen och inom det utrymme som fastlagts i granskningsförslaget. Förtydligande i planbeskrivning är avstämd med förvaltningen. Utrymmesutredning har lagts till i listan över Övriga handlingar.

#### *Illustrationsnivå*

I frågan om illustrationen och gestaltungsförutsättningarna för Västra Esplanaden fanns detta underlag inte framme när handlingar gick iväg för utskick till beslut i byggnadsnämnden vilket informerats om på avstämningsmöten inför inlämning och att illustrationen uppdateras inför antagandet. I en detaljplan är det gatans bredd som fastställs och inte utformningen. Illustrationens detaljering har inte påverkan på avvägningarna mellan allmänna och enskilda intressen. I granskningsförslaget fastställdes det mått som behövs för Västra Esplanadens funktioner. Illustrationen har uppdaterats inför antagandet. I avstämningen med förvaltningen har frågan landat i att stadsbyggnadskontoret tar fram en förenklad illustration jämfört med det underlag som levererats. Illustrationsnivån har stämts av med förvaltningen.

#### *Förgårdsmark*

I frågan om bredd på förgårdsmark har det inte framkommit från tekniska förvaltningen under arbetet med utrymmesutredningen att frågan kring grundläggning av byggnader och bredd på förgårdsmark är så problematiskt att det inte kan lösas. Frågor kring grundläggning av

byggnader tas vidare omhand i det fortsatta arbetet med genomförandeplaneringen och i dialog med byggaktörerna. Signaturbyggnaden i porten lyfts särskilt fram i detta sammanhang och kring denna byggrätt kvarstår en gestaltungsövning som sker efter detaljplanen vunnit laga kraft. Frågan har landat i att Tekniska förvaltningen ska hålla Stadsbyggnadskontoret uppdaterad i det arbetet som pågår i ovan nämnda frågor. Vidare har planbestämmelse införts på plankartan i granskningsskedet för signaturbyggnaden att dörrar ska placeras indragna i förhållande till fasadliv för att undvika att dörruppslag sker över allmän plats.

#### *In- och utfartsförbud*

Gällande avsaknad av in- och utfartsförbud mot Måsvägen i väster är det inte möjligt att reglera detta i planområdesgräns. Kommunen som väghållare till Måsvägen har ägandeskap i frågan kring in- och utfart åt detta håll. De biotopskyddade träden längs Måsvägen innebär också att det inte är möjligt med in- och utfart åt detta håll.

In- och utfart längs med Västra Esplanaden hade fallit bort på en sträcka där redovisat lager blivit dolt av annat lager vilket har åtgärdats på plankartan. Vidare har in- och utfartsförbud förlängts på en kortare sträcka norr om västra kvarteret. Det måste dock fortsatt vara möjligt att nå föreslagen parkering på kvarteretsmark i det nordöstra hörnet av kvarteret varför in- och utfartsförbud inte kan läggas i detta hörn.

#### *Höjdsättning*

Angivna höjder i illustrationen ska inte blandas ihop med höjder på plankartan som anger en lägsta nivå för mark. Höjderna angivna som planbestämmelser i plankartan anger en lägsta nivå för marken för att inte problem med översvämning ska uppstå. Dialog om höjder för att klara att styra vatten åt rätt håll och för att inte vatten ska ställa sig på fel plats har förts med tekniska förvaltningen mellan samråd och granskningen. Höjdsättningen har återigen stämts av med tekniska förvaltningen inför antagandet av detaljplanen. Dialogen har resulterat i att illustrationens teckenförklaring och planbeskrivningen har uppdaterats med skrivning om att höjdsättningen är vägledande då arbete kvarstår samt att höjderna på illustrationen justerats. Stadsbyggnadskontoret välkomnar arbete med dialog med byggaktörerna kring höjdsättning då detta efterfrågas av aktörerna.

#### *Dagvatten*

Eftersom det är kapacitetsproblem i ledningsnätet behöver kommunen tillsammans med fastighetsägarna hjälpa till att bidra med fördröjning. Inom detaljplanen för Värmeväxlaren kommer dagvatten att ledas åt tre olika håll varav en del går till den nya dammen, en del går i ledning via

Måsvägen till Rinnebäcksravinen. De östra delarna av planområdet med gata och park behåller koppling till det kombinerade ledningsnätet i Bryggaregatan som leds via Källby reningsverk till Höje å. Dagvatten som ska tas omhand på allmän plats gäller dagvatten från gatumark och motsvarar 9 m<sup>3</sup>. Planhandlingarna har förtydligats gällande princip för hantering av dagvatten vilket stämms av med tekniska förvaltningen.

#### *Åldermansparken*

Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller förutsättningarna för parken (saneringsbehov, skyfallsytor, befintliga ledningar, rivning av byggnader) och att detta innebär att befintlig vegetation i form av buskar och vegetationsridå intill befintlig bebyggelse inte kommer kunna sparas. Beskrivningen har stämms av med tekniska förvaltningen.

För parkens och östra vistelsegatan har en schematisk höjdsättning testats. Marknivån på botten av skyfallsytorna i parken är satt till + 37,2 m vilket både är högre och lägre än nuvarande marknivåer.

Sammantaget har föranleder yttrandet att planbeskrivningen har förtydligats, in- och utfartsförbud justerats på en mindre sträcka längs Västra Esplanaden och att illustrationen uppdaterats.

### **Kultur- och fritidsnämnden**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 61 och 62)**

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att godkänna upprättat yttrande avseende detaljplan för Värmeväxlaren 3 m.fl. i Lund samt översända detsamma till byggnadsnämnden.

#### Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse:

Kultur- och fritidsnämnden ställer sig positiva till att det planeras för att uppföra en byggnad med inslag av kulturverksamhet.

Funktionsblandningen gör även att kvarteret är levande under fler av dygnets timmar.

Kultur- och fritidsnämnden vill uppmärksamma byggnadsnämnden på att en kulturverksamhet i bostadsområden kan i förekommande fall medföra en högre bullernivå och detta bör en detaljplan ta hänsyn till. Det är viktigt att beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt.

Eftersom olika kulturverksamheter har olika rumsliga behov bör det finnas en tanke bakom utformningen av lokalerna. I samarbete med kultur- och fritidsförvaltningen kan en lämplig kulturverksamhet matchas med planerna för kvarter Värmeväxlaren.

### **Kommentar i samråd**

Under planarbetets gång och i den övergripande diskussionen om Västerbro har det framkommit att kultur- och fritidsförvaltningen inte uttryckt ett behov av kulturell verksamhet utöver CEPA som ligger i detaljplanen för Kugghjulet. Föreslagen byggrätt är till sitt fotavtryck begränsat utifrån dels de stråk som ska omge byggnaden men även utifrån ledningar under mark. Byggrättens fotavtryck blir därför premissen för vilken typ av verksamhet som kan inrymmas i byggnaden och innehållet ska kunna fungera med de allmänna ytorna runt om samt utifrån föreslagen markanvändning i intilliggande bebyggelse. I grannbyggrätten som ligger närmst förslås kontorsanvändning.

Förslaget är att Tetra Laval Estate AB som ska utveckla byggrätten i porten till innehåll och gestaltning. För att kunna genomföra byggrätten i porten förutsätter det att kommunen säljer den del av marken till en Tetra Laval Real Estate AB. Då kommunen är angelägna om att denna byggrätt ges extra omsorg i sin gestaltning har dialogen med berörd fastighetsägare landat i att, det efter detaljplanen är klar, gemensamt genomförs en gestaltungsövning där fler arkitekter ges möjlighet att komma med förslag på en gestaltning. Gestaltning, utformning och innehåll villkoras sedan av markköpet

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 120)**

Kultur- och fritidsnämnden bedömer Västerbro som ett strategiskt viktigt område för kultur- och fritidsverksamhet, dels utifrån storlek och sitt förhållandevis centrala läge samt dels utifrån ambitionen om att länka ihop nordvästra delen av Lunds tätort. I planeringen av utvecklingen av Västerbro har delar av en gammal industribyggnad, Cepa-byggnaden, ansetts särskilt kulturhistoriskt viktig och skyddas därför i antagen detaljplan. Kultur- och fritidsförvaltningen ombads inkomma med förslag på hur byggnaden kan nyttjas för kultur- och fritidsverksamhet. Kultur- och fritidsnämnden vill dock framhålla att fastigheten i sig inte är den viktigaste faktorn, utan snarare det strategiska läget i denna framväxande stadsdel.

Kulturverksamheter i Lund bedrivs inte enbart av Lunds kommun och kultur- och fritidsförvaltningen. Merparten av starka kulturaktörer i staden har andra huvudmän som exempelvis stat, region, universitet, kyrka eller aktörer i det fria kulturlivet. Vid planering av nya områden, såväl som för specifika byggnader, behöver hänsyn tas till att skapa generella förutsättningar för att befintliga och kommande kulturaktörer ska kunna ta plats i staden. Kulturverksamheter har särskilda behov av att kunna vara igång under dygnets alla timmar, behöver goda kommunikationer och beroende på verksamhetens karaktär kan



särskilda krav ställas på ljudisolering gentemot kringliggande bostäder och verksamheter. Kultur- och fritidsförvaltningen är gärna behjälpliga med generella råd som kan omfatta många olika verksamheter, och kan bistå i matchning mot tänkbara aktörer. Det betyder inte att kultur- och fritidsförvaltningen behöver vara vare sig hyresgäst eller huvudman för verksamheten.

#### **Kommentar i granskning**

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.

Inom detaljplanen för Värmeväxlaren ges möjlighet till kulturverksamhet inom byggrätt för signaturbyggnaden. 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.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

### **Miljönämnden**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 49 och 50)**

Miljönämnden beslutar att anta förvaltningens yttrande som sitt eget med följande tillägg: För att öka kvalitén på utemiljön bör den anläggas så att den gynnar den biologiska mångfalden samt att åtgärder vidtas för att stärka ekosystemtjänster. Vidare bör utemiljön planeras så att inga kemiska bekämpningsmedel kommer att behöva användas. **(1)**

#### Miljöförvaltningens tjänsteskrivelse:

Planförslaget innebär en hög exploateringsgrad och boende får begränsade friytor på sina gårdar. Dessa ytor bör enligt miljöförvaltningen prioriteras för lek och rekreation, särskilt i de mer solbelysta delarna och föreslagen cykelparkering bör ordnas på annan plats. **(1)**

Vid tidigare undersökning av markradon på Lerbäckskolan har högradonmark konstaterats. För planområdet bör markradon utredas och i de färdiga byggnaderna bör radonhalt mätas upp så att inga förhöjda markradonhalter konstateras. **(2)**

Miljöförvaltningen menar att ljudnivåer för parken bör utredas och redovisas så att parken kan bli en tillgång till rekreation för närboende. **(3)**

Beräkningarna av vägtrafikbuller är baserade på de trafikflöden som förväntats när Västerbro är fullt utbyggt, men det framgår inte vilket år det beräknas vara. Miljöförvaltningen vill lyfta vikten av att det väljs ett prognosår som säkerställer att riktvärdena uppfylls även ett antal år efter att utbyggnaden är klar. **(4)**

Inom planområdet har ett antal miljötekniska markundersökningar genomförts. Resultatet av genomförda undersökningar och kompletterande provtagning sker i dialog med miljöförvaltningen.

De påvisade föroreningarna är enligt miljöförvaltningen svåra att undersöka och åtgärda. Eftersom föroreningar även påträffats på grannfastigheterna kan de fortsatta utredningarna ta lång tid. Även saneringen och efterföljande kontroll kan dröja. Det innebär att det kan ta tid innan bedömningen av åtgärdsförslaget och den ekonomiska genomförbarheten kan göras. Miljöförvaltningen tycker att det är positivt att sökande har påbörjat en åtgärdsutredning och ökat sitt samarbete med ägarna till grannfastigheterna. **(5)**

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. **(6)**

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. **(7)**

AB Tetra Pak har meddelat miljöförvaltningen att nuvarande miljötillstånd vilket innefattar fastigheterna Värmeväxlaren 3 och Separatoren 1 kommer avyttras inom en snar framtid. **(8)**

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

- \* Komplettering gällande friytor inom planområdet
- \* Komplettering gällande markradon
- \* Komplettering gällande prognosår för trafikbuller
- \* Överväganden gällande förorenad mark och grundvatten

- \* Framtagande av masshanteringsplan
- \* Grön energi
- \* Minimering av användandet av bekämpningsmedel

#### **Kommentar i samråd**

1. I plan- och bygglagen finns det uttalade krav på att det ska finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid bostäder och friyta går också före behovet av parkering om det behöver prioriteras mellan dessa användningar. Att specificera ytor för cykelparkering i bedöms vara för detaljerat för att uppnå syftet med planen och parkering för cykel kommer att studeras vidare inom ramen för respektive fastighetsägares detaljprojekteringar.

Frågan om användandet av bekämpningsmedel hanteras inte i detaljplanen utan är en fråga för framtida förvaltning och drift av gröna ytor inom området.

2. En mätning av markradon har genomförts sedan samrådet och som visar på att marken i planområdet klassificeras som ett normalriskområde. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om detta.
3. Det finns inga riktlinjer för buller på allmän plats, yttrandet föranleder ingen åtgärd.
4. Stadsbyggnadskontoret har efter samrådet uppdaterat trafikprognoserna för ett fullt utbyggt Västerbro vilket innebär att prognosåret gäller för år 2040 och framåt. Därefter har bullerutredningen uppdaterats så att bullerberäkningarna är gjorda med trafikprognos hög, dvs. ett högsta scenario och utifrån två scenarier, det ena scenariot uppförs ny bebyggelse på fastigheten Värmeväxlaren 3 och övriga byggnader i närområdet är befintliga. I det andra scenariot uppförs ny bebyggelse även på närliggande fastigheter. Detta för att kunna visa på hur bullersituationen ser ut utifrån ett etappänk.
5. 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 Kugghjulet samarbetat i att ta fram riskbedömning, åtgärdsprogram och åtgärdsutredningar för att visa på hur föroreningarna kan hanteras.

6. Förutsättning för att genomföra detaljplanen innebär att större delen av planområdet behöver schaktas ur, dels utifrån förslag om källare under samtliga kvarter, dels utifrån förekomst av föroreningar. Massor som innehåller föroreningar kommer att behöva klassificeras och därefter transporteras till avfallsanläggning. Utifrån framtaget åtgärdsprogram framgår det att de massor som behöver schaktas bort på grund av byggnationen (schakt för källarplan mm), kommer att hanteras i en schaktplan och kommande §28-anmälningar till tillsynsmyndigheten. Det pågår även diskussion om masshantering inom ramen för genomförandeplaneringen tillsammans med Lunds kommun och för planering av genomförandet av detaljplanen.
7. Fastighetsägarna (byggaktörerna) uttrycker höga ambitioner avseende hållbart byggande som kommer att specificeras i samband med bygglov. Detaljplanen ger utrymme för möjlighet till solceller, trästomme, gröna väggar och tak. Någon möjlighet att ställa tekniska särkrav i detaljplanen finns ej.
8. AB Tetra Pak har återkallat sitt miljötillstånd för Separatoren 1 och Värmeväxlaren 3 och Länsstyrelsen har tagit beslut om att upphäva miljötillståndet 2022-06-02.

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 136 och 137)**

Miljönämnden har framför allt synpunkter kring markföroreningarna som påträffats. Avgörande för genomförandet av detaljplanen är om och hur föroreningarna kan saneras på ett ordnat sätt, och så att det inte sprids vidare till omgivande mark och grundvatten eller avleds via drän- och dagvattenledningarna. Det finns exempelvis stora osäkerheter kring om föreslagna åtgärder, exempelvis barriärer, kommer att fungera som avsett och det går inte i dagsläget att avgöra över hur lång tid som reningsåtgärder avseende grundvatten kan behöva fortgå.

Eftersom markens lämplighet för det avsedda ändamålet är en del av syftet med prövningen, behöver det redan innan antagandet av detaljplanen framgå av underlaget att presenterade förslag på avhjälpandeåtgärder åtminstone kan antas frambringa det nödvändiga resultatet, det vill säga att efter föreslaget avhjälpande uppnås sådana effekter att det aktuella ändamålet kan genomföras.

#### **Radon**

Miljönämnden redogör för riskerna med radon kopplat till radonets sönderfall.

Markradonmätningar har gjorts och dessa visar på normalriskmark för radon inom området. Radonhalten i mark kan dock variera beroende årstider men även andra faktorer kan inverka. Miljöförvaltningen har kännedom om att det konstaterats vara högradonmark inom närliggande Lerbäckskolan. Det är framför allt bostäder med direkt markkontakt som kan påverkas av markradon, men radon kan även leta sig upp på högre våningsplan. Vid byggnation av bostäder bör radonhalten kontrolleras i de färdiga bostäderna.

#### Förorenad mark

Utförda miljötekniska markundersökningar visar på att saneringsåtgärder krävs för att kunna genomföra planen och säkerställa att marken blir lämplig för föreslagen användning. Av planbeskrivningen framgår att även utpekade förorenade områden utanför detaljplaneområdet inom Måsvägen, Separatoren 1 samt Kugghjulet 1–5 behöver åtgärdas för att minska risken för återkontaminering av Värmeväxlaren.

Av planbeskrivningen framgår att det kan bli aktuellt att inrätta tillfälliga skyddsåtgärder längs med fastigheten Värmeväxlarens norra gräns som en alternativ lösning. Avhjälpandeåtgärder av föroreningar och exploatering kommer sannolikt att ske parallellt och exploatering i sig kommer ske etappvis. Inom planområdet finns även allmän platsmark i form av ett parkområde med konstaterade föroreningar.

För vidare hantering av konstaterade föroreningar har sökande och intilliggande fastighetsägare tagit fram ett åtgärdsprogram och tre separata åtgärdsutredningar för Måsvägen, Kv. Kugghjulet samt Separatoren/Värmeväxlaren.

För att säkerställa den aktuella detaljplanens lämplighet förutsätts att avhjälpandeåtgärder vidtas vilket har villkorats genom den administrativa bestämmelsen *Startbesked får inte ges förrän markföroreningar avhjälpats* (a2). Föroreningar som kräver avhjälpande för att göra aktuellt planområde lämpligt har förutom inom planområdets kvartersmark, som föreslagen bestämmelse omfattar, även konstaterats inom allmän platsmark och utanför planområdet.

#### Bedömning gällande förorenad mark och föreslagna avhjälpandeåtgärder

Miljöförvaltningen ser det positivt att sökande har som intention att genomföra en sammanhållen åtgärd av påträffade föroreningar av klorerade kolväten, föroreningar som konstaterats sträcka sig utanför planområdet.

Inom planområdet förespråkas en etappvis sanering. Framtaget åtgärdsprogram förutsätter att föroreningar i Måsvägen åtgärdas först. Miljöförvaltningen ser en risk med att åtgärdsprogrammet och de åtgärder som föreslås är beroende av att föroreningar i Måsvägen hanteras först.

Måsvägen är dels utanför planområdet men har även andra aktörer involverade vilket kan påverka både tidsplan och genomförande, omständigheter som också framförs i åtgärdsprogrammet.

I de översiktliga åtgärdsutredningarna för Måsvägen samt Separatoren/Värmeväxlaren redovisas tre olika åtgärdsalternativ utan bedömning, med en hänvisning till att utvärdering av alternativen ska ske vid ett senare skede. Då föreslagna åtgärdsalternativ inte har utvärderats innebär det att i nuläget är det inte känt vilka åtgärder som ska vidtas, inte heller tidplan för sanering och vilken uppföljning som kan bli aktuellt.

Miljöförvaltningen har sedan tidigare framfört att inför ett antagande av planen behöver framgå vilka åtgärder som ska kombineras för att sanera och garantera människors hälsa och säkerhet inom planområdet. Åtgärdsalternativ ska vara så väl utredda att förutsättningar som föroreningskällor, spridningsvägar, geologi och hydrologi finns med i bedömningen och att de kan genomföras.

Redovisade åtgärdsalternativ inklusive ett utpekade eventuellt behov av barriärer är enligt miljöförvaltningens uppfattning inte tillräckligt tydligt preciserat för att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs för att det villkorade kravet på avhjälpande kan anses uppfyllt och därmed att ett startbesked kan ges.

Det framgår inte heller vilka utpekade föroreningar som ska ha avhjälpits, alternativt vilka skyddsåtgärder som ska ha installerats, för att startbesked ska kunna ges. Inte heller och om det är samma förutsättningar som gäller för hela planområdet eller om det skiljer sig för de föreslagna etapperna. Om barriärer eller andra skyddsåtgärder är en förutsättning för planen så behöver detta förtydligas.

Av beskrivningen 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. Miljöförvaltningen kan konstatera utifrån redovisat material att både åtgärder samt uppföljande kontroll kan komma att ta lång tid. Åtgärdsförberedande undersökningar för att projektera en vald åtgärd bedömer miljöförvaltningen dock kan utföras efter att en detaljplan antagits.

För den allmänna platsmark som finns i planområdet kommer miljöförvaltningen i sitt tillsynsärende ha en fortsatt dialog kring nu föreslagna riktvärden.

Miljöförvaltningen saknar även en bedömning av själva exploaterings risk att påverka spridning av föroreningar. Bland annat anges det under *Markens beskaffenhet* att grundvattensänkningar kan komma att erfordras med anledning av byggnation av källare. Underjordiska garage får uppföras inom all kvartersmark, bestämmelse P1, vilket kan kräva pumpning av grundvatten i samband med uppförande och kräva installation av dräneringsledningar kring källarplan som kan utgöra en potentiell spridningsväg för föroreningar i grundvatten.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för en viss markanvändning. Vid planläggning av områden är det av betydelse enligt 2 kap. 9 § PBL att planläggningen inte sker så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Marken ska alltså vara lämplig för aktuellt ändamål från både miljö- och hälsosynpunkt, detta gäller hela planområdet, inte endast kvartersmark. Med anledning av detta syfte får skyddsåtgärder föreskrivas i en detaljplan. Möjlighet finns att ange att lov (eller startbesked) inte får ges förrän en markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på platsen.

Den administrativa bestämmelsen om krav på avhjälpande av markförorening innan bygglov (eller startbesked) meddelas är endast tillämplig för sådana åtgärder som kräver lov. Anläggande av PARK, GATA etc. är däremot inte lovpliktigt så länge exempelvis förutsättningarna är sådana att krav på marklov föreligger eller för de fall kravet följer av detaljplanen, se 4 kap. 15 § PBL och 9 kap. 11 § och 12 § 3p PBL. Det går således inte att komma åt avhjälpande av markföroreningar på mark avsedd för PARK inom ramen för detaljplanen genom administrativa villkor. Ett sätt att säkerställa markens lämplighet för ändamålet PARK är genom att redovisa rimliga åtgärdsalternativ innan antagandet.

Med anledning härav är det enligt miljöförvaltningens bedömning inte möjligt att med nuvarande underlag avgöra om marken är lämplig för det avsedda ändamålet.

#### Masshantering

Miljöförvaltningen bedömer att planförslaget kommer ge upphov till stora mängder schaktmassor och förespråkar att en masshanteringsplan tas fram i samband med exploateringsarbetet. Detta är av vikt även vid

beaktande av den aspekten att sökande förespråkar etappvisa åtgärder inom planområdet.

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.

#### Dagvattenhantering

Den dagvattenutredning som genomförts för planområdet följer grundmodellen på så sätt att man gjort noggranna beräkningar för hur vatten som kommer i form av nederbörd kan tas omhand. Modellen visar på metoder för att hantera 10- och 20-årsregn samt skyfall motsvarande ett 100-årsregn på 10 minuter med en klimatfaktor 1,3.

Dagvattenutredningen saknar dock fördjupad information om hur hänsyn har tagits till de föroreningar som påvisats inom området. Som miljöförvaltningen förstår dagvattenutredningen så förutsätts att planerade marksaneringsåtgärder kan genomföras så framgångsrikt att hänsyn inte behöver tas till eventuellt kvarlämnade föroreningar (framför allt klorerade kolväten) i mark eller grundvatten.

Miljöförvaltningen ser en risk att saneringsåtgärder kan behöva pågå under lång tid då klorerade lösningsmedel i grundvatten kan vara mycket svåra att fånga upp och hantera.

Planbeskrivningen visar att byggnation inom området kommer att genomföras med källarplan. Grundläggning behöver dräneras och dränvatten avleds normalfallet till dagvattennätet. Det saknas ett resonemang kring hur eventuellt kvarlämnade mark- och grundvattenföroreningar kan hanteras före avledande via dräneringsledningar till dagvattennätet.

En möjlig teoretisk lösning skulle kunna vara att det inom området anläggs ett separat nät för avledande av dränvatten till en central uppsamlingspunkt där reningsåtgärder kan ske innan vidare avledning till VA-huvudmannens ledningsnät. Miljöförvaltningen kan inte uppfatta att modellen för föroreningsberäkning innehåller ett resonemang kring förorenat dränvatten eller om hänsyn i övrigt tagits till denna problematik.

#### Förtydligande av delar av granskningsyttrande

Miljöförvaltningen har efter granskningstidens slut förtydligat vissa delar av sitt yttrande då förtydligande efterfrågats av planintressenten.

De risker miljöförvaltningen syftar på rör hanteringen av områden med klorerade kolväten i grundvattnet. Förvaltningen saknar en bedömning av själva exploaterings risk att påverka spridningen av klorerade



kolväten. Förvaltningen ser en risk för spridning av föroreningar när grundvattennivån i området påverkas via installation av barriärer samt etappvis schaktning och sanering. Miljöförvaltningen önskar därmed en bedömning av riskerna med att påverka grundvattennivån i området via olika åtgärder och om det därmed finns en risk att påvisade föroreningar kan spridas till nya områden när grundvattennivån ändras. Finns det exempelvis en risk att föreslagna barriärer kan ändra flödet av grundvattnet i området och på så vis kontaminera tidigare opåverkade områden?

Miljöförvaltningen har i tidigare kommunikationer lyft frågorna kring risken att påverka spridning och exponering av föroreningar genom en etappvis exploateringsschakt med kommande byggnationer och installationer. Till detta tillkommer även osäkerheten gällande tidsperioden för uppföljande kontroll och risken att exploatering inleds innan tillräcklig efterkontroll utförts.

Planintressenten önskar även ett förtydligande om miljöförvaltningens bedömning att med nuvarande underlag avgöra om marken är lämplig för det avsedda ändamålet syftar på planen som helhet eller endast parkmarken. Miljöförvaltningen syftar på planen i sin helhet och inte endast parkmarken. Förvaltningens bedömning är att det utifrån redovisat material gällande åtgärdsalternativ och spridningsrisker i granskningshandlingarna inte går att avgöra om marken är lämplig för avsett ändamål.

Miljöförvaltningen vill även förtydliga att under rubriken Riskbedömning i miljöförvaltningens yttrande refererar till Briab:s PM "*Detaljerad riskutredning -underlag till ny detaljplan*" av planområdet och närliggande verksamheters påverkan vilket förvaltningen inte har något att invända mot.

Slutligen vill miljöförvaltningen vara återigen tydliga med att de inte har godkänt föreslagna platsspecifika riktvärden (PSRV). De anser att fortsatt dialog kring PSRV hanteras i handläggningen av respektive förorenat mark ärende hos miljöförvaltningen och inte i Stadsbyggnadskontorets detaljplaneärende.

### **Kommentar i granskning**

#### *Generellt*

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 markföreningarna inom planområdet ska saneras så att marken blir lämplig för känslig markanvändning (generella riktvärden). Vidare ska markföreningar utanför planområdet hindras från att återkontaminera marken inom planområdet. I detaljplanen kan det inte ställas krav på att föreningarna 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 föreningar 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 föreningar 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. 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 föreningarna 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, de vill säga genomförandet ska inte utredas eller redovisas i planärendet. Teoretiskt sett visar utredningarna i ärendet att detaljplanen kan antas.

*Radon*

Frågan om radon tas omhand i tekniskt samråd inför startbesked. I det tekniska byggskedet ska byggherren redovisa en geoteknisk undersökning, som avgör vilka av Boverkets byggregler om radonsäkring och eller radontätning som ska tillämpas för byggnationen.

#### *Förorenad mark*

De miljökonsulter som tagit fram utredningarna i ärendet har getts möjlighet att kommentera miljönämndens yttrande. Deras bedömning är att många av miljönämndens synpunkter kommer att tas omhand i den kommande processen hos miljöförvaltningen när en så kallad § 28-anmälan lämnas in för att starta och genomföra saneringen (se 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd). Stadsbyggnadskontoret delar i huvudsak den bedömningen, vilket innebär att dessa synpunkter inte kan vägas in i planärendet. Länsstyrelsen har också i sitt yttrande på granskningsförslaget framfört att arbetet kommer fortsätta inom tillsynen med miljöbalken och att tillsynsmyndigheten tillser att risk för hälsa och säkerhet följs upp även efter byggnationens färdigställande genom krav på kontrollprovtagningar efteråt.

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 Värmeväxlaren. Villkoret för startbesked- att det ska finnas skyddsåtgärd för att hindra återkontaminering inom Värmeväxlaren om inte samtliga föroreningar utanför planområdet är sanerad- kan alltså uppfyllas genom barriärer på andra platser än inom Värmeväxlaren. 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. Utanför 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 Värmeväxlaren. 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 Värmeväxlaren. 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. 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 inläsning 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 exploitörens föroreningar inom allmän platsmark på exploitörernas bekostnad. Avtalet reglerar exploitörernas kostnadsansvar för avhjälpande av föroreningar i befintlig allmän platsmark och innehåller en överenskommelse mellan exploitörerna 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.

Dialog har förts mellan Tekniska förvaltningen och Miljöförvaltningen gällande behov av komplettering av utredningen för parken vilket har resulterat i en kompletterande riskbedömning av påvisade föroreningshalter i planerad parkmark samt åtgärdsbehov på del av Väster 7:1, Väster 1:5 och Väster 1:6. Underlaget har tagits fram för att riskbedöma de tidigare påvisade föroreningshalterna i marken som är planlagt för parkmark, samt att undersöka ett eventuellt behov av avhjälpandeåtgärder. Detta har resulterat i att platsspecifika riktvärden räknats fram för planerad parkmark. Av kompletterande riskbedömning framgår att halten arsenik och bly överskrider platsspecifika riktvärden och generella riktvärden för känslig markanvändning i den östra delen av parken. De förhöjda halterna i den östra delen av parken påträffades i ytliga fyllnadsmassor, 0–0,3 meter under markytan. Föroreningarna föreslås avhjälpas med schaktsanering. Inget platsspecifikt riktvärde överskrider i den västra parkdelen. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån slutsatsen i kompletterad utredning om parkmark.

#### *Masshantering*

Masshantering har inget med bedömning av planens lämplighet att göra och påverkar inte möjligheten att genomföra detaljplanen.

#### *Dagvatten*

Inom ramen för detaljplanen ska det redovisas hur dagvattenhantering ska ske när planen är genomförd inte hur det tekniskt ska genomföras under resans gång. Det ingår inte i plan- och bygglagsbedömningen att ta hänsyn till konsekvenser under anläggandet.

Sammantaget delar inte Stadsbyggnadskontoret Miljöförvaltningens bedömning till vilken nivå frågan ska utredas inom ramen för plan- och bygglagen och detaljplanarbetet. Stadsbyggnadskontoret ser också att frågan om avhjälpandeåtgärder kan komma att bli aktuell redan vid rivning av befintliga byggnader och denna fråga ligger utanför framtagandet av denna detaljplan.

Miljönämndens yttrande har föranlett att:

- Åtgärdsprogrammet förtydligats med en tydligare beskrivning av vilka moment som behöver genomföras inför startbesked kopplat till exploateringsrisker och hantering av livslängd på barriärer.

- Planbestämmelsen om villkor för startbesked har ändrats till en generell egenskapsbestämmelse som omfattar all kvartersmark. Därmed har planbestämmelsen a<sub>2</sub> utgått ur förslaget. Den generella planbestämmelsen reglerar följande: Avhjälpande och eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar ska vara slutligt utförd innan startbesked för uppförande av nya byggnader ges.
- Vidare dialog har förts med Tekniska förvaltningen i fråga om avtal för Måsvägen. Detta har resulterat i att frågan om avtalet för Måsvägen kommer att skrivas skarpare i frågor som kopplar till beroendet till fler aktörer, kostnader och ansvar för genomförandet av avhjälpande i Måsvägen. Avtalet träder i kraft när en av detaljplanerna (detaljplan för Kugghjulet och eller denna detaljplan) vinner laga kraft.
- En kompletterande riskbedömning av påvisade föroreningshalter i planerad parkmark samt åtgärdsbehov på del av Väster 7:1, Väster 1:5 och Väster 1:6(planerad parkmark) tagits fram. Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen från utredningen.

## **Serviceämnden**

### **Yttrande i samråd (aktbilaga 70 och 71)**

Serviceämnden beslutar att såsom svar i samrådet avseende Detaljplan för Värmeväxlaren 3 m. fl. i Lund, Lunds kommun, hänvisa till serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-04-11 Detaljplan för Värmeväxlaren 3 m.fl. i Lund, Lunds kommun, samt att översända svaret till Byggnadsnämnden.

### Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse:

Serviceförvaltningen ser positivt på planförslaget som möjliggör både bostäder, kontor, kulturlokaler och park på ett framtida hållplatsnära läge. I förslaget har planförfattaren analyserat behovet av offentlig service i relation till resterande föreslagen utveckling av Västerbro. Serviceförvaltningen instämmer i att redovisat behov till stor del täcks för området som helhet. Den funktionsblandning som medges för de olika byggrätterna bidrar till ett mer flexibelt nyttjande av de framtida lokalerna, samt en mer levande stadsdel under fler timmar på dygnet. Detta är hållbart och lovvärt.

Serviceförvaltningen noterar att kommunen äger mark i ytterkanterna av aktuellt planområde och att den byggrätt som möjliggör kontor, kultur - och centrumändamål ser ut att delvis ägas av kommunen idag. Byggrätten ligger på ett bra läge i direkt anslutning till en platsbildning i form av ett torg och vid den så kallade porten in till Västerbro. Det är av

betydelse att lokaler och utemiljöer även för kommunala behov säkerställs i detaljplaner, framför allt i utbyggnadsområden. I det fall denna byggrätt till sin helhet skulle bli kommunalägd är det av stor vikt att serviceförvaltningen ges möjlighet att studera detaljplanen närmre och detta innan granskningsskedet. Det är välkommet att planen medger ändamål för kultur. Det är att föredra att desto fler behov och förutsättningar kring framtida användning tydliggörs innan detaljplanen antas. Detta för att möjliggöra en så kostnadseffektiv och ändamålsenlig byggnation som möjligt.

#### **Kommentar till servicenämnden i samråd**

Förslaget är att byggrätten i porten utvecklas av Tetra Laval Real Estate AB och inte av kommunen. I den övergripande diskussionen kring utvecklingen av Västerbro och kommunala behov har kommunen inte uttryckt att det finns några mer behov av lokaler för kommunala behov än vad som redan diskuteras i de övriga planarbeten som pågår.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 117)**

Servicenämnden ställer sig positiv till föreslagen detaljplan som helhet och anser att detaljplanen ligger i linje med kommunens översiktsplan.

Servicenämnden vill understryka att en granskning utav föreslagen detaljplan in har gjorts utifrån något kommunalt behov, detta då aktuella fastigheter inom föreslagen detaljplan till största del inte är kommunalägda. Nämnden ser att byggrätterna för kultur- och centrumändamål lämpligen bör detaljstuderas, för att möjliggöra ändamålsenliga lokaler. Beroendet på genomförandet av byggnationen kopplat till aktuell detaljplan så vill servicenämnden påminna byggnadsnämnden om att Serviceförvaltningens verksamheter inhyrda i lokaler på Bryggaregatan 22 kan komma att påverkas. Detta främst gällande parkering för servicebilar och en eventuell ombyggnad av infarten. Något som i sin tur kan påverka nämndens möjlighet att leverera tjänster och service.

Det praktiska genomförandet kan komma att ha en påverkan på barns rättigheter och inför det skedet bör en bedömning om barnkonsekvensanalys göras.

#### **Kommentar i granskning**

Kommunala behov i Västerbro har lyfts i övergripande diskussioner med samordnare för detaljplaner på Stadsbyggnadskontoret och i dessa diskussioner har det inte framkommit kommunala behov inom denna detaljplan.

Frågan om kultur- och fritidsinslag i Västerbro har hanterats 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.

Inom detaljplanen för Värmeväxlaren ges möjlighet till kulturverksamhet inom byggrätt för signaturbyggnaden, vidare ges möjlighet till centrumfunktioner i bottenvåningarna inom föreslagna kvarter. 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.

Gällande Serviceförvaltningens verksamheter på Bryggaregatan och framtida möjligheter att disponera till exempel parkeringsytor och logistikflöden hanteras detta i pågående dialog mellan fastighetsägaren och representanter för hyresgästerna, inklusive Serviceförvaltningen.

Ny bedömning av behov av barnkonsekvensanalys i genomförandeskedet hanteras inte inom ramen för detaljplaneprocessen.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

## **Räddningstjänsten Syd**

### **Yttrande i samråd (aktbilaga 52)**

#### Riskhänsyn

Räddningstjänsten Syd(RSyd) bedömer riskfrågan som väl hanterad i aktuellt planarbete och har inget att erinra. 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, men kan behöva kompletteras. RSyd bedömer att det är en risk att grönområdet som planeras mellan bebyggelsen och Åldermansgatan försvårar åtkomsten till de befintliga brandposterna i Åldermansgatan. På plankartan ser det dock ut som att det är inritat någon typ av väg (gång/cykel?) genom grönområdet på ett par platser, vilket förenklar åtkomsten till brandvatten. Frågan behöver bevakas och byggherren behöver redovisa tillgång till brandvatten senast i bygglovsskedet. **(1)**

Även om brandvattenförsörjningen ska säkerställas senast vid det tekniska samrådet i bygglovsprocessen bör förutsättningarna för brandposter, ansvar och vem som ska bekosta komplettering av brandposter i området redas ut så tidigt som möjligt i planprocessen. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens



publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter.

Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén).

#### Insatstid

Området ligger inom normal insatstid.

#### Räddningstjänstens tillgänglighet

I avsnitten om Räddning på s. 58 och 59 framgår att räddningstjänstens fordon har möjlighet att nå bebyggelsen. Så som byggnaderna är inritade på plankartan ser RSyd dock svårigheter att använda höjdfordon i området. De mått som krävs för att räddningstjänsten ska kunna ställa upp sina fordon och använda stegen framgår av Räddningstjänsten Syds råd och anvisningar. Utrymningsstrategin ska hanteras i bygglovsskedet men kan påverka byggnadernas utseende och omgivningen runt byggnaderna. RSyd förespråkar att utrymningsstrategin för byggnaderna planeras så tidigt som möjligt för att undvika överraskningar senare i projekteringen. **(2)**

Om uppställningsplatser förläggs på allmän platsmark bör utformningen stämmas av med fastighets- och gatukontoret för att säkerställa att åtkomlighet kan garanteras över tid. **(2)**

#### **Kommentar i samråd**

1. Redovisning av tillgång till brandvattenförsörjning sker senast i samband med tekniskt samråd. För att klara avstånd om 75 m mellan till uppställningsplats och brandpost kan det komma att behöva kompletteras med minst två nya brandposter i området utifrån vart befintliga brandposter finns idag. Det kommer även att finnas möjlighet till framkomlighet för räddningstjänsten på gata norr om parken där avstånd mellan befintlig brandpost och ny gata uppgår till mindre än 75 m. Förslagen komplettering av brandposter redovisas i planbeskrivning.
2. Brandskydd i byggnader inom planområdet kan utformas så att räddningstjänsten inte behöver använda höjdfordon för att utföra en räddningsinsats, exempelvis att bebyggelsen uppförs med TR2-trapphus. För utrymning finns olika lösningar, beroende av byggnadernas utformning och höjd. Framkomlighet för räddningstjänstens fordon på de allmänna gatorna är säkerställda genom test av körspår. Detaljplaneförslaget är utformat så att uppställning kan ske inom 50 meter från entréer. Vald utformning vid utrymning redovisas i bygglovsskedet.

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 109)**

Räddningstjänsten Syd har svårt att i planhandlingarna utläsa varför tidigare tillämpade skyddsbestämmelsen m2, Fasad och Fönster ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30. Fönster får vara öppningsbara, inte längre finns med i plankarta och planbeskrivning. Av plankartan kan de inte se att avståndet till infartskorsningen i planförslagets nordvästra delar har förändrats.

Räddningstjänsten Syd ser positivt på att kommunen planerar för två nya brandposter i området, och anser att förslaget verkar uppfylla krav på 75 meter från räddningstjänstens fordon. Det framgår dock inte vem som ansvarar för utbyggnaden av brandpostnätet. Räddningstjänsten anser också att det ska framgå att placering samt flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt P114.

Räddningstjänsten ser positivt på att kommunen i planhandlingarna redovisar för räddningstjänsten tillgänglighet till området och att gatorna är dimensionerade med både innerradie, yttre radie och svepradie för stegen. I planhandlingarna specificeras att bostadshus mot gator med trädplantering behöver utföras så att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänsten. Detta löses exempelvis med TR2-trapphus. Hur räddning ska ske redovisas i samband med bygglov. Av texten framgår inte hur utrymning ska planeras för bostadsbebyggelse som inte är mot gator med trädplantering.

Räddningstjänsten Syd påminner kommunen om att planering med enhetligt insats/utrymningskoncept förbättrar möjligheten till effektivare insatser och utrymning för de boende. I detaljplanen planeras för kvarter med innergårdar, varför varje kvarter bör ha samma utrymningskoncept för hela kvarteret. Olika utrymningskoncept kan försvåra läsbarheten och därmed fördröja tiden till hjälp för den drabbade. Lösningar utan räddningstjänstens stegutrustning, exempelvis föreslagna Tr2, skapar en mer robust lösning både utifrån markutformning, utrymningssäkerhet och läsbarhet.

### **Kommentar i granskning**

Till granskningen hade riskutredningen förtydligats och visade då på att skyddsavståndet mellan infart till Inpac Pharma i förhållande till det västra kvarteret är tillräckligt långt och därmed behövs inga särskilda bestämmelser kring skyddsåtgärder för att hantera risken från transporter Inpac Pharma. Vidare har riskutredningen förtydligats ytterligare inför antagandet i frågan som berör verksamheter på Separatoren 1 utifrån yttrande från Länsstyrelsen. Detta har inte ändrat tidigare ställningstagande kring risker med transporter till/från Inpac

Pharma. Avsnittet *Planförslag - Hälsa och säkerhet* har förtydligats gällande bedömning av verksamheter på Separatorn 1.

I planbeskrivningen, avsnitt *Tekniska och ekonomiska åtgärder* framgår det att brandvattenförsörjning bekostas av exploatör.

Samtliga kvarter inom området kommer att behöva kunna utrymmas utan hjälp från räddningstjänsten då samtliga kvarter ligger mot gata som föreslås få träd och eller har befintliga träd. Planbeskrivningen har förtydligats under avsnitt *Planförslag - Räddning* att bostadshus behöver utföras så att utrymning ska ske utan hjälp av räddningstjänsten. Detta kan exempelvis lösas med TR2-trapphus eller annan utrymmeslösning. Fråga om utrymning hanteras i detalj i samband med bygglovsprövningen.

I övrigt föranleder inte yttrandet någon åtgärd.

## **VA Syd**

### **Yttrande i samråd (aktbilaga 59)**

Vid exploatering kommer Värmeväxlaren 3 att delas upp i flera fastigheter. Riktlinjerna vid anslutning till Va Syds ledningar anger är att varje ny fastighet skall ha en förbindelsepunkt som upprättas 0,5 meter utanför fasthetsgränsen. **(1)**

Dagvattenledningen D 1200 BTG behöver flyttas eftersom den står i konflikt med den föreslagna bebyggelsen (porten till Västerbro) i planområdets nordöstra del. Ledningen avvattnar stadsdelen söder om Kungs Oskars väg i uppström och tar emot bräddat spillvatten vid kraftigare regn. Det är mycket viktigt att ledningens kapacitet och avledningsfunktion bibehålls vid flytt. En förprojektering med kostnadskalkyl bör enligt Va Syd tas fram i tidigt planskede. Eftersom ledningsflytten initieras av exploatören ordnas och bekostas den också av exploatören. **(1)**

Ledningen måste placeras minst fem (men helst tio) meter från den planerade husfasaden. Skyddsavståndet krävs för att ge åtkomst till ledningen(D1200) vid behov av drift och underhåll i framtiden, exempelvis spontarbete nära ledning. **(1)**

Enligt Va Syd krävs det även ett skyddsavstånd mellan ledningar och träd för att det ska gå att komma åt ledningarna utan att skada träden. Ledningen ska placeras med lika stort avstånd från det uppvuxna trädets droppzon som den ligger nedgrävd under marken, så att en slänt med lutning 1:1 får plats. Det är inte fallet i den tidiga ledningssamordningen som utförts. Vid avsteg från riktlinjerna krävs skyddsåtgärder, till exempel en rotspärr. **(1)**

Enligt VA-Syd har VA-omläggningarna som beskrivs i planarbetet föreslagits utifrån förutsättningen att en spårväg kommer byggas, trots att inget beslut om en spårväg finns. För VA-syd innebär det en betydligt större insats att lägga ledningar i en väg med spårvagn än i en vanlig väg. Skyddsavstånden är svåra att klara och anläggningskostnaderna blir högre. VA-syd menar att det inte ingår i deras uppdrag att riskera högre kostnader utan att vara säkra på att det är nödvändigt. **(1)**

#### Dricksvatten

Värmeväxlaren 3 är ansluten till vattenledning V 150 i Åldermansgatan idag. Vid behov av nya förbindelsepunkter kan dessa ske i samma gata. Ledningarna i Åldermansgatan och Måsvägen planeras dimensioneras upp för att säkra redundans vid vattenförsörjning inom Västerbro. Anslutningen för föreslagen ny byggnad i planområdets nordöstra del kan också ordnas i Bryggaregatan.

Lägsta normala vattentryck i Måsvägen och Åldermansgatan motsvarar nivå+ 71 meter och i Bryggaregatan är detta +106 meter (RH2000). Önskas högre tryck ordnas och bekostas det av exploitören.

Vid behov av sprinkleranläggningar måste kontakt med Va Syd tas i tidigt skede. Kapacitet för sprinkler är inte säkerställt i dagsläget. **(1)**

#### Dagvatten

Fastigheten Värmeväxlare 3 är ansluten till dagvattenledning D 1200 BTG i detaljplanområdet norra del (där Västra Esplanaden planeras). Därifrån avleds dagvatten mot Rinnebäcken genom ledningar i Annedalsvägen västerut. Befintligt ledningsnät inom Västerbro är mycket hårt belastat vid ett 10 års regn idag.

Va Syd har tagit fram en kapacitetutredning med förslag på ledningsuppdimensionering för hela Västerbro. Förslagen innebär att ledningsnätet efter exploatering skall kunna klara av ett 10 års regn med klimatfaktor 1,3. Inom och i nära anslutning till detaljplanområdet föreslås en alternativ utbyggnad av nya dagvattenledningar och separering av avloppet i Måsvägen och Åldermansgatan. Förslaget innebär att dagvatten från detaljplanområdet skall kunna avledas till Rinnebäcksravinen genom nya ledningar i Måsvägen. Om detta alternativ väljs innebär det att dagvattnet för delar av planområdet inte kommer att ledas till den planerade Rinnebäcksdammen.

Efter planerad exploatering får flödet från detaljplanområdet vid ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,3 inte ge upphov till ett större utflöde från fastigheten till ledningsnätet än vad som i dagsläget genereras vid ett 10-årsregn. Kraven för det befintliga dagvattenledningsnätet regleras i Svenskt Vattens publikation P90 och framtida dimensioneringskrav på

det lokala dagvattensystemet enligt Svenskt Vattens publikation P110. För att minska dagvattenavrinning och bidra med dagvattenrening förespråkar Va Syd att grönytor och andra permeabla ytor prioriteras inom varje ny fastighet och gata, där hårdgjorda ytor krävs utformas dessa med fördel som genomsläppliga. **(2)**

#### Planbeskrivningen

På sida 34 under rubriken "Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan" tas begreppet grönytefaktor upp. För att säkerställa att grönytor byggs inom kvartersmark bör en bestämmelse om grönytefaktor skrivas in i plankarta. **(2)**

På sidan 53 under "Dagvatten" hänvisar texten till en dagvattenutredning. I texten beskrivs att avrinningen från detaljplanområdet kommer att minska efter exploatering. Samtidigt redovisas i bifogad dagvattenutredningen en ökning av flöde från 750 till 950 l/s efter exploatering. Det är motsägelsefullt. Ytterligare har dagvattenberäkningar efter exploatering gjorts utifrån antagande att detaljplanområdet är en fastighet vilket inte stämmer med vad plankarta visar. **(2)**

Dagvattenutredningar skall göras i samråd med Va Syd och godkännas av Va Syd. **(2)**

#### Spillvatten

Fastigheten är ansluten till spillvattennätet i korsningen mellan Måsvägen och Annedalsvägen. Ledningsnätet är överbelastad i nedström. För att möjliggöra spillvattenanslutningar för de nya fastigheterna krävs att nya spillvattenledningar byggs ut i Måsvägen.

För att säkerställa att avloppsvatten skall kunna avledas med självfall krävs att färdigt golv skall ligga minst 30 cm över marknivå i förbindelsepunkt. Avloppsvatten från planerade underjordiska garage kommer att behöva pumpas. **(1)**

#### Skyfall

Enligt skyfallsmodellen från Lunds kommun rinner vattenflöden från separatorn och ner mot parken genom den planerade bebyggelsen. Vid höjdsättning av området ska vatten styras bort från bebyggelsen till platser som tillfälligt kan översvämmas. Räddningstjänsten ska kunna komma fram till Västra Esplanaden och övrigt gatunät vid även vid skyfall. **(3)**

#### Markföroreningar

Enligt utredningen "Översiktlig Miljöteknisk markundersökning inom Västerbro" påträffas föroreningar inom planområdet. Det är enligt Va Syd

exploatören som skall ordna och bekosta den marksanering som erfordras för den allmänna ledningsutbyggnaden inom det som idag är privat ägd mark. Va Syd påtalar att marksanering måste ske ända ner till botten av VA-schakten. **(4)**

#### **Kommentar i samråd**

1. Mellan samråd och granskning har det genomförts ledningssamordning i form av en utrymmesutredning för att klarlägga om utrymme finns för ledningar i relation mellan olika ledningsslag, till träd och andra behov i gatorna som påverkar infrastruktur under mark. Arbetet med utrymmesutredningen har resulterat i att ett helhetsgrepp tagits i ledningsfrågorna för att hitta lösningar som fungerar för samtliga parter. I detta arbete har flytt av dagvattenledningen ingått. Behov av sprinkler har lyfts av fastighetsägarna i dialogen om utrymmesutredningen för kvarteret som omnämns som mobilitetskvarteret i planbeskrivningen.

Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen under avsnittet Tekniska och ekonomiska åtgärder kopplat till frågan om kostnader. Kostnader för flytt av ledningar regleras i exploateringsavtal som skrivs med fastighetsägaren inför antagande av planen.

Vad gäller placering av ledningar i förhållande till eventuell spårväg finns det inga beslut tagna i kommunen kring en framtida spårväg, bara högklassig kollektivtrafik. Tekniska förvaltningen och Stadsbyggnadskontoret har lyft frågan om anpassning av ledningar till en eventuell framtida spårväg hos Operativa gruppen för planering och genomförande, OPG. Frågan har belysts utifrån olika scenarion kring ledningsplaceringar, kopplat till konsekvenser och förutsättningar för gestaltningen av det framtida stadsrummet. OPG har beslutat att Tekniska förvaltningen kan titta vidare på lösningar som innebär att spilledning, på sträckan mellan Måsvägen och Bondevägen, förläggs i Västra Esplanadens mitt.

2. Kommunen, både Tekniska förvaltningen och Stadsbyggnadskontoret, har tillsammans med VA-syd fört dialog om vilka verktyg och möjligheter som finns att hitta lösningar för att hantera dagvatten i Västerbro. Kommunen tillsammans med Va-syd tittar nu på en lösning om dagvattendamm i sydöstra delen av parken Slätterbacken för att avlasta systemet nedströms. Stadsbyggnadskontoret har fört dialog med VA-syd om de nya förutsättningar för dagvatten som gäller för planområdet vilka har

hanterats i uppdaterad dagvattenutredning. Dialogen har också har också handlat om vilka möjligheter som finns att med hjälp av planbestämmelser reglera dagvattenhantering på kvartersmark. Vidare framgår det av uppdaterad dagvattenutredning att lösningar för att kunna fördröja dagvatten behöver ske både på kvartersmark och allmän plats. Vilka volymer som behöver hanteras för denna detaljplan framgår av dagvattenutredningen. Dialogen och uppdaterad dagvattenutredning har resulterat i att plankartan kompletterats med bestämmelser om krav på en andel genomsläppliga material på gårdarna och krav på vegetationsklädda tak på komplementbyggnader utöver bestämmelsen om planterbart bjälklag.

Vad gäller grönytefaktor är det ett dialogverktyg för att säkerställa exempelvis gröna kvaliteter men det finns inte lagstöd att reglera grönytefaktor i en detaljplan.

3. Höjdsättning av gatunätet har setts över av kommunen utifrån frågan om att kunna leda skyfallsvatten till parken vid Åldermansgatan men även att vatten från Separatoren fortsatt ska rinna åt väster. Utifrån att befintliga byggnader på Separatoren tas bort i samband med genomförandet av Värmeväxlaren och att höjder i Västra Esplanaden justeras kan lågpunkten i Separatoren bibehållas och vatten fortsätta rinna västerut. I frågan om skyfall har frågan uppdaterats i dagvattenutredning som tagits fram för denna detaljplan men även i övergripande skyfallsutredning för hela etapp 1 i Västerbro.
4. Frågan om förorenad mark har fördjupats sedan samrådet och föroreningssituationen visar på att det finns föroreningar både på det som i planförslaget föreslås som kvartersmark men även allmän plats. I en detaljplan går det endast att villkora med planbestämmelse på kvartersmark att bygglov och eller startbesked inte får ges förrän förorening är avhjälp. I detta fall kommer bestämmelsen villkoras av startbesked vilket åligger fastighetsägaren att hantera. För delar som omfattar allmän plats, och då specifikt Måsvägen kommer ansvar för sanering att regleras via ett separat avtal mellan Tetra Laval Real Estate AB, Lunds kommun och JM/HSB. I avtalet regleras ansvarsfördelningen i frågan om sanering och genomförande mellan parterna.

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 134)**

VA-syd framför att anslutningar för spill och vatten ska samordnas före antagande av planen.

I planbeskrivningen på sidan 30 behöver det förtydligas att det är privata spillvattenledningar samt ledningsschakter som har spridit föroreningar till marken.

Saneringsprocessen under planförslaget är väl beskriven. VA-syd vill ytterligare lyfta upp vikten av att tidplanen för saneringsåtgärder som ordnas av fastighetsägaren ska samordnas med VA-syd och kommunen i det fortsatta projektarbetet. Detta för att säkerställa att utbyggnad och flytten av VA-ledningsnätet längs med den nya Västra Esplanaden, som inte kan påbörjas före saneringsåtgärder skett, kan utföras i tid. I tid innebär att det nya ledningsnätet ska vara på plats för att möjliggöra att kvarteren inom Värmeväxlaren 3 kan anslutas till VA mot Västra Esplanaden.

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.

Första stycket på sidan 86 som inleds med att VA-syd är va-huvudman för det allmänna 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, sanering och nedläggning av allmän va-anläggning.

### **Kommentar i granskning**

Den utrymmesutredning som togs fram mellan samråd och granskning redovisar en lösning som räcker för frågor som hanteras inom detaljplanarbetet. Mer detaljer kopplat till utrymmesutredningen tas omhand i arbetet med projekteringen och genomförandeplanering.

Många av de synpunkter som VA-syd lyfter gällande avhjälpande 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.

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

## **Ledningsägare**

### **Kraftringen**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 58 och 60)**

##### Övergripande och kring befintlig infrastruktur

Kraftringen har i tidigare planyttranden för Västerbroområdet beskrivit vikten av att infrastrukturen som berörs beskrivs utifrån dess samhällsliga funktion. Med en sådan beskrivning som en integrerad del av planbeskrivning säkerställs att ledningsflyttar inte föreslås lättvindigt utan vidtas med god kännedom om deras funktion och de samhällsliga risker som föreligger. Först efter en relevant intresseavvägning kan det konstateras om det är motiverat att flytta ledningar. Om planförslaget efter en sådan bedömning innebär att ledningar ska flyttas måste detaljplanen även låsa fast ett läge där ledningar istället kan läggas. Kraftringen har vidare i tidigare yttranden över närliggande detaljplaner framfört att det är för riskabelt att hantera flytt av huvudledningar inom varje detaljplan separat. När det gäller huvudledningar måste ett större grepp tas och omläggningar göras för hela ledningssträckor istället för bitvis inom respektive planområde.

Detta planförslag berör övergripande ledningar för fjärrvärme, el, fiber och gas. Beträffande fjärrvärmeledningen hänvisas till samrådsyttrande för kvarteret Smörkärnan för en beskrivning av hur arbetet med flytt av sådan ledning måste ske och vilka risker som föreligger. Den beskrivningen måste vara ingångsdata till en avvägning om flytt av ledningar är motiverad. Enligt Kraftringen bör det framgå av planbeskrivningen vilka konsekvenser ett avbrott på dessa ledningar kan få.

Kraftringen kan inte se att vinsterna med planförslagets byggrätter och dammen i Åldermansparken uppväger av Kraftringen påtalade risker kopplat till ledningsflyttar. Planförslaget saknar en sådan intresseavvägning. Kraftringen landar därför i bedömningen att planförslagets föreslagna ledningsflyttar innebär för stora risker i förhållande till nytta/vinsten och vill därför framföra att planförslaget istället ska utformas med beaktande av att ledningarna kvarliggare i befintliga lägen med tillhörande utrymmeskrav. **(1)**

Ett genomförande av planförslaget bygger på att kommunen säljer mark till exploitören. Vid denna försäljning åligger det kommunen att förbehålla de rättigheter som finns i marken kopplat till Kraftringens ledningar att gälla oförändrat mot ny ägare av marken. Senare i samband med fastighetsreglering kommer Kraftringen i enlighet med detta även begära ett förordnande av berörda rättigheter i mottagande fastighet. **(2)**

Ställningstagandet ovan ska ses mot bakgrund av att de ledningar som berörs är av en övergripande karaktär och att bristande förutsättningar för nya robusta lägen innebär risker för oplanerade avbrott med åtföljande stora konsekvenser för samhället. Det ska också ses mot bakgrund av att konkurrensen om markutrymme att tillgå i planområdet för placering av ledningar bedöms bli så hög att bolaget vid en flytt måste frångå viktiga förläggningsprinciper. Kraftringen menar att den ledningssamordning som hänvisas till som pågående i planhandlingen har misslyckats leverera fungerande nya lägen i rätt tid, vilket inneburit att bristande förutsättningar för flytt lever vidare in i genomförandeskedet av detaljplanen, vilket är ett ohållbart arbets sätt. **(1)**

Kraftringen önskar att SBK ger Byggnadsnämnden kännedom om de samhällsrisker som Kraftringen påtalar inför nämndens beslut om antagande av detaljplaner.

#### Elförsörjning av ny bebyggelse i planområdet

I planförslaget föreslås inhyest nätstation. Kraftringen och kommunen har fört en generell diskussion om att istället använda sig av utomhusställd nätstation vars utformning anpassas till omgivande bebyggelse. Avsikten med en sådan anpassning var att kunna undvika plankravet att hysa in nätstationer. Inhyesta nätstationer är ett sämre alternativ kostnadsmässigt, säkerhetsmässigt, tidsmässigt, avtalsmässigt mm. Kraftringen önskar ett förtydligande kring kommunens syn på dessa diskussioner och varför inhyest i detta planförslag. Om planförfattaren vidhåller inhyest av nätstation menar Kraftringen att det är det av yttersta vikt att de krav som Kraftringen ställer för en sådan placering fastläggs i plankartan. Utrymmet måste placeras på en gavel med direktåtkomst från allmänplats. Utrymmet måste begränsas korrekt

i plan och höjd. I de byggnadsutrymmen som direkt angränsar utrymmet får personer inte visats stadigvarande. En inhysning får således begränsande följdverkningar för hur byggnaden kan användas även utanför utrymmet. Krafteringen disponerar utrymmet med stöd av upplåtelseavtal. Ett sådant måste finnas upprättat innan detaljplanen antas. Detta är några av kraven. Till yttrandet bifogas fullständigare kravlista och det följer även en precisering nedan. **(3)**

Detaljplaneområdet ingår i Krafteringen Nät ABs nätkoncession för område, vilket innebär att Krafteringen har en skyldighet att ansluta nya kunder till elnätet. Det innebär att elnätet inom och eventuellt utanför planområdet, behöver byggas ut i takt med tillkommande bebyggelse. Krafteringen kommer därför att i samråd med kommun och exploitörer, säkerställa lämpliga lägen för tillkommande ledningar, kabelskåp och eventuellt nätstationer. För tillkommande ledningar kommer trottoarer och gator utanför och inom planområdet att behöva nyttjas. Det är viktigt att utrymmesbehovet för respektive ledningsägare samordnas i ett tidigt skede och att ledningar anvisas lägen som är åtkomliga för drift och underhåll. **(1)**

För att försörja detaljplanen med el är Krafteringens bedömning att det krävs minst 3 st nätstationer av enkelmodell. Bedömningen är i första hand gjord utifrån detaljplanens angivna uppgifter om förväntade byggnadsareor. E-områden som anvisas i detaljplanen är av den omfattning och placering som har överenskommit vid samrådsmöten. I samband med ledningssamordning inom området behöver det beaktas att en större mängd elledning behöver förläggas i anslutning till nätstationerna och att utrymme i marken runt nätstationerna måste reserveras för detta ändamål. **(1)**

#### Generella krav för placering av nätstationer

- Fem meter till brännbar byggnadsdel och brännbart utplag.
- Fem meter till bostäder, arbetsplatser och liknande utrymmen där personer uppehåller sig varaktigt.
- Två meter yta runt om nätstationen, fri från fasta hinder.
- Tillfartsväg för tungt fordon, exempelvis mobilkran.

#### E-områden föreslagna i detaljplan

E1: Dimensionerna på E-området ser ut att uppfylla de generella kraven för placering av nätstation. Krafteringen Nät AB föreslår att placera en nätstation av typ A i E-området.

E2: Utrymmet för inhyt nätstation måste på detaljplanen markeras med en avgränsad yta märk "E-område, Nätstation". För att få bra förutsättningar för nätstationen och en tydlig avgränsning i

byggnaden ska den placeras i byggnadens ytterhörn med begränsning i plan och höjd. Förutsättningar för att hysa in en nätstation beskrivs i bifogat dokument "KNAB Krav Inhysta Nätstationer Fastighetsägare". I korthet gäller att utrymmet avsett för nätstation placeras i nivå med gatuplan och mot yttervägg, för att säkerställa god ventilation, transportväg och åtkomst. Ytan framför nätstationen måste vara fri från fasta hinder för att möjliggöra betjäning av utrustning och ledningar i marken. Nätstationen ska vara tillgänglig för personal från Krafringen Nät AB vid dygnets alla timmar utan annans medverkan. Utrymmet för nätstationen placeras minst 5 meter från utrymmen där människor vistas varaktigt som exempelvis bostäder och arbetsplatser.

Fastighetsägaren bekostar och färdigställer utrymmet som ska hålla innermåttarna minst 6x8 meter och minst 3 m i takhöjd samt förbinder sig att använda byggnaden i enlighet med vid var tid gällande föreskrifter kopplat till nätstationen. Krafringen Nät AB bekostar och installerar elektrisk utrustning för en dubbel nätstation med syftet allmän eldistribution. Krafringen Nät AB tecknar upplåtelseavtal med fastighetsägaren enligt branschpraxis, vilket är förutsättning för övertagande av utrymmet och installation av nätstationen. Sådant avtal ska vara på plats innan detaljplan antas. **(3)**

#### **Kommentar till Krafringen i samråd**

1. Mellan samråd och granskning har det genomförts ledningssamordning i form av en utrymmesutredning för att klarlägga om utrymme finns för befintliga ledningar, nya ledningar, flytta ledningar samt möjlighet att plantera träd och eller behålla befintliga träd. Arbetet med utrymmesutredningen har resulterat i att ett helhetsgrepp tagits i ledningsfrågorna för att hitta lösningar som fungerar för samtliga parter. Krafringen har deltagit i detta arbete. Med utgångspunkt från arbetet med utrymmesutredningen har planbeskrivningen förtydligats under avsnitt *Förslag - Teknisk försörjning* vad gäller hantering av fjärrvärme och högspänningsstråk samt under avsnitt *Tekniska och ekonomiska åtgärder – Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar* att kostnader för ledningsflytt regleras i exploateringsavtalet. Innebörden är att kostnad för nödvändiga ledningsflyttar inom allmän platsmark till följd av exploateringen inom detaljplanen belastar inte Krafringen utan ansvaret för dessa regleras mellan kommunen och exploatören i exploateringsavtalet.

2. Huvudledningarna förläggs i ytor som föreslås som allmän plats, främst i gatumark. I avsnittet *Genomförande - Ledningsrätt* beskrivs hantering av rättigheter för ledningar.
3. Stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren förordar utifrån sammanhanget med porten till stadsdelen och förslag på ett nytt torg och vidare koppling till parken vid Åldermansgatan, en inhyst nätstation i det kvarter som också föreslås få ett blandat innehåll. En fristående nätstation skulle i detta sammanhang ha för stor inverkan på omgivningen och stadsbilden. Detta är en av två platser i Västerbro där kommunen ser att det är extra angeläget med inhyst nätstation. Den inhysta nätstationen regleras med användningsbestämmelsen E<sub>2</sub> och dess placering förhåller sig till de krav som finns gällande inhysning av nätstation. Nätstationens placering regleras i förhållande till bostadsanvändningen så att dessa funktioner inte kan förläggas i anslutning till vartannat. Vidare förordas tekniska lösningar och utformning av planlösning för kontorsverksamheten för att säkerställa ett avstånd om minst 5 meter från utrymmen där människor vistas varaktigt uppnås. Planlösning och tekniska lösningar kan inte regleras i detaljplanen utan hanteras vid genomförande och överenskommelse med Krafringen. Vidare diskussion och förtydligande har förts mellan Krafringen, Stadsbyggnadskontoret och Tetra Laval Real Estate AB kring vad som gällande skrivningen om krav på att inhyst nätstation placeras på en gavel och vilka avtal som behöver komma till stånd mellan byggaktör och Krafringen. Detta tas även upp i avsnitt *Genomförande- avtal* i planbeskrivningen, vilket tillsammans avsnittet *Förutsättningar - Hälsa och säkerhet* samt *Planförslag - Hälsa och Säkerhet* förtydligas hur frågan kopplat till risker hanteras.

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 121)**

Krafringen informerar att de uppskattat den process för utrymmesutredning som har genomförts sedan samrådet och som gett tillfredställande lösningar för de samhällsviktiga ledningarna som påverkas av detaljplanen.

I beskrivningen för beteckningen E2 framgår att inhyst nätstation ej får förläggas närmare än 5 meter från torg och bostäder. Krafringen önskar att beskrivningen kompletteras så att även kontor innefattas. På så sätt finn bättre förutsättningar för att säkerställa minimal exponering av magnetfält.

Kraftringen vill även erinra om behovet av åtkomst till ledningar för tillsyn, underhåll och eventuell reparation. Prickmark möjliggör uppförande av viss typ av bebyggelse, såsom balkonger och uteplatser varför det är viktigt att säkerställa att Kraftringen kan komma åt markförlagda ledningar och att områden ovanför ledningar inte bebyggs med terrasser och liknande. Balkonger är acceptabelt förutsatt att där finns utrymme på höjden för eventuella grävmaskiner.

I avsnittet som rör tekniska och ekonomiska åtgärder framgår att kostnad för ledningsflytt regleras i exploateringsavtalet. Kraftringen och Lunds kommun har ett markupplåtelseavtal som reglerar hur kostnader fördelas vid flyttar och ombyggnationer varför detta bör framgå. Kraftringen föreslår därför en ändring eller komplettering, förslagsvis med skrivningen: "Kostnad för ledningsflytt regleras enligt gällande Markupplåtelseavtal mellan Kraftringen och Lunds Kommun".

En generell synpunkt avseende ersättningar för upplåtelse av ledningar i fastighet är att det för konsuments räkning, d v s för den som önskar anslutningen, som huvudregel inte utgår ersättning. Skyldigheten att utan särskild ersättning upplåta det utrymme inom fastigheten som behövs för leverantörens anläggning regleras i allmänna avtalsvillkor.

#### **Kommentar i granskning**

Riskutredningen har förtydligats gällande hur skyddsåtgärder för inhyt elnätstation i byggnad för kontor och handel säkerställs i frågan om elektromagnetiska fält.

Det är Kraftringen Nät AB som enligt lag ansvarar för att nätstationen är säker. Placering, disponering och utformning av en inhyt nätstationen ska uppfylla de krav och tekniska specifikationer som Kraftringen Nät AB har på inhyt nätstationer. Därav har dialog förts mellan Kraftringen och Tetra Real Estate AB i frågan om arbetsplatser, kontor, i närhet av nätstationen. Parterna är överens om att det är stadigvarande arbete som inte ska tillåtas inom 5 m från nätstation med att användningen kontor, i bred betydelse, är okej och att parternas ansvar och tekniska bestämmelser kring utförande hanteras i avtal mellan Tetra Laval Real Estate AB och Kraftringen, ett avtal som ska tecknas innan detaljplanen antas. Detaljer avseende byggnadstekniska åtgärder ska också fastställas vidare i dialog med Kraftringen Nät AB i samband med bygglovshandlingen.

I frågan om prickmark påvisades det i utrymmesutredningen behov av fjärrvärmeledningar på kvartermark i ett läge inom planen och det var på mobilitetshusets västra sida, eftersom det inte fanns utrymme för dem i allmän plats. Denna zon är reglerad med prickmark på plankartan.

Kraftringen framförde då bland annat behov av u-område samt servitutsavtal. För att reglera eventuella merkostnader och eller begränsningar på kvartersmark kopplat till åtkomst till matarledning för fjärrvärme i denna zon har det i dialogen mellan Kraftringen och Tetra Laval landat i att ett avtal ska tecknas i denna fråga.

Utrymmesutredningen visar på att inga ytterligare ledningar, förutom servisanslutningar, behöver förläggas inom prickmarksområden.

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 har Tetra Laval Real Estate tagit del av Kraftringens yttrande gällande ersättning och för upplåtelse av ledningar i fastighet.

## **Lunds renhållningsverk**

### **Yttrande i samråd (aktbilaga 44)**

Lunds renhållningsverk menar att det är helt korrekt att avfallshantering ska ske i miljörum.

Området kommer ha kvartersgator och trängre miljöer vilket möjligen gör framkomlighet för renhållningsfordon något besvärlig. Några gator har GC-bana på båda sidor.

Renhållningsverket vill att sökande preciserar var det finns uppställningsplatser för renhållningsfordon.

På sida 54 står det som bildtext "avstånd mellan miljörum och plats för hämtning av avfall 50 m". Renhållningsverket framhåller att en dragväg på 50 meter är för lång. För att arbetsmiljön för renhållningsarbetarna ska vara god får kärnen dras som längst 30 meter.

### **Kommentar i samråd**

Av planbeskrivningen framgår det att sopbil kan stanna i vistelsegatorna och inga särskilda fickor behövs för detta, det samma gäller för Västra Esplanaden.

Enligt gällande föreskrifter är det 50 meter som är maximalt tillåtna dragväg vilket uppnås i planen. Synpunkten föranleder ingen förändring av planförslaget.

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 111)**

Renhållningsverket framför att miljörummet som ligger placerat i Mobilitetskvarterets sydöstra hörn bör placeras längre åt väster för att minska dragavståndet från rummet till renhållningsfordon. Enligt detaljplanen uppgår dragavståndet till 50 m vilket är alltför långt för en

Yttranden, Ledningsägare

bra arbetsmiljö. Det medför även en fördyrande kostnad för fastighetsägaren. Dragmeter över 3m bekostas av fastighetsägaren.

Renhållningsverket har även bifogat checklista för utformning av miljörum och uppställningsplatser.

#### **Kommentar i granskning**

Placering av miljörummet i den sydöstra delen av mobilitetskvarteret styrs inte av detaljplanen. Inför ansökan om bygglov behöver placering av miljörum studeras mer i detalj för att minska dragavståndet från rummet till renhållningsfordon med förutsättningen att sopbil ges möjlighet att stanna i östra vistelsegatan. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

#### **TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 47)**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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**

Mellan samråd och granskning har det genomförts ledningssamordning i form av en utrymmesutredning för att klarlägga om utrymme finns för ledningar, så väl befintliga som nya, och utifrån möjlighet att plantera träd och eller behålla befintliga träd. I ledningssamordningen har utrymme för Skanovas ledningar beaktats och förslag på flytt respektive nya ledningar föreslagits.

#### **Tele2**

##### **Yttrande i samråd (aktbilaga 43)**

Tele2 har ingen infrastruktur i området. De är dock intresserade av att samförlägga ny fiberinfrastruktur och vill bli kallade till samordning.

##### **Kommentar i samråd**

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

##### **Yttrande i granskning (aktbilaga 107)**

Tele 2 har inget att erinra.

##### **Kommentar i granskning**

-



## Organisationer och föreningar

### Föreningen Gamla Lund

#### Yttrande i samråd (aktbilaga 63)

Föreningen Gamla Lund framför i sitt yttrande att de viktigaste entréfasaderna blir mot den planerade Västra Esplanaden i norr, som följer den gamla banvallen och som blir huvudstråk för kollektivtrafik. Detta innebär att en gammal kollektivtrafikled får en renässans. Det har i tidigare plandiskussioner föreslagits att här anlägga en snabbspårväg till Bjärred. Om detta skulle bli möjligt, skulle det innebära att Bjärredsbanan återuppstod i ny form. Det är enligt Föreningen Gamla Lund positivt att planförslaget möjliggör en sådan utveckling.

Ett preliminärt planförslag för grannkvarteret Separatorn i norr visar tre kvarter, som fluktar med grannkvarteren i söder, vid Åldermansgatan. Den föreslagna kvartersindelningen av kv. Värmeväxlaren, innebär en mindre, ej motiverad, förskjutning i förhållande till planerade och befintliga grannkvarter i norr resp. söder, så att de nord-sydliga genomgående kvartersavskiljande gatorna inte direkt fluktar med gatorna/stråken i norr resp., söder. Föreningen Gamla Lund tar inte ställning till om gatorna bör flukta så att genomgående siktlinje uppstår, men konstaterar att ett detta skulle vara möjligt med en mindre planjustering. **(1)**

Föreningen Gamla Lund inser att verkstadsbyggnaden är mycket stor och svår att återanvända och att den förhindrar skapandet av en mer varierad stadsmiljö i mänsklig skala. Däremot kunde det undersökas, om ett eller några av gavelpartierna mot norr kunde bibehållas och ingå i den nya bebyggelsen. Eftersom den nya fasaden mot Västra Esplanaden är förskjuten söderut i förhållande till verkstadsbyggnadens fasad mot Bjärredsbanan, innebär detta att gavelpartierna också måste flyttas. De skulle då kunna placeras på det mellersta, långa kvarterets norrsida, och därmed bidra till att mildra dettas storskalighet och samtidigt anknyta till platsens industrihistoria. Därtill föreslås att verkstadshallens tegel så långt det går återanvänds i nybyggnaden. Den föreslagna portöppningen genom kvarteret är av stort värde för att motverka kvarterets barriärverkan möjliggöra passage mellan tvärstråken i söder och norr. Entrétorget i öster med tillhörande "signaturbyggnad" kan få stor betydelse som kännetecken för stadsdelen. Det är värdefullt att parken längs Åldermansgatan bevaras. **(2)**

Föreningen Gamla Lund ser planen som en välkommen förnyelse av området, med tillägget att en återanvändning av en eller flera av de uppglasade gavlarna och återanvändning av teglet kunde undersökas.

### **Kommentar i samråd**

1. Genom att de nya föreslagna gatorna i nord-sydlig riktning i Värmeväxlaren ligger lite förskjutna i sidled i förhållande till befintliga gator söder om Åldermansgatan bryts långa siktlinjer genom området. Detta grepp kommer även arbetas vidare med vid planläggning av Separatoren. En längre siktlinje bibehålls genom Västerbro och det är den föreslagna Västra Esplanaden men även i det omgivande gatunätet med Bryggaregatan, Måsvägen och Åldermansgatan bibehålls längre siktlinjer.
2. Ett av kvarteren i föreslagen ny struktur har en längre räckvidd mot Västra Esplanaden och parken där storleken på kvarteret anspelar på industriarvets större verkstadshallar och den stora hall som idag finns på fastigheten. Då det förekommer föroreningar både i och under verkstadsbyggnaden behöver detta tas om hand och innebär att byggnaden inte kommer att kunna bibehållas. Byggnadens placering i den nya strukturen innebär också att byggnad står i det som föreslås utgör Västra Esplanaden, vilket föreningen Gamla Lund redan uppmärksammat, vilket är ytterligare en av anledningarna till att byggnaden inte föreslås bibehållas. Fastighetsägaren har dock återbruksinventerat befintliga byggnader och ett arbete pågår med att bedöma vilka material som kan återbrukas. Återbruk kan dock inte regleras med hjälp av en detaljplan men detta beskrivs som en ambition i planhandlingarna och fortsatt dialog kommer att föras med fastighetsägaren kopplat till planens genomförande.

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 118)**

Föreningen Gamla Lund framföra att har inga nya kommentarer jämfört med samrådsyttrandet. Då framfördes att verkstadsbyggnaden tegel så långt som möjligt borde återanvändas i det nya storgårdskvarteret och att det kunde undersökas, om ett eller några av de uppglasade gavelpartierna mot norr kunde bibehållas och ingå i den nya bebyggelsen, även om det innebar en återuppbyggnad i det nya fasadläget. Gavelpartierna har ett kulturhistoriskt värde och ger en historisk koppling till nybebyggelsen. Kommunen svarar att detta inte kan regleras i detaljplanen och att undersökning av möjligheter till återbruk av material har gjorts. De anser dock att frågan bör tas upp i samband med den vidare bygglovsprocessen

### **Kommentar i granskning**

Möjligheterna att återbruka material eller andra delar från befintliga byggnader inom planområdet har, och kommer fortsätta att undersökas av fastighetsägaren i vidare processer för kommande byggnation. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

## **Kulturen**

### **Yttrande i samråd (aktbilaga 48)**

Kulturen menar att de sammanslagna följd effekterna på kulturmiljö för hela Västerbro inte blir överblickbara i och med att det tas fram flera små detaljplaner successivt. Hur mycket av kulturmiljön bevaras och ges en ny funktion? Det finns stor risk att något gammalt inte finns kvar om alla detaljplaner genomförs. **(1)**

För aktuellt planområde finns ingen presenterad undersökning över svårigheten att hitta verksamhet till verkstadshallen på Värmeväxlaren 3. I många andra städer världen över förenas till exempel matmarknader och restauranger i stora byggnader. I Lund planeras för nybyggnation av bland annat paddelhallar, varför det verkar finnas ett stort intresse för stora hallar. **(1)**

Parken är utpekad som värdefull i Lunds Kulturmiljöprogram. Det är enligt Kulturen positivt att del av parken behålls men i detaljplan framgår inte om eller hur befintliga fruktträd och berså bevaras. **(2)**

Äldre strukturer tydliggörs i planförslaget i Västra Esplanadens sträckning som sammanfaller med Bjerredsbanans tidigare sträckning mellan Bjärred och Lund, vilket Kulturen menar är positivt.

Kulturen menar även att plankartan bör kompletteras med utformningsbestämmelser för ny bebyggelse vad gäller fasad- och takmaterial för att ge området en tydligare karaktär. **(3)**

### **Kommentar i samråd**

1. Stadsbyggnadskontoret ser också att det finns en svårighet att hålla fast vid de utpekade kulturmiljövärden som finns då planläggning av Västerbroområdet sker i olika etapper. Utgångspunkt för bevarande har utifrån Västerbroprogrammets inriktning identifierat byggnader som är viktiga att kunna bevara och utveckla. Men i varje detaljplan behöver frågan prövas utifrån en avvägning mellan olika intressen, så väl enskilda som allmänna. I Västerbro är en av de mer komplexa frågorna just föroreningsituationen då utvecklingen av området behöver förhålla sig till föroreningar som bland annat är flyktiga, dvs rör på sig, och finns både i och under befintliga byggnader. Denna fråga har också inverkan på möjligheter att bevara kulturmiljöer och om byggnader går att använda för andra ändamål. Vad gäller bevarande inom Värmeväxlaren har möjligheten att bevara befintlig verkstadshall vägts mot möjligheten att sanera mark vilket ger mervärde för miljön och det allmänna intresset att tillskapa huvudstråket Västra Esplanaden. Det senare har i detta

fall vägt tyngre än det allmänna intresset att bevara verkstadshallen.

Fastighetsägaren har återbruksinventerat befintliga byggnader och ett arbete pågår med att bedöma vilka material som kan återbrukas. Återbruk kan dock inte regleras med hjälp av en detaljplan men detta beskrivs som en ambition i planhandlingarna och fortsatt dialog kommer att föras med fastighetsägaren kopplat till planens genomförande.

2. Förslaget innebär att det inte finns möjlighet att spara befintliga fruktträd då parken behöver hantera skyfallsvatten på ytor där marken behöver sänkas. Planbeskrivningen har förtydligats under konsekvenser vad gäller inverkan på parken.
3. 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.

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 114)**

Kulturen yttrade sig i samrådet och har inget ytterligare att erinra.

#### **Kommentar i granskning**

Möjligheterna att återbruka material eller andra delar från befintliga byggnader inom planområdet har, och kommer fortsätta att undersökas av fastighetsägaren i vidare processer för kommande byggnation. Stadsbyggnadskontoret vidhåller i övrigt vid kommentarer framförda under samrådet och har inget ytterligare att tillföra. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

## **Privatpersoner och övriga yttranden**

### **Aktionsgrupper för samhällsbyggnad i Lunds kommun**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 64)**

Planen har stort allmänintresse

Aktionsgrupper för samhällsbyggnad i Lunds kommun, AFSL, menar att detaljplanen bör tas fram genom ett utökat förfarande och behandlas i kommunfullmäktige. Anledningarna till att ett standardförfarande inte är lämpligt är att planen har ett allmänintresse eftersom den kommer prägla resten av stadsdelen och att förslaget inte är förenligt med översiktsplanen. Förslaget följer enligt AFSL varken Länsstyrelsens granskningsyttrande eller intentionerna i Västerbroprogrammet. Enligt AFSL godtog inte Länsstyrelsen kvalitén på översiktsplanen i sitt yttrande, vilket även detta talar för att ett utökat förfarande krävs i kvarter Värmeväxlaren. **(1)**

#### Planförslaget, struktur

AFSL menar att ambitionerna om en förstärkt brokighet motverkas av att den mittersta fasaden är lång. Fasadens längd gör också att Västra Esplanaden hamnar i skugga stora delar av dagen och året. Skuggan kan minska och brokigheten förstärkas med en mer uppbruten fasad och lägre hushöjder. **(2)**

AFSL lyfter att byggnaden vid "porten till Västerbro" ska gestaltas i ett senare skede. Föreningen menar att det beror på att allmänheten ska få minskat inflytande. **(3)**

Hushöjderna som varierar mellan fyra och sju våningar får som konsekvens att både gårdarna och esplanaden blir mycket skuggade. Kvarteret uppfattas enligt AFSL som en monolit, trots varierade takhöjder. **(2)**

Enligt AFSL skiljer sig resultatet väsentligt från vägledande principer i FÖPen och Västerbroprogrammet som handlar om mångfald och variation i bebyggelse och stadsrum, att de ska storskaliga kvarteren ska kompletteras och ges en mer mänsklig skala genom att delas in i mindre kvarter, mindre gator, och stråk och tät blandad bebyggelse. **(2)**

AFSL frågar sig varför man inte gör klart för sig mikroklimat och solförhållanden innan man organiserar bebyggelsevolymerna. Varför man nöjer sig med att se vad det blev. **(2)**

#### Barnperspektivet

AFSL menar att direktiven i Handlingsplan för barnets bästa och Grönprogrammet frångås. Föreningen hävdar också att det lagstadgade barnperspektivet innebär att sjuvåningshus är olämpliga för familjebostäder. Enligt AFSL finns det forskning som visar barn inte ska bo i hus som är högre än fyra våningar. **(4)**

AFSL anser sammantaget att planförslaget för kv Värmeväxlaren ska ges en radikal omarbetning och att planprocessen av uppenbara skäl sker enligt utökat förfarande.

### Kommentar i samråd

1. Stadsbyggnadskontoret gjorde under planbeskedshandläggningen bedömningen att standardförfarande ska tillämpas och byggnadsnämnden tog beslut om detsamma. Då bilden kring föreningssituationen har klarnat sedan samrådet bedömer Stadsbyggnadskontoret att planförfarandet för detaljplanen ska ändras från standardförfarande till utökat förfarande då det finns ett stort ekonomiskt åtagande för kommunen vid ett antagande av planen. Detta innebär att kommunfullmäktige antar detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret bedömer i övrigt 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.
2. Karaktär och höjdskala utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4–6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse. Utöver förankring i Västerbroprogrammet görs en bedömning av lämplig utformning, placering och höjd utifrån varje enskild detaljplan. Inom Värmeväxlaren har, kopplat till Västerbros karaktär, intentionerna i Västerbroprogrammets applicerats genom att det mellersta kvarteret har tagit inspiration av den massiva industrihall som ligger på platsen idag. Föreslagen byggnad är större i sin utbredning i form av ett storgårdskvarter och avses ha ett lugnare uttryck och striktare form än de två intilliggande kvarteren. Den kontrastverkan är ett sätt att förstärka brokigheten i området.

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.

Tillgången till solljus på utemiljöer kan bli begränsad inom tätbebyggd stadsmiljö. Solens höjdläge på vissa tider av året begränsar av naturliga skäl möjligheten till direkt solljus på hela gårdsytor. Det finns inte något lagstadgat krav på solljustillgång på innergård utan enbart riktlinjer för tillgången på närmiljöns lekytor och sittplatser vid vår- och höstdagjämning. Kvarterens läge alldeles intill en park ger också boende tillgång till sol när ljusförhållandena på gården upplevs som mindre bra. Vad gäller skuggbildning är det inte alltid en självklar lösning att bygga lågt i söder och högt i norr, då även dessa byggnader faller skugga över sin omgivning, det handlar också om att ge stadga till den breda Västra Esplanaden. Då denna detaljplan endast omfattar den södra sidan av Västra Esplanaden kommer vidare studier göras inom ramen för den eller de detaljplaner som upprättas på norra sidan Västra Esplanaden kopplat till frågan om mikroklimat så som påverkan av vind och solförhållanden.

3. För att kunna genomföra byggrätten i porten förutsätter det att kommunen säljer den del av marken till en annan fastighetsägare. Då kommunen angelägna om att denna byggrätt ges extra omsorg i sin gestaltning har dialogen med berörd fastighetsägare landat i att, efter detaljplanen är klar, gemensamt genomföra en gestaltungsövning där fler arkitekter ges möjlighet att komma med förslag på en gestaltning. Gestaltning, utformning och innehåll villkoras sedan av markköpet.
4. Planförslagets något högre byggnader kring Västra Esplanaden, Bryggaregatan och Måsvägen motiveras i planhandlingarna med att det stärker och definierar de större huvudgatorna som omger den förslagna bebyggelsen. Planförslaget medför möjligheter för barn att bo och visats i området i större utsträckning än idag. För bostäderna och bostadsgårdarna ställs krav på att tillgänglighet klaras vilket innebär att dessa utformas för både unga och gamla. De kringbyggda gårdarna ger även bättre skydd mot buller och störningar från omgivningen. Det centrala läget med närhet till kollektivtrafik tillsammans med möjligheten att bygga fler

lägenheter i centralt läge och därmed hushålla och värdesätta centralt byggbar mark väger tungt i avvägningen mellan olika värden och intressen. Möjligheten att omvandla ett redan bebyggt område är i enlighet med målen i Översiktsplanen för Lunds kommun som anger att fler bostäder ska byggas genom förtätning.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 114 och 123)**

Aktionsgrupper för samhällsbyggnad i Lunds kommun har inlämnat likalydande yttranden.

Aktionsgrupper för samhällsbyggnad i Lunds kommun (AFSL) har noterat med tillfredställelse att planförslaget behandlas med utökad förfarande även om argumenten för detta är ekonomiska och inte utifrån allmänintresset. I övrigt menar stadsbyggnadskontoret att AFSL:s samrådsyttrande inte föranlett några åtgärder.

AFSL tycker att det är anmärkningsvärt att varken samrådsredogörelsen eller den nya planbeskrivningen redovisar vad som ändrats sedan förra förslaget, bara att 21 justeringar gjorts, inte från vad. Hushöjder tycks ha ökats, exempelvis signaturbyggnaden med minst en våning.

#### Förslagets kvaliteter

##### *Västra Esplanaden*

Planområdets hantering och utformning är givetvis av stort intresse för medborgarna, strategiskt beläget i tid och rum, med ny Esplanad med stora ambitioner på folkliv med signaturbyggnad på föreslaget entrétorg. Kvaliteten på detta är ett allmänt intresse och AFSL anser att det inte duger med värderingar i ett slutet planarbete. Esplanadens utformning kräver ett offentligt program och ett skickligt hanterande av förutsättningarna. Den öst-västrliga sträckningen innebär till exempel att fasaderna i söder ligger i ständig skugga (utom tidig morgon). Västerbroprogrammet konstaterar mycket riktigt att den norra sidan av gata görs bredare för att ta vara på solljus. Där kan serveringar och fickparker ligga. Esplanaden blir därför osymmetrisk. Den måste leva upp till sitt namn, det vill säga ha täta, vuxna trädrader, inte som illustrationen glest och spretigt. Detta offentliga rum måste i klimatperspektivet ha 30% krontäckning. Här ska planen göra tydligt att högkvalitativa ambitioner och innebär kostnader för plantering av vuxna träd.

Bestämmelsen *Gårdbjälkslaget ska vara planterbart* är inte tillräckligt. Erforderligt planteringsdjup måste garanteras och det räcker inte att det nämns i beskrivningen.



Plankategorin Gata har inga som helst preciseringar att leva upp till och är inte öppet för synpunkter. Ord i planbeskrivningen måste säkerställas med planbestämmelser. Det undras över vad framtida högklassigt kollektivtrafikstråk innebär och var kommunen gör av alla cyklar.

#### Kulturvärden

Gällande kulturvärden anser AFSL att esplanaden inte bär på spår av dess förhistoria som annars var så starkt uttryckt i ambitionerna i FÖP Öresundsvägen och Västerbroprogrammet. AFSL gör hänvisning till citat från Västerbroprogrammet i sina yttranden. AFSL påtalar även att Länsstyrelsen lyft fram i sitt yttrande att förtätning ofta kan göras i samklang med bibehållandet av kulturhistoriska miljöer. Det bevaras ingen befintlig bebyggelse varken inom planområdet eller norr om (separat planuppdrag). Det finns inga som helst spår av den industriella bakgrunden i planen. AFSL anser att planförslagets starka fokusering på bostäder i konventionell mening missar de förändringar som nu sker gällande klimatförändringar och andra påfrestningar och att fokus bör ligga på cirkulär ekonomi genom att ge verkstadshallen ny användning. AFSL framhäver även att Länsstyrelsens påpekande att de värden som ligger i dess fasad kan sparas och bidra till Västerbros identitet. AFSL tycker att plangränsen kan tryckas högre upp mot Separatoren för mer utrymme.

#### Planen i övrigt

AFSL vidhåller det som framfördes i samrådsyttrandet beträffande bland annat förstärkt brokighet och tycker att förslaget skiljer sig väsentligt från flera vägledande principer från FÖP och program. I stället föreslås att befintlig verkstadshall ersätts av en storskalig monolit, ett storgårdskvarter. De anser att detta är otillräckligt och för att leva upp till ambitionerna i Västerbroprogrammet måste planbestämmelserna stadga att byggnadsvolymen bryts ner till små fastigheter med olika byggare genom tillägg om fastighetsindelning.

Vidare anser AFSL att det numera lagstadgade barnperspektivet gör att 7 våningsbostadshus är olämpliga för familjebostäder och att barn inte ska, enligt forskning och erfarenhet, bo högre än fyra våningar. AFSL anser att skapa möjlighet till lek är för svagt och snarare är ett krav och att kommunen har ansvar att följa lagarna, liksom sina egna direktiv. AFSL vill fortfarande se ett omtag i utvecklingen av detta kvarter i enlighet med givna direktiv.

#### **Kommentar i granskning**

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen. En detaljplan kommuniceras med berörda myndigheter och allmänhet under samråd

och granskning innan den antas. Både under samråd och granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget vilket har skett.

Arbetet med utformningen av Västra Esplanaden, etapp 1 i Västerbro, har bearbetats och ett koncept arbetats fram. Utgångspunkten har också varit gatans sammanhang i Lund i Västerbro där ambitionen inte varit att kopiera redan existerande gatutyper utan utgå från identitetsbärare för Västerbro. Förslaget innebär att gatans norra och södra sida får olika karaktärer. Den södra sidan föreslås få ett sammanhängande vegetationsstråk, innehållande träd som inte står i rad, som binder samman hela Västra Esplanaden. Den norra sidan är mer flikig och skapar möjlighet till en större lokal identitet och en större variation. Då området är under uppbyggnad och kommer att vara det under en längre tid innehåller gestaltungsprinciperna inte för programmerade platser då behovet kan komma att ändras över tid. Istället kan det vara bättre att succesivt kunna komplettera området med fler platser och funktioner i takt med att behovet ökar. Illustrationen till detaljplanen har uppdaterats med de nya gestaltungsprinciperna för Västra Esplanaden. I detaljplanen regleras detta utrymme som GATA och någon ytterligare reglering krävs inte för att uppå syftet med detaljplanen och eller säkerställa detaljer kring utformning. Utformningen av gatan behöver också detaljstuderas ihop med teknisk infrastruktur vilket sker mer i detalj när gatan projekteras.

Gällande utrymme för cyklar kommer det att finnas utrymme för cykelparkering längs delar av Västra Esplanaden. Övrig cykelparkering ska fastighetsägarna lösa inom respektive kvarter utifrån gällande parkeringsnorm. Vad gäller högklassig kollektivtrafik kan det avse spårväg och eller annat trafikslag men detta finns det inga politiska beslut på, däremot innebär förslaget att ett högklassigt kollektivtrafikstråk inte omöjliggörs i framtiden. Det högklassiga kollektivtrafikstråket innebär att kollektivtrafik ska ges möjlighet till god framkomlighet på egen bana.

Gällande tjocklek på gårdsbjälklag är det inte möjligt att i en detaljplan reglera det tekniska utförandet av ett bjälklag, exempelvis tjocklek, enligt gällande lagstiftning.

Vad gäller bevarande inom Värmeväxlaren har möjligheten att bevara befintlig verkstadshall vägts mot möjligheten att sanera mark vilket ger mervärde för miljön och det allmänna intresset att tillskapa huvudstråket Västra Esplanaden. Det senare har i detta fall vägt tyngre än det allmänna intresset att bevara verkstadshallen. Frågan om kulturmiljöer inne på Separatoren har inte prövats då ingen detaljplan påbörjats för denna fastighet.

Vad gäller synpunkterna på planen i övrigt kan kommunen inte i en detaljplan reglera markägförhållanden och påverka hur många byggaktörer som ges utrymme i planen då kommunen inte är markägare. I övrigt vidhåller stadsbyggnadskontoret vid kommentarerna som framförts i samrådet gällande möjligheter för barn att bo och vistas i området och förslaget stadsbyggnadsgrepp för storgårdskvarteret och har inget ytterligare att tillföra.

### **Bostadsrättsföreningen Lokföraren**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 51)**

Brf Lokföraren är i huvudsak positiv till ny bebyggelse på Värmeväxlaren 3 men ser två tydliga förbättringar som kan göras. Det gäller parkeringarna inom detaljplanen och skalan på byggnaden längst i öster.

Föreningen ser det som mycket viktigt att det kompenseras för de befintliga parkeringsplatserna längs Åldersmansgatan. Det borde framgå om kompensation sker i det planerade p-huset. Brf Lokföraren menar vidare att det vore rimligt att göra plats för ett antal platser där elbilar kan laddas inom detaljplanen.

Vad gäller byggnadsskalan menar Brf Lokföraren att den sydöstra delen av huset i öst borde vara en våning lägre för att samspela bättre med omgivningen. Antalet våningar borde öka inne i området, istället för att vara högst längst ut.

#### **Kommentar i samråd**

Föreslagna parkeringsplatser inom kvarteren möter främst det behov som uppstår på grund av föreslagen bebyggelse. Fastighetsägaren till förslaget mobilitetskvarter framför dock att avsikten är, att det i mån av plats, kan komma att finnas parkeringsplatser för allmänheten. Detta klarläggs dock senare i processen, efter att detaljplanen är klar.

Minskningen av antalet parkeringsplatser längs med Åldersmansgatan är ett resultat av "Sverigeförhandling" i vilken kommunen åtagit sig att förbättra för gång- och cykeltrafik längs med Åldersmansgatan och är inte en konsekvens av detaljplanen för Värmeväxlaren. Parkeringen längs Åldersmansgatan hänger ihop med hur parkering ska regleras generellt på Väster och behöver ses över/hanteras i ett större sammanhang genom parkeringsreglering av Väster. Parkeringsreglering genomförs av Tekniska förvaltningen. Dock innebär förslaget att befintlig parkering som ligger i parken kommer att försvinna. Dessa parkeringsplatser avses inte ersättas då de inte är kopplade till ett fastighetsspecifikt behov.

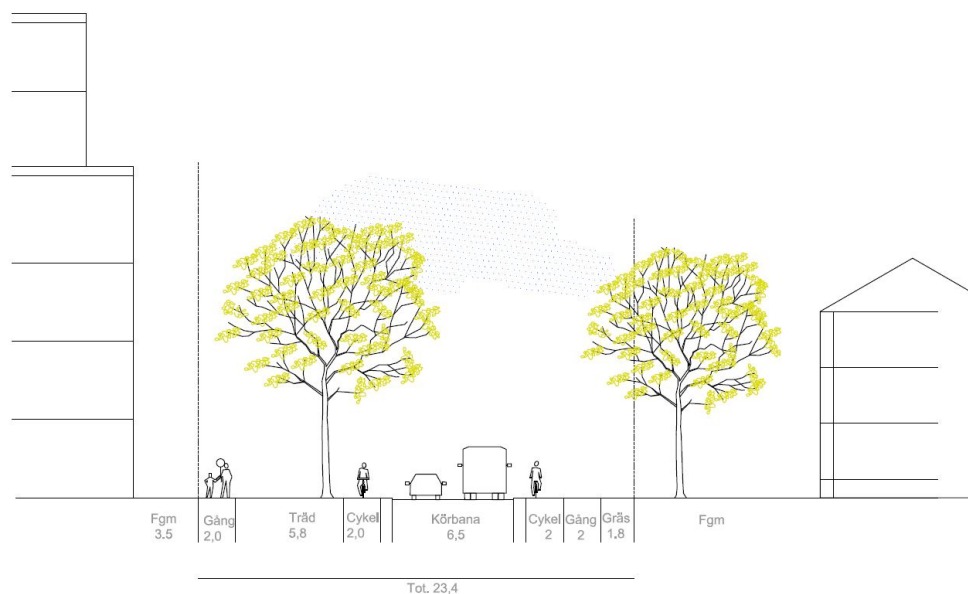
För att inte fronta befintliga bostäder med parkering föreslås mobilitetskvarteret kläs med bland annat bostadsdelar. Då kärnan utgörs av 5 våningar föreslås bebyggelsen som omger kärnan att vara något

## Yttranden, Privatpersoner och övriga yttranden

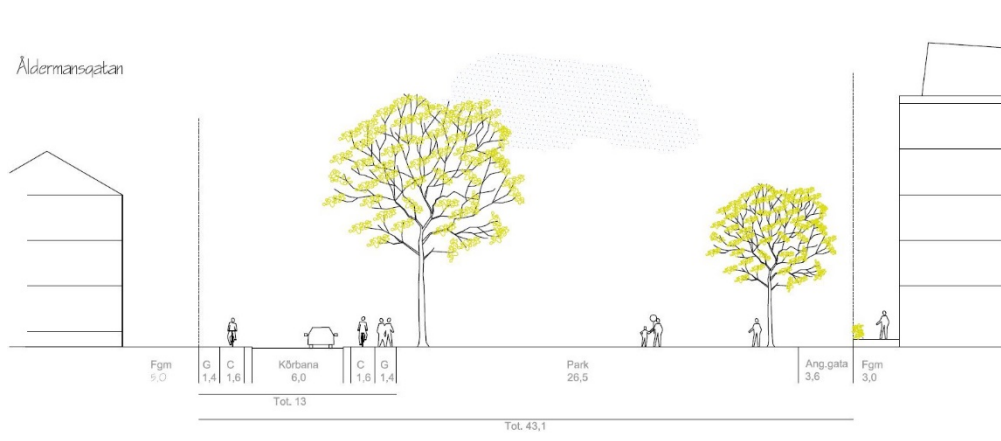
högre för att också ge förutsättningar för de nya bostäderna att nå taket som kommer att utgöra en gemensam bostadsgård.

Mellan befintliga bostäder och detta kvarter finns idag en uppvuxen trädallé. Träden i allén är cirka 14–16 m höga och fungerar som skalmässig övergång mellan förslagen och befintlig bebyggelse åt både öster och söder. Förslaget kvarter ligger också tillbakadraget i förhållande till gatan. För att tydliggöra förhållandet i skalan mellan förslagen bebyggelse, befintliga träd och befintlig bebyggelse i öster och söder redovisas förhållandena i sektioner nedan. Dessa sektioner finns också med i planbeskrivningen.

Bryggaregatan



Äldermansgatan



## Oscar Bengtsson

### Yttrande i samråd (aktbilaga 73)

Personen anser att signaturbyggnaden bör ges möjlighet att bli fler än fem våningar, gärna uppemot åtta våningar.

### **Kommentar i samråd**

Byggrätten för föreslagen signaturbyggnad har sedan samrådet utvecklats med förslag på bestämmelser som innebär en byggnadsvolym om högst sex våningar och med möjlighet att kraga ut volymen från våning två och uppåt. Vidare diskussion kring gestaltning av byggnaden kommer att ske i samråd med Tetra Laval Real Estate AB som ska utveckla denna byggrätt.

### **Ida Sophie Linnersten**

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 116)**

Personen framför att gång- och cykelbanan som kommer in från öster, via Bjerredsparken, landar/krockar med signaturbyggnaden och det blir ej ett naturligt stråk att röra sig över. Det finns risk för konflikt mellan cyklister och fotgängare och risken ökar dessutom om utformningen av gång- och cykelvägen upphör, det vill säga övergår exempelvis i samma markmaterial som torget.

Jämfört med tidigare framtagna dokument har det tillkommit en gata genom befintlig grönyta längs med Åldermansgatan, ansluter till Åldermansgatan, utan större anledningen till att den behöver finnas. Personen ifrågasätter även gång- och cykelstråk söder om bostadskvarteret och tycker att det bör ligga i Åldermansgatan istället för att ta yta av grönytan.

Personen framför även att kommunen behöver ta hänsyn till det befintliga vad gäller den mänskliga skalan med öppna gårdar, yta för grönska och samvaro och att befintlig materialitet och grönska bör återspeglas i den nya bebyggelsestrukturen mer. Personen anser att förslaget tillåter för mycket raka linjer i fasadlivet och att kommunen ska våga rucka på befintliga gatustråk som anpassats för dåtidens industriområde och arbeta mer med den mänskliga skalan med exempelvis förskjutningar i fasadliv, knyckar, gröna fickor och chikaner i gatustrukturerna. Att förskjuta entréer 0,5 m räcker inte, brokigheten bör tydligt framgå i plankartan. I FÖP:en presenteras Lunds väv som en förebild med detta har inte satt sitt avtryck i detaljplanen.

Personen anser att förslaget har en negativ inverkan på befintligt grönområde längs med Åldermansgatan och att det råder brist på grönområden generellt och att det är negativt att bebygga i stället för att utvidga. Personen tycker att det är missvisande att kalla det park då det är ett smal grönt stråk men att här finns en chans att utveckla exempelvis en stadsdelspark och gynna den biologiska mångfalden.

Personen framför att skyfall bör fördröjas i gatustrukturen likt Byggmästaregatans regnbäddsystem och eller i bärlagret under gatorna

för att skapa större magasineringsvolymer i stället för att läggas i grönområdet. Skyfallsytor i grönområdet skulle kräva skålningar vilket antagligen medför att flertalet befintliga träd kommer behövas tas bort.

Personen anser även att förslaget bör beakta förgårdsmarken storlek för att skapa förutsättningar för cykelparkering och vegetation och eller uteplatser.

Personen framför att genomsläppligheten på bostadsgårdarna borde vara minst 60% för att säkerställa tillräckligt gröna gårdar exempelvis genom att sätta krav på grönytefaktor och att ytterligare specificera tillräckligt djupt på bjälklag för att kunna sätta träd.

Att dra esplanaden som en rak linje från Fjelierondellen är risken att det blir ett vindhål då vinden oftast kommer från väster.

Personen fram även att förslaget ska ställa krav på genomgående lägenheter för att minska antalet branduppställningsplatser.

#### **Kommentar i granskning**

I Västerbroprogrammet går det att utläsa att Västerbro är en förlängning av Lunds innerstad åt nordväst. På västra sidan av Lund C präglas fortsättning av innerstaden av den nya strukturen inom Sockerbruksområdet samt att Västerbro ligger i ett sammanhang med omgivande stadsdelar vars bebyggelsestrukturer härstammar från andra stadsbyggnadsideal. Ingången till skalan i Västerbro är en skala om 4–6 våningar med inslag av högre eller lägre. Utifrån det kollektivtrafiknära läget, med närheten till Lund C, ser kommunen att det är viktigt att nyttja marken väl men också att utnyttja befintliga strukturer så som det övergripande vägnätet. Huvudgatunätet visar på historiken med de storskaliga industrikvarteren som bryts ner till ett finmaskigare nät jämfört med dagens läge. Parkstråket längs Åldermansgatan visar också på historiken genom att industrierna tidigare avskildes från bostadsområdena med skyddszoner. Förslaget har förhållit sig till befintliga trädalléer som omger parken och på grund av föroreningar, befintliga ledningar och möjlighet till skyfallsytor i parken kommer inte övrig befintlig vegetation kunna bibehållas i form av exempelvis äppelträd och mer vildvuxen vegetation. Den mängden skyfallsvatten som behöver tas omhand hade inte rymts i gatorna då det handlar om större volymer. I parken finns det redan i dag lågpunkter i vilka skyfallsvatten hamnar. Förslaget bygger på att dessa skyfallsytor kan bibehållas och nyttjas för större volymer.

Sedan samrådet har en gångbana lagts till i förslaget söder om förslaget mobilitetkvarter för att kunna lösa angöring till entré i detta kvarter. Möjligheten att lösa detta via Åldermansgatan har undersökts men

bedömts sämre ur trafiksäkerhetssynpunkt då Åldermansgatan ska kompletteras med cykelvägar. Föreslagen gata söder om Storgårdskvarteret har funnits med i förslaget även under samrådsskedet.

I Västerbro planeras det för nya parker. I detaljplanen för Kugghjulet 1 och 5 föreslås ny park och denna park kommer att hänga samman med framtida park i kvarteret Separatoren, norr om Värmeväxlaren. Tillsammans bildar dessa ytor Västerbros nya närpark.

Bredden på förgårdsmarken varierar inom området och är som smalast runt signaturbyggnaden där endast 0,5 meter uppnås. Denna byggrätt ligger dock i ett sammanhang där det allmänna ska ta större plats. För bostadskvarteren varierar också bredden på förgårdsmarken exempelvis föreslås bredder upptill 3–4 m. Inom dessa zoner ges utrymme för exempelvis uteplatser vilket illustreras på illustrationen.

Vad gäller grönytefaktorn är det ett dialogverktyg för att säkerställa exempelvis gröna kvaliteter men det finns inte lagstöd att reglera grönytefaktor i en detaljplan. Gällande tjocklek på gårdsbjälklag är det inte heller möjligt att i en detaljplan reglera det tekniska utförandet av ett bjälklag, exempelvis tjocklek, enligt gällande lagstiftning.

Då denna detaljplan endast omfattar en del av Västra Esplanaden kommer vidare studier göras inom ramen för den eller de detaljplaner som upprättas vidare i frågan om mikroklimat så som påverkan av vind. Små indrag i fasadliv och eller utskjutandelar samt träd har också inverkan på vindförhållandena och sedan granskningen har nu gestaltningen av Västra Esplanaden setts över och fler träd föreslås längs gatan.

Kravet om genomgående lägenheter regleras utifrån problematik med buller och inte utifrån räddningsmöjligheter.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

## **Swedavia airports**

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 108)**

Förslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Malmö Airport Swedavia har därmed inget att erinra.

### **Kommentar i granskning**

-

## Samlad bedömning

Under granskning har det sammanlagt inkommit 19 yttranden på planförslaget varav ett var från boende i närområdet och två av dessa var utan erinran. Miljöförvaltningen lyfte på nytt markföroreningarna i sitt yttrande vilket har besvarats. Länsstyrelsens yttrande innehöll synpunkter rörande risk, markföroreningar som har beaktats och besvarats.

Efter granskning har riskutredning och åtgärdsprogram uppdaterats och en kompletterande riskbedömning samt åtgärdsbehov har tagits fram för parkmark.

I planförslaget har allmänna och enskilda intressen sammanvägts. Att förtäta i centrum- och kollektivtrafiknära stadsmiljö genom att tillskapa stadsbebyggelse i form av bland annat bostadskvarter samt öka tillgängligheten inom planområdet genom ett finmaskigare gång- och cykel och vägnät bedöms väga tyngre än att ta ner 8 befintliga träd som är biotopskyddade samt att minska del av befintlig parkmark.

Ingen av de genomförda ändringarna frångår detaljplanens huvuddrag eller påverkar tidigare gjorda avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Ändringarna efter granskning bedöms inte påverka tidigare gjord avvägning 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

- Bestämmelsen a<sub>2</sub> har utgått för en generell bestämmelse som gäller all kvartersmark. Den generella bestämmelsen reglerar att avhjälpandeåtgärder och eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar ska vara slutligt utförd innan startbesked för uppförande av nya byggnader ges.
- Utfartsförbud har förlängts mot Västra Esplanaden i norra kanten av västra kvarteret.
- En redaktionell ändring av planbestämmelsen f<sub>9</sub>.

### Illustration

- Illustrationen uppdaterats med ny gestaltungsprincip för Västra Esplanaden.
- Angivna markhöjder på illustrationen har uppdaterats och teckenförklaring uppdaterats med ny beskrivning att markhöjder som anges är vägledande höjder.



### **Planbeskrivning**

- Syftet med planen har förtydligats med att detaljplanen även syftar till att säkerställa åtgärder för skydd mot föroreningar och hantera dagvatten och skyfall.
- Text om villkor om startbesked har omformulerats utifrån förslag om en generell bestämmelse som gäller all kvartermark.
- Textstycken under Hälsa och säkerhet (miljötillstånd, befintliga industriverksamheter och farligt gods och förorenad mark) har uppdaterats utifrån slutsatserna i uppdaterade utredningar.
- Textstycken under Höjder och utformning av taklandskap, Teknisk försörjning, Dagvatten, Översvämning och skyfall, Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar har förtydligats utifrån yttrande från Tekniska förvaltningen och ledningsägare.
- Textstycke under Räddning har förtydligats gällande utrymning.

Övriga justeringar är av redaktionell art.

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

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton  
Planchef

Maja Skoog  
Planarkitekt