

# Samrådsredogörelse för detaljplanen Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund

PÅ 12/2017

Upprättad 2024-03-05



## Innehåll

<b>Om planprocessen .....</b>	<b>2</b>
<b>Samråd .....</b>	<b>2</b>
<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Yttranden .....</b>	<b>3</b>
<b>Myndigheter, statliga verk med flera.....</b>	<b>3</b>
Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 77) .....	3
Region Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 68) .....	13
Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 76) .....	13
<b>Nämnder och styrelser .....</b>	<b>15</b>
Kommunstyrelsen yttrande i samråd (aktbilaga 61–67) .....	15
Tekniska nämnden yttrande i samråd (aktbilaga 83–84) .....	17
Barn- och skolnämnden yttrande i samråd (aktbilaga 78–79) .....	20
Kultur- och fritidsnämnden yttrande i samråd (aktbilaga 80–81) .....	21
Miljönämnden yttrande i samråd (aktbilaga 69–70) .....	23
Servicenämnden yttrande i samråd (aktbilaga 73–74).....	27
Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 85) .....	30
VA SYD yttrande i samråd (aktbilaga 88) .....	31
<b>Ledningsägare.....</b>	<b>34</b>
Kraftringen yttrande i samråd (aktbilaga 59) .....	34
Lunds renhållningsverk yttrande i samråd (aktbilaga 58) .....	37
TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 57) .....	37
<b>Organisationer och föreningar .....</b>	<b>37</b>
Föreningen Gamla Lund yttrande i samråd (aktbilaga 82) .....	37
Kulturen yttrande i samråd (aktbilaga 86).....	39
<b>Privatpersoner och övriga yttranden .....</b>	<b>40</b>
AFSL yttrande i samråd (aktbilaga 75) .....	40
Tele 2 yttrande i samråd (aktbilaga 56) .....	43
Svenska kraftnät yttrande i samråd (aktbilaga 60) .....	43
Jakob Bachkami yttrande i samråd (aktbilaga 87) .....	43
<b>Samlad bedömning .....</b>	<b>45</b>
<b>Justeringar efter samrådet.....</b>	<b>46</b>
Plankarta.....	46
Planbeskrivning .....	47

## Om planprocessen

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

## Samråd

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

## Sammanfattning

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

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

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

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

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

Stadsbyggnadskontoret har sedan samrådet, utifrån resultaten från framtagna utredningar och inkomna yttranden, utvecklat ställningstaganden i frågan om konsekvenser avseende bland annat hälsa och säkerhet, risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten och kulturmiljö. Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 §§ miljöbalken.

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

## Yttranden

### Myndigheter, statliga verk med flera

#### Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 77)

##### Länsstyrelsens formella synpunkter

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

##### *Riksintresse - Kulturmiljövården 3 kap. 6 § MB*

Planområdet ligger en bra bit utanför riksintresset Lund [M87], men då stadssiluetten ingår som ett av riksintressets uttryck bör planhandlingarna redovisa om det föreslagna punkthuset på ca. 52 meter kommer att påverka upplevelsen av stadssiluetten.

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

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

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

##### *Riksintresse - Totalförsvaret 3 kap. 9 § MB*

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

### *Risk för översvämning*

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

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)*

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

### *Hälsa och säkerhet - Risker*

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

En olycka eller tillbud med farligt gods i tätbebyggd miljö utgör en svårhanterlig händelse ur ett räddningstjänstperspektiv. Händelseförloppet kan utvecklas väldigt fort, vilket innebär att räddningstjänsten initialt har mycket små möjligheter att begränsa konsekvenserna. Beslut om markanvändning, säkerhetsavstånd och säkerhetshöjande åtgärder i den fysiska planeringen är därmed i högsta grad direkt avgörande för om konsekvenserna av en eventuell olycka blir enstaka skadade eller resulterar i stora egendomsskador och flera skadade och döda. Erfarenheterna från olyckor på andra platser i Sverige och omvärlden visar tydligt på den fysiska planeringens betydelse för

skadeutfallet på den inneboende faran när känslig bebyggelse placeras i direkt eller nära anslutning till farligt godsleder eller omgivningspåverkande verksamheter. Det betyder att de avstånd och åtgärder som anges i planhandlingarna inte kommer att vara tillräckliga för att undvika alla varliga konsekvenser vid alla tänkbara händelser.

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

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

#### *Hälsa och säkerhet - Buller*

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

kumulativt buller kan få för konsekvenser för hanteringen av buller i området.

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

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

#### *Hälsa och säkerhet - Föroreningar*

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

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

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

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

byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark.

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

#### Länsstyrelsens rådgivning

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

#### *Undersökning av betydande miljöpåverkan*

Kommunen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 5–8 §§ miljöbalken, MB. Länsstyrelsen menar att det saknas underlag för att fullt ut bedöma planförslagets konsekvenser avseende bland annat hälsa och säkerhet, risk för översvämning, miljökvalitetsnormer för vatten och kulturmiljö. Länsstyrelsen finner det därför svårt att ta ställning till huruvida planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte enligt den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen råder kommunen att utveckla sina ställningstaganden i detta avseende utifrån den information som framkommer i pågående utredningsarbete samt utifrån inkomna synpunkter under samrådet.

#### *Kulturmiljö*

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

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



### *Jämställdhet*

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

### *Information om vattenverksamhet*

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

### Länsstyrelsens bedömning

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

### **Kommentar**

#### *Riksintresse kulturmiljö*

Efter samrådsskedet har bebyggelsestrukturen omarbetats inom det kvarter som tidigare redovisat ett höghus om 16 våningar. Till granskningen har höghuset och befintlig bebyggelse (Cepa) ersatts av kvartersbebyggelse med en skala på 4–8 våningar. Ingen bebyggelse överstiger 8 våningar i granskningsförslaget. Därmed bedöms inte bebyggelsen inom planområdet påverka Lunds stadssiluet och riksintresset Lund [M87].

#### *Riksintresse - Trafikslagans anläggningar avseende vägar*

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

gatorna i och omkring Västerbro. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär negativ påverkan på Norra Ringens funktion.

#### *Riksintresse totalförsvaret*

Inget yttrande inkom från Totalförsvaret under samrådet.

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

#### *Risk för översvämning*

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

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

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

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

uppströms Rinnebäcksravinen kommer till stånd för att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

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

#### *Risk*

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

#### *Buller*

Bullerutredningen som togs fram i samband med samrådet visade att så länge Inpacs verksamhet (Länsmannen 1) ligger kvar hamnar delar av Kugghjulets planerade bostäder inom zon C, vilket innebär att bostäder inte bör accepteras inom dessa zoner. Bullerutredningen har inför granskning uppdaterats och utgår likt tidigare ifrån att befintliga verksamheter utanför planområdet ligger kvar runt Kugghjulet. Beräkningarna som gjorts visar att för att uppfylla Boverkets riktvärden för zon A avseende industribuller krävs åtgärder på sju fasta bullerkällor på Inpac Farmas verksamhet inom Länsmannen 1 (utblås från kompressorum, utblås på fasad och tak samt aggregat). I ett avtal mellan fastighetsägaren till Länsmannen 1 och Kugghjulet 1 och 5 säkerställs att byggaktören ges möjlighet att utföra bullerdämpande åtgärder inom Länsmannen 1 i den omfattning som krävs för att erhålla Boverkets riktvärden. För att göra marken lämplig för bostäder i denna del regleras det i detaljplanen att åtgärder måste vara genomförda innan villkor för startbesked kan ges a3- Startbesked får inte ges för bostäder förrän utblås och aggregat inom Länsmannen 1 har ljuddämpats.

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

Vid samrådsskedet lyftes lastzonerna som problematiska ur bullersynpunkt för planerade bostäder närmast denna källa. Inför

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

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

#### *Hälsa och säkerhet - Föroreningar*

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

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

Efter samrådet har det utifrån fakta i utredningarna gällande statusen på Ceba-byggnaden tillsammans med utredningarna kring förorenad mark visat på svårigheter att bevara byggnaden i sin helhet varför bedömning görs att Ceba-byggnaden inte föreslås bevaras utan kan rivas. Som en del i bedömningen har bevarandet av Ceba ställts mot möjligheten att säkerställa markens lämplighet, så som mark för bostäder och förskola

möjligheten och i den avvägning har möjligheten att sanera marken vägt högre än utpekade kulturmiljövärden. Som följd av detta har detta kvarter arbetats om till sin utformning. Skorstenen föreslås tas ner, saneras och återuppföras i anslutning till kvarteret och ges en framträdande plats.

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

#### *Undersökning betydande miljöpåverkan*

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

#### *Kommentarer till länsstyrelsens rådgivningspunkter*

Bedömning har gjorts att delar av bebyggelsen inom planområdet inte kan bevaras med anledning av föroreningssituationen. Att säkerställa markens lämplighet genom att marken kan saneras har i detta fall vägt tyngre. Detta föranleder att det inte lagts några skydds- eller varsamhetsbestämmelser på t.ex. Cepa-byggnaden som pekas ut som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Skorstenen som också pekats ut som värdefull kommer på grund av föroreningssituationen att behöva tas ner. I granskningsförslaget ingår skorstenen som en del av den allmänna platsen och kan bevaras utan särskilda skyddsbestämmelser. Förslaget innebär att skorstenen kan återuppföras efter marken sanerats.

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

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

storskaliga kvarteret har den kopplande strukturen och att bryta ner storskalig struktur vägt högre.

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

Planbeskrivningen har förtydligats gällande jämställdhet under avsnittet Sociala konsekvenser.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att grundvattensänkning är tillståndspliktig.

### **Region Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 68)**

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

#### **Kommentar**

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

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

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

### **Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 76)**

Trafikverket yttrade sig när FÖP Öresundsvägen togs fram och påtalade behovet av fortsatt utredning i frågan om vilka åtgärder som behövs på Norra Ringen för att vägen ska kunna bibehålla sin nuvarande funktion och samtidigt bidra till utvecklingen i området. Trafikverket kan konstatera att inget sådant arbete har initierats. Trafikverket ser nu att det krävs en gemensam åtgärdsvalsstudie. Studien bör tas fram innan planer som påverkar den statliga infrastrukturen antas. Trafikverket har

svårt att acceptera vidare planering som innebär påverkan på statlig anläggning utan att ett arbete med gemensam Åtgärdsvalsstudie inleds där gemensam problem- och målbild fastställs och rekommenderade lösningar hanteras och analyserats i tillräcklig grad. Trafikverket förutsätter att Lunds kommun medfinansierar utredningen då behovet av den är föranledd av de kommunala utvecklingsplanerna.

#### *Väg E6.02 (Norra Ringen)*

Planområdet ligger ca 700 meter öster om väg E6.02 (Norra Ringen). Planområdet berör således inte fysiskt statlig infrastruktur. Norra Ringen är i nuläget utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller

utnyttjandet av anläggningen. Vägen är också del av det funktionellt prioriterade vägnätet. Norra Ringen måste fungera i ett regionalt sammanhang. Viktig princip för Trafikverket är att utpekade funktioner kan upprätthållas även på lång sikt.

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

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

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

#### *Buller*

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

### **Kommentar**

#### *Väg E6.02 (Norra Ringen)*

Väg 16 - Dalby- Flädie har sedan samrådet utgått som riksintresse för kommunikationer. Kommunen har haft ett bra samarbete med Trafikverket sedan samrådet och tillsammans har en trafikanalys tagits fram av konsult i samarbete mellan Lunds kommun och Trafikverket för att studera effekterna av att koppla bort Öresundsvägen från Mobilierondellen och koppla på en ny anslutning på Norra Ringen. Trafikverket har jobbat tillsammans med Lunds kommun med en åtgärdsvalsstudie, ÅVS, för västra Lund i vilket utbyggnaden av Västerbro ingår. Utifrån problembilden har fyra projektspecifika mål tagits fram och som Trafikverket och Lunds kommunen jobbar utifrån. Vidare arbetar kommunen med att implementera de åtgärder som förslagits inom det kommunala vägnätet i kommunens ekonomi- och verksamhetsplan (EVP).

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

#### *Buller*

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

## **Nämnder och styrelser**

### **Kommunstyrelsen yttrande i samråd (aktbilaga 61–67)**

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

#### *Kommunkontorets tjänsteskrivelse*

Detaljplanen och dess syfte är positivt eftersom det möjliggör fler bostäder inom Lunds stad och inom det prioriterade området Västerbro. Planen tillför en stor nytta i Västerbro då det skapar flera bostäder, näringslivsmöjligheter och även möjlighet till kommunal service. Detaljplanen är i enlighet med såväl översiktsplanen, den fördjupade



översiktsplanen och Västerbroprogrammet. Våningsantalet är främst mellan fem och åtta våningar i detaljplanen och styr till ett varierat taklandskap i området. CEPA-huset föreslås dock ha två våningar och ett sextonsvåningshus föreslås ligga bredvid CEPA vilket ger planen dynamik och skapar en spännande entré från sydost.

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

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

Sett ur ett näringslivsperspektiv så kommer bostäderna i sig skapa mer kundunderlag för både stadskärnan men även för Nova-området. I bottenvåningarna föreslås centrumverksamhet vilket även skapar möjligheter för nya verksamheter eller etablerade att få nya lokaler i Västerbro. Kontoren som är möjliga i den västra delen av planen är ett bra komplement till bostäderna då Västerbroprogrammet ska vara en blandad stadsdel med bostäder och verksamheter.

### **Kommentar**

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

Illustrationen har uppdaterat sedan samrådet och som visar på en inriktning med träd i det omgivande gatunätet. Exakt placering av träd

och antalet träd behöver studeras vidare inom ramen för kommande detaljprojekteringar. Illustrationen är inte juridiskt bindande.

Tekniska förvaltningen arbetar parallellt med planarbetet med genomförandeplaneringen vad gäller utbyggnad av vägar och parkmark och kostnader utifrån täckning av Västerbropengen. Vad gäller förskolan avser kommunen att köpa fastigheten, ytan reglerad med S<sub>1</sub> och S<sub>1</sub>(P) på plankartan. Köp av fastigheten hanteras i exploateringsavtalet. Sedan samrådet har äldreboendet, SÄBO, utgått ur planen vilket tidigare syftade till bestämmelserna K-kontor och D-vård i det sydvästra kvarteret.

### **Tekniska nämnden yttrande i samråd (aktbilaga 83–84)**

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

i Lund, under förutsättning att tekniska förvaltningens synpunkter beaktas.

#### *Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse*

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

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

Det saknas hörnavskärning i några av lokalgatornas anslutningar till de allmänna gatorna. Det är oklart vilken typ av trafiklösning som får plats i korsningarna Västra Esplanaden/Måsvägen och Västra Esplanaden/Bondevägen. När Räddningstjänsten ska ges åtkomst till bostäderna kan det påverka den allmänna platsmarken. Därför menar tekniska förvaltningen att det behövs en plan för hur det ska gå till. Frågan bör inte skjutas fram till bygglovsskedet.

Vidare bör förgårdsmarken vara tillräckligt stor för att rymma bebyggelsens grundläggning, dörruppslag och trappor/ramper till entréer på den egna fastigheten. Eventuella behov av åtkomst till fasad för drift och service ska särskilt beaktas vid den höga byggrätten söder

om parken och väster om Måsvägen. Här behöver visas att byggrättens behov klaras från kvartersmark och inte från allmän platsmark i park.

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

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

I övrigt ställer sig tekniska förvaltningen positiv till planförslaget.

### **Kommentar**

#### *Träd, Ceba-byggnaden och skorsten*

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

Bedömning har gjorts att delar av befintlig bebyggelse inom planområdet inte kan bevaras med anledning av föroreningsituationen. Att säkerställa markens lämplighet genom att marken kan saneras har i detta fall vägt tyngre. Detta föranleder att det inte lagts några skydds- eller varsamhetsbestämmelser på t.ex. Ceba-byggnaden som pekas ut som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Skorstenen som också pekats ut som värdefull kommer på grund av föroreningsituationen att behöva tas ner. I granskningsförslaget ingår skorstenen som en del av den allmänna platsen och kan bevaras utan särskilda skyddsbestämmelser. Skorstenen

ges möjlighet att återuppföras inom parken. Placering av skorstenen får detaljstuderas vidare när parken ska projekteras.

*Trafik- in- och utfart, räddning, hörnavskärningar*

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

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

*Förgårdsmark, grundläggning byggnader*

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

Till granskningen har höghuset och befintlig bebyggelse (Cepa) ersätts av kvartersbebyggelse med en skala om 4–8 våningar. Den nya strukturen har prövats mot möjligheten till dörruppslag och trappor/ramper till

entréer på den egna fastigheten och eventuella behov av åtkomst till fasad för drift och service, grundläggning av byggnad. Förgårdsmark runt detta kvarter uppgår till minst 1,5 meter vilket bedöms som tillräckligt för att sköta och grundlägga byggnader inom egen fastighet.

### *Skyfall*

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

### *Utformning av allmän plats*

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

### **Barn- och skolnämnden yttrande i samråd (aktbilaga 78–79)**

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

### *Barn- och skolförvaltningens tjänsteskrivelse:*

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

### **Kommentar**

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

### **Kultur- och fritidsnämnden yttrande i samråd (aktbilaga 80–81)**

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

#### *Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse:*

Västerbro bedöms av kultur- och fritidsnämnden som ett strategiskt viktigt område för kultur- och fritidsverksamhet, dels utifrån sin storlek, dels utifrån sitt förhållandevis centrala läge, dels utifrån sin ambition att länka ihop nordvästra delen av Lunds tätort. Genom att etablera kultur- och fritidsverksamhet i till exempel Cepa-byggnaden skulle det åstadkommas dels ett centralt kultur- och fritidshus som blir tillgängligt för hela Lunds kommun, dels ett hus som kan fungera med särskilt fokus på närområdet i nordvästra tätorten i Lund - Väster, Gunnesbo, Nöbbelöv, Kobjer - som kommer att bindas ihop av Västerbro. Ett närområde som förlorat en del av sitt kultur- och fritidsutbud under de senaste åren - inte minst för unga.

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

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

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

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

#### **Kommentar**

Frågan om kultur- och fritidsinslag i Västerbro och i Cepa-byggnaden har varit uppe för inriktningsbeslut i Samhällsbyggnadsledningsgruppen, SLG, 2023-12-07, vilket resulterade i att arbetet med en kommunal kulturetablering i Cepa-kvarteret avbröts. Frågan har istället landat i att titta på behovet av kultur- och fritidsinslag inom hela stadsdelen. Ramarna för detta arbete ska tas av SLG.

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

Detaljplanen omfattar fortfarande möjligheten till kulturändamål inom detta kvarter men då platsens förutsättningar efter samråd har ändrats finns inte längre något krav på att kultur ska finnas på platsen. Detaljplaneförslaget tar inte ställning till framtida upplåtelse vilket

istället blir en fråga för fastighetsägaren att ta ställning till i dialog med en framtida potentiell hyresgäst/köpare.

### **Miljönämnden yttrande i samråd (aktbilaga 69–70)**

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

#### Ur miljöförvaltningen tjänsteskrivelse:

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

#### *Buller*

Miljöförvaltningen vill påpeka att även om riktvärdena för buller uppfylls bör utgångspunkten vid placering av huskroppar vara att skapa en så hållbar och bra ljudmiljö för de boende som möjligt. Detta både vid fasad, balkonger och gemensamma uteplatser. Även om det går att ordna en gemensam uteplats på gården som uppfyller riktvärdena enligt förordningen bör planlösningar, lägenheter och balkonger noga planeras så att bästa möjliga ljudmiljö kan skapas för samtliga enskilda bostäder. Detta i samverkan med andra krav på boendemiljön.

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

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

Miljöförvaltningen anser att det bör gå att öppna fönstren även i lägenheter under 35 kvm utan att bullernivåerna blir för höga. I en



enkelsidig lägenhet kan det vara svårt att klara både krav på bullernivåer och riktvärdena för inomhustemperatur. Det bör därför utredas om det behövs tekniska lösningar som glasskärmar framför vädringsfönstren.

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

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

#### *Förorenad mark och byggnad*

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

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

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

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

tillräckliga för att säkerställa markens lämplighet för ändamålet innan planen antas.

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

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

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

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

### **Kommentar**

#### *Dagvatten*

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

#### *Buller*

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

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

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

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

Av bullerutredningen framgår att ljudnivån från trafikbuller för prognosår 2040 beräknas överskrida trafikbullerförordningens grundriktvärde Leq högst 60 dBA generellt på fasader mot Öresundsvägen och Bondevägen. Riktvärdet beräknas även överskridas för de tre nedersta våningsplanen i byggnad intill korsningen Öresundsvägen/Måsvägen med fasad mot Måsvägen, samt på andra våningsplanet i byggnad i kvarter 5 med fasad mot gatan för buss- och boendetrafik. Riktvärdet överskrids här med 1 dBA. Där riktvärde överskrids krävs någon form av kompensationsåtgärd, i detta fall att planera för genomgående lägenheter med minst hälften av rummen mot sida som uppfyller Leq högst 55 dBA och Lmax högst 70 dBA. Ett alternativ i dessa lägen kan vara att planera för lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup>. Detta regleras med planbestämmelse **m1- Enkelsidiga lägenheter mot Bondevägen, Öresundsvägen och Måsvägen ska vara högst 35 kvm. För genomgående lägenheter ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida. Varje bostadslägenhet ska ha tillgång till en balkong eller uteplats (som kan vara gemensam) mot ljuddämpad sida.**

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

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

#### *Förorenad mark och byggnad*

Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen har och har haft en kontinuerlig dialog om frågan som berör markföroreningarna i området under planprocessens gång. Sedan samrådet genomfördes har frågan om

hanteringen av klorerade kolväten inneburit att fastighetsägaren inom planen för Värmeväxlaren och detaljplanen för Kuggghjulet samarbetat i att ta fram riskbedömning, åtgärdsprogram och åtgärdsutredningar för att visa på hur föroreningarna kan hanteras. Vidare har planbeskrivningen uppdaterats i frågan om hantering av förorenad mark samt bestämmelsen om villkor för startbesked.

#### *Masshantering*

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

#### *Övrigt*

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

#### **Servicenämnden yttrande i samråd (aktbilaga 73–74)**

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

#### *Serviceförvaltningen tjänsteskrivelse:*

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

#### *Förskoletomten*

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

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

När det gäller komplementbyggnader föreslår förvaltningen att dessa även kan uppföras öster om huvudbyggnaden, för att kunna få möjlighet till en så sammanhängande friyta som möjligt. Detta är inte görbart för närvarande då marken är prickad. Förvaltningen föreslår att denna istället ändras till kryssmark för att medge ett uppförande av komplementbyggnader. Detta behöver inte innebära att den fond som önskas uppnås mot parken förstörs, detta skulle förslagsvis kunna beaktas särskilt vid bygglovsansökan. Ur ett stadsbyggnadsperspektiv är det positivt att byggnaden placeras i vinkel och även detta regleras i föreslagen detaljplan. För att lämpligheten i detta ska kunna bedömas föreslår förvaltningen att de givna förutsättningarna på tomten jämförs med en volymstudie tillsammans med ett funktionsprogram för förskola.

#### *Parkering under mark och gemensamhetsanläggning*

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

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

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

#### *CEPA-byggnaden*

I CEPA- byggnaden möjliggörs kultur-, centrumverksamhet och kontorsändamål. I planbeskrivningen redogörs för att byggnaden är under utredning och att föreslagna skyddsbestämmelser därav kan komma att ändras till granskningsskedet. Detta är enligt Serviceförvaltningen positivt. Förvaltningen instämmer i att den utredning som Serviceförvaltningen genom Lundafastigheter håller i

kommer att gå igenom inom kommunen under samrådstiden. Underlaget presenteras inte i serviceförvaltningens yttrande.

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

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

#### **Kommentar**

*Förskoletomten, parkering under mark och gemensamhetsanläggning*  
Stadsbyggnadskontoret har inför granskningen tillsammans med Serviceförvaltningen, Barn- och skolförvaltningen och fastighetsägarna skissat fram en gemensam lösning som möjliggör byggrätt för förskola i två våningar med angränsade funktioner så som komplementbyggnader, parkering för förskoleverksamheten samt fastställt gränsdragning mellan bostadsgårdar och förskolegård. Förslaget har också resulterat i att användningarna bostäder och parkering tagits bort och att endast en mindre del av förskolegården regleras för kombination av förskola och parkering. Det finns möjlighet att upprätta gemensamhetsanläggning för gångpassage mellan kvarteren som omsluter förskolan vilket ger möjlighet för access till förskolan med gång och cykel via Västra Esplanaden. Kommunen avser att köpa fastigheten för förskolan, utan reglerad med S<sub>1</sub> och S<sub>1</sub>(P) på plankartan. Köp av fastigheten hanteras i exploateringsavtalet.

#### *Cepa-byggnaden*

Efter samrådet har det utifrån fakta i utredningarna gällande statusen på Cepa-byggnaden tillsammans med utredningarna kring förorenad mark visat på svårigheter att bevara byggnaden i sin helhet varför bedömning görs att Cepa-byggnaden inte föreslås bevaras. Som en del i bedömningen har bevarandet av Cepa ställts mot möjligheten att

säkerställa markens lämplighet, så som mark för bostäder och förskola möjligheten och i den avvägning har möjligheten att sanera marken vägt högre än utpekade kulturmiljövärden. Som följd av detta har detta kvarter arbetats om till sin utformning. Skorstenen föreslås tas ner, saneras och återuppföras i anslutning till kvarteret och föreslås ges en framträdande plats i nytt parkstråk väster om kvarteret.

Frågan om kultur- och fritidsinslag i Västerbro och i 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.

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

### **Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 85)**

#### *Riskhänsyn*

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

#### *Brandvattenförsörjning*

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

#### *Insatstid*

Området ligger inom normal insatstid.

#### *Räddningstjänstens tillgänglighet*

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

exempelvis Tr2-trapphus." Detta låser inte byggnaderna vid en separat lösning och om kravet blir ett annat, till exempel krav på Tr1-trapphus, bryter det inte mot detaljplanen.

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

### **Kommentar**

Riskutredning har uppdaterats sedan samrådet och planbeskrivningen har förtydligats gällande risker kopplat till den verksamhet som Inpac Pharma bedriver på Länsmannen 3 och risker med möjliga framtida hantering av brandfarliga varor inom Separatorn. Förslaget bedöms fortfarande förhålla sig till påvisade risker och störningar från omkringliggande verksamheter. Information om TR2-trapphus har tagits bort från plankartan och planbeskrivningen har förtydligats att förutsättningen här är att utrymning ska kunna ske utan hjälp från räddningstjänsten men att det kan ske på olika sätt. I övrigt föranleder inte yttrandet någon åtgärd.

### **VA SYD yttrande i samråd (aktbilaga 88)**

#### *Generellt*

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

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

#### *Dagvatten*

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



anläggningarna kopplas sedan till det kommunala dagvattenledningsnätet”.

Vidare förespråkar VA-SYD att dagvattenhanteringen inom kvarters- och gatumark utformas hållbart genom att andelen grönytor och andra permeabla ytor prioriteras samt med ett öppet dagvattensystem. Där hårdgjorda ytor krävs utformas dessa som genomsläppliga. Desto större andel gröna ytor desto bättre är förutsättningarna för rekreation, biologisk mångfald, luft- och vattenrening samt minskad vattenavrinning och bullerdämpning.

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

#### *Skyfall*

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

#### *Dricksvatten*

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

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

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

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

#### *Avloppsvatten*

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

Följande VA-åtgärder har föreslagits i gatorna inom detaljplanområdet:

Öresundsvägen:

Uppdimensionering av befintliga dag- och spillvattenledningar krävs.

Bondevägen:

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

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

Annehemsvägen:

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

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

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

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

Måsvägen:

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

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

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

## **Kommentar**

### *Dagvatten och skyfall*

Dialog har förts med VA-syd under arbetet med uppdatering av dagvatten- och skyfallsutredningen. Uppdatering i dagvattenfrågan innebär att respektive fastigheten ska kunna hantera fördröjning av dagvatten. Resultatet från övergripande skyfallsanalys som gjorts för Västerbro har också bakats in i utredningen, de delar som berör frågan om skyfall. Slutsatserna från utredningen har resulterat i att planbeskrivningen har uppdaterats med förslag på åtgärder, konsekvenser. På plankartan har planbestämmelser införts som reglerar andel genomsläpplig mark, krav på vegetationsklädda tak på komplementbyggnader. I frågan om hantering av skyfall regleras lägsta nivå för färdigt golv och höjd på mark inom delar av planområdet.

### *Ledningssamordning*

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

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

## **Ledningsägare**

### **Kraftringen yttrande i samråd (aktbilaga 59)**

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

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

anspråken ges planmässiga förutsättningar genom relevanta planbestämmelser i varje detaljplan som tas fram.

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

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

#### *Elnätet*

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

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

Utifrån bl.a. BTA har Krafringen undersökt kapacitetsbehovet för detaljplanen och utifrån det är bedömningen att det krävs tre stycken enkelstationer för att försörja området. En ny dubbelstation och befintlig nätstation på Måsvägen ska därför hålla nödvändig kapacitet för att försörja planområdet. Upprättat E-område i detaljplanen ser ut att ha

tillräckliga dimensioner för uppförande av en dubbelstation. I en ledningssamordning behöver det däremot beaktas att erforderliga elledningar till nätstationen får tillräckligt med utrymme i

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

*Förtydligande om generella krav för nätstationer*

5 meter till brännbara byggnadsdelar och utlag.

5 meter till bostäder, arbetsplatser och liknande där personer vistas längre perioder.

2 meter yta på tre sidor om nätstationen fri från fasta hinder.

Tillfartsväg för tungt fordon, exempelvis mobilkran.

*Fibernät*

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

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

*Fjärrvärmenät*

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

*Gasnät*

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

## **Kommentar**

*Ledningssamordning*

Ledningssamordning för samtliga ledningsslag pågår mellan VA-syd, kommunen och övriga ledningsägare för att klarlägga utrymme och genomförandemöjligheter finns för nödvändig ledningsförsörjning till bebyggelsen inom detaljplanen. Det kvarstår utredningsarbete för främst de stora gatorna runt om planområdet för att säkerställa dessa

behov. Innan detaljplanen kan antas behöver det konstateras att det finns en lösning som är genomförbar för dessa gator. Då Bondevägen och Västra Esplanadens hela sektioner inte ingår i denna detaljplan kvarstår det en helhetslösning som fungerar med genomförandeplanering och etapperna inom Västerbro. Dessa frågor behöver vara lösta innan detaljplanen kan antas vilket framgår av planbeskrivningen. Det pågående arbetet med ledningssamordningen får visa på behov av u-område inom detaljplan. Detta kompletteras i så fall inför antagandet.

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

### **Lunds renhållningsverk yttrande i samråd (aktbilaga 58)**

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

#### **Kommentar**

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

### **TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 57)**

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

#### **Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

## **Organisationer och föreningar**

### **Föreningen Gamla Lund yttrande i samråd (aktbilaga 82)**

Föreningen Gamla Lund är positiv till den typ av utbyggnad som föreslås, med en kombination av bostäder, verksamhetslokaler och förskola, med stadsmässiga gatufasader och ett grönt inre och föreningen ser med tillfredsställelse på att Cepasbyggnaden till större delen kan bevaras och

att avsikten är att återställa dess ursprungliga arkitektoniska kvaliteter. Gamla Lund inser också att det är svårt att bevara traversen från 1980-talet och industrihallen i områdets västra del, som har en relativt standardmässig utformning och upptar stor yta. Däremot ser föreningen gärna att kontorsbyggnaden i tegel Öresundsvägen 15 bevaras och integreras i planen. Den bidrar till att ge miljön längs Öresundsvägen en historisk förankring. Ett bevarande av byggnaden kräver en omdisponering av de två mindre kvarteren i planområdets nordvästra del. Föreningen ser gärna att en utredning av denna möjlighet görs i det fortsatta planarbetet.

### **Kommentar**

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

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

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

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

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

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

med avvägningen mellan utpekade kulturmiljövärden och andra intressen.

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

### **Kulturen yttrande i samråd (aktbilaga 86)**

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

Vidare yttrar Kulturen att kvarter Kugghjulet har fått sitt namn efter den tillverkning av kugghjul som skedde här. I Bevaringsprogrammet anges att "De äldsta fabrikslokalerna på tomten är uppförda efter ritningar signerade av malmöarkitekten J Ludv. Nilsson 1942. Beställare var Brattström & Co som lät uppföra en mekanisk verkstad, troligtvis för Clioverken AB. Detta företag, representant för från Lund numera försvunnen tung verkstadsindustri, grundades 1946 och sysselsatte sextioalet anställda med tillverkning av motorrenoveringsmaskiner, motorreservdelar och kugghjul."

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

Kulturen menar likaså att k-bestämmelsen som anger att karaktären av lastbrygga och travers ska bevaras är otydlig och svårtolkad i ett bygglövsskede. Det är viktigt att faktiskt ta tillvara på de autentiska spår



av industriverksamhet som finns bevarade. En lastbrygga och travers är mer intressant än karaktären av desamma.

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

#### **Kommentar**

Se kommentar till yttrande från Föreningen Gamla Lund.

### **Privatpersoner och övriga yttranden**

#### **AFSL yttrande i samråd (aktbilaga 75)**

*Planen har stort allmänintresse*

I den nya stadsdelen Västerbro är kv Kugghjulet det största kvarteret. Hur det planeras och byggs kommer att prägla hela stadsdelen. Av den anledningen menar AFSL att planen måste anses ha stort allmänintresse. AFSL anser att ett standardförfarande därmed inte är lämpligt och att planförslaget bör behandlas i ett större politiskt forum.

*Planen avviker från FÖP 2018 samt Västerbroprogrammet*

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

AFSL anser att de i FÖP 2018 och Västerbroprogrammet avsedda kvaliteterna saknas helt i det nu aktuella detaljplaneförslaget, som istället redovisar en storskalig och monotont repetitiv uppradning av likadana bebyggelseblock utan variation i storlek eller rumsform. Det är för AFSL uppenbart att planförfattarna inte förmått frigöra sig från den

befintliga stadsstrukturen som lades ut här under 1900-talet för storskalig industriverksamhet. I planen dominerar kilometerlånga gator som lagts ut för just industriändamål. AFSL anser att dessa varken är bekväma eller behagliga för fotgängare och cyklister som behöver växlande rumsligheter och skiftande siktlinjer för att uppleva trivsel och uppmuntras i sin mobilitet. Därför är det enligt AFSL nödvändigt att det stora kv Kugghjulet delas i minst två mindre, mer brukarvänliga och lättorienterade kvarter. Delningen bör ske med minst en tydlig, gärna svängd eller knäckt, nordsydlig stadsgata. Vidare framförs i yttrandet att det viktigt att kvarterens inre uppvisar en annan urban karaktär med småskalighet, brutna siktlinjer och varierade stadsrum.

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

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

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

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

### *Sammanfattning*

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

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

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

### **Kommentar**

#### *Planförfarande*

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

#### *Fördjupning av översiktsplan och Västerbroprogram*

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

För Västerbro har det tillsammans med fastighetsägarna tagits fram ett karaktärsprogram för att skapa en gemensam målbild hos alla

medverkande aktörer kring områdets framtida identitet och karaktär. Programmet innehåller förhållningssätt att ta fasta på vid planering, projektering och byggande i området för att säkerställa att Västerbro utvecklas till en hållbar stadsdel med höga stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska värden. Exempel på konkretisering av karaktärsprogrammet är planbestämmelser för utformning av taklandskapet, skala på bebyggelsen och placering av lokaler i bottenvåningar.

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

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

### **Tele 2 yttrande i samråd (aktbilaga 56)**

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

#### **Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

### **Svenska kraftnät yttrande i samråd (aktbilaga 60)**

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

#### **Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

### **Jakob Bachkami yttrande i samråd (aktbilaga 87)**

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

Jakob Bachkami menar att det är viktigt att detaljplanen utformas så flexibelt som möjligt för att ambitionerna om spännande arkitektur i Västerbroprogrammet ska uppnås. Det är önskvärt att både det höga huset och andra hus får en speciell arkitektonisk gestaltning för att dra blickar till sig. Samtidigt ska höghuset samspela med sin omgivning – både tidsmässigt och tidlöshet. Detta kan göras med exempelvis rundade hörn, burspråk, val av tegel, samt konstnärliga målningar på fasader. Kanske kan det högst huset höjas till 17 våningar, menar Bachkami. Det

skulle följa den flexibilitet som planen redan har om 1–2 extra våningsplan. I en bifogad fil visas en volymsskiss för inspiration. Från bilden kan man utläsa att en extra våning tilläggs i ett runt burspråk på tak, men endast en mindre del. Man kan med fördel ha en större lokal i bottenvåning och bygga 16 hela våningar därtill.

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

### **Kommentar**

Sedan samrådet har vidare undersökningar gjorts kopplat till föroreningsituationen. Utredningarna visar på en komplex föroreningsituation som gör att bevarande av Cepa inte bedöms möjlig. Som en del i bedömningen har bevarandet av Cepa ställts mot möjligheten att säkerställa markens lämplighet utifrån ett markföroreningsperspektiv och i den avvägning har möjligheten att sanera marken vägt tyngre än utpekade kulturmiljövärden. Som en följd av detta har kvarteret i fråga arbetats om där bl.a. tidigare föreslaget höghus har utgått. Skorstenen föreslås tas ner, saneras och återuppföras i anslutning till kvarteret och föreslås ges en framträdande plats i nytt parkstråk väster om kvarteret.

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

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

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

## Samlad bedömning

Under samrådet inkom synpunkter som främst berörde förorenad mark, dagvatten- och skyfallsfrågor, skala på bebyggelsen, ledingsomläggningar och ledningsflyttar, påverkan på kulturmiljö samt utrymme för förskola.

Efter samrådet har bullerutredning, dagvatten- och skyfallsutredning och Risk PM uppdaterats. Vidare har det tagits fram en riskbedömning, ett åtgärdsprogram och översiktliga åtgärdsutredning kopplat till frågan om förorenad mark. Uppdaterade och nya utredningar syftar bland annat till att säkerställa detaljplanens genomförbarhet och säkerställa goda boende- och vistelsemiljöer inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen bebyggelseskala är förenlig med Västerbroprogrammet och ett lämpligt sätt att bebygga central mark med närhet till kollektivtrafik. Planförslaget bidrar till att en god stadsbild kan uppnås trots stora nivåskillnader i mötet med parken genom att trappa och eller slänta gårdarna ner mot park.

Byggrätternas placering och volymer har justerats till granskningen utifrån behov om bredare förgårdsmark för att exempelvis kunna rymma grundläggning av byggnader och hantera nivåskillnader i möten mellan allmän plats och kvartersmark och klara tillgänglighet till entréer. Samrådet har resulterat i en större ombearbetning i den sydöstra delen av planområdet vilket inneburit att tidigare föreslagen parkyta minskat.

Påverkan på omgivningen i form av exempelvis skugga och skymd sikt är rimlig i en stad av Lunds storlek och karaktär. Intresset av att förtäta i befintlig miljö genom att tillskapa tätare kvarter med centrumverksamheter i bottenplan, nya tillfartsvägar och möjlighet att sanera marken har vägt tyngre än möjligheten att bibehålla utpekade kulturmiljöer, bevara nuvarande verksamhetsområde och de befintliga byggnaderna som finns inom planområdet.

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

Frågan om föroreningssituationen i området har lett till förändrad avvägning mellan två allmänna intressen. Möjligheten att bevara

kulturmiljö har ställts mot möjligheten att sanera marken. Möjligheten att sanera marken har vägt tyngre än bevarande av kulturmiljö utifrån det allmänna intresset om att säkerställa människors hälsa och säkerhet. De genomförda ändringarna i denna fråga har medfört att syftet med detaljplanen har omformulerats. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte bedöms medföra någon olägenhet i den mening som avses i PBL kap 2 § 9.

## Justeringar efter samrådet

### Plankarta

- Ny bebyggelsestruktur har föreslagits i den sydöstra delen av planområdet vilket innebär att Cepa-byggnad och höghus utgår ur förslaget till förmån för kvartersbebyggelse i skalan 4–8 våningar. Justerad bebyggelsestruktur har resulterat en minskning av tidigare föreslagen parkyta med cirka 300 kvm. Befintlig skorsten inryms i granskningsförslaget inom allmän plats PARK istället för på kvartersmark (RCK).
- Breddning av förgårdsmark mot Öresundsvägen (kv 1-kv 4)
- Ändrad fördelning av förgårdsmark på östra respektive västra sidan av kv 3 och kv 4.
- Utökad bredd på förgårdsmark mot park för kv 2, kv 3 och kv 4
- Vård och kontor har utgått från förslaget i kv 5 och ersatts med ett bostadskvarter med centrumfunktion i bottenvåning.
- Användningarna bostadsändamål har utgått från förskoletomt. Parkering medges endast under en mindre del av förskolegården.
- Generellt inom hela planområdet har höjdbestämmelserna justerats. Bestämmelserna har renodlats från tidigare förslag där möjligheten att uppföra ytterligare våningar eller högre byggnader utöver tidigare angivna höjder tagits bort.
- Införande av bestämmelse som reglerar högst antal våningar.
- Handelsändamål har utgått och ersatts av centrumändamål.
- Krav på en högsta tillåtna hårdgörningsgrad inom samtliga bostadsgårdar samt inom förskolegården har tillkommit. Detta som ett led i att säkerställa flöden och rening av dagvatten från området.
- Bestämmelser om lägsta nivå för färdigt golv och lägsta nivå på marknivå för att klara översvämning.
- Ändrad lovplikt (a<sub>1</sub> och a<sub>2</sub>) har lagts till på kartan för de ytor som berörs av krav på särskilda markhöjder samt för ytor med krav på hårdgörningsgrad.
- Detaljplanens genomförandetid är ändrad till 180 månader från det att planen fått laga kraft.

## Samlad bedömning, Justeringar efter samrådet

- Villkor för startbesked (a3) har lagt till för de ytor inom planområdet som idag berörs av industribuller.

### Planbeskrivning

- Syftet med detaljplanen har omformulerats utifrån ny bedömning i frågan om avvägning mellan bevarande av kulturmiljö och möjligheter att sanera marken.
- Uppdatering av avsnitt *Undersökning om planen kan medföra betydande miljöpåverkan*
- Avsnittet *Planförslag* har uppdaterats med ny illustration, bilder och texter som förtydligar planförslaget olika delar och innebörden av föreslagna planbestämmelser.
- Avsnitt *Trafik-planförslag*, har uppdaterats med bilder och sektioner med lösningar för angöring, bredd på föreslagna gator med mera som berör trafiklösningar inom området.
- Under avsnitten buller, dagvatten, översvämning, risk, förorenad mark, mikroklimat har texterna uppdaterats utifrån framtagna utredningar.
- Avsnitten *Genomförande* och *Konsekvenser* har uppdaterats utifrån justeringar som gjorts i förslaget.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton  
Planchef

Maja Skoog  
Planarkitekt