

Samrådsredogörelse för detaljplanen Värmeväxlaren 3 m.fl. i Lund

PÄ 22/2019

Upprättad 2023-09-27



Innehåll

Om planprocessen	2
Samråd	2
Sammanfattning	2
Yttranden	3
Myndigheter, statliga verk med flera	3
Nämnder och styrelser	14
Ledningsägare.....	32
Organisationer och föreningar	37
Privatpersoner och övriga yttranden	40
Samlad bedömning	47
Justeringar efter samrådet.....	48

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

Sammanfattning

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

Byggnadsnämnden, BN, fattade beslut om planläggning för fastigheten Värmeväxlaren 3, 2019-12-12, § 247.

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

Efter samrådet har planhandlingarna bearbetats inför granskning i frågor som främst berör förorenad mark, dagvatten- och skyfallshantering, bestämmelser om höjd på bebyggelsen, gränser mellan kvartersmark och allmän plats vid befintlig park.

Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontoret bedömning med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 §§ miljöbalken.

Då bilden kring föroreningsituationen har klarnat sedan samrådet bedömer Stadsbyggnadskontoret att planförfarandet för detaljplanen ska ändras från standardförfarande till utökat förfarande efter samrådet då

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

det finns ett stort ekonomiskt åtagande för kommunen vid ett antagande av planen.

Yttranden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 66)

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

Riksintresse Kommunikationer 3kap. 8 § MB (1)

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

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

Risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten (2)

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

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

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommunen inför bestämmelsen om utförande på plankarta, som anger andelen mark som

får hårdgöras och kompletteras bestämmelsen med bestämmelse om marklov enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningensrisken.

Hälsa och säkerhet – elnätsstation (3)

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

Hälsa och säkerhet – verksamhets- och trafikbuller (4)

Planområdet är påverkat av trafik- och verksamhetsbuller och kommunen har låtit ta fram utredningar för verksamhets- och trafikbuller. Planbestämmelsen m1 är införd på plankarta för att hantera trafikbuller från Bryggaregatan. Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att det är en förutsättning att gällande miljötillstånd för Separatoren 1 och Värmeväxlaren 3 (aktuell fastighet) återkallas för att planförslaget ska vara genomförbart. Länsstyrelsen förutsätter att miljötillståndet är återkallat innan detaljplanen går till antagande. Genomförd industri och verksamhetsbullerutredning (Tyréns, 2021-03-04) har inte tagit höjd för gällande miljötillstånd utan istället använt indata från senaste bullerkartläggningen av Tetra Laval's verksamhet. Utifrån genomförd utredning är kommunens bedömning att bullernivåerna för zon A (industri- och verksamhetsbuller) uppfylls inom hela planområdet. Länsstyrelsen saknar en bedömning från kommunen huruvida de olika bullerkällorna samverkar och vad ett kumulativt buller kan få för konsekvenser för hanteringen av buller i området.

Hälsa och säkerhet – mark- och grundvattenföroreningar (5)

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

Länsstyrelsen vill i sammanhanget uppmärksamma kommunen om att föroreningsproblematik med klorerade kolväten ofta är komplex och att avhjälpandeåtgärder riskerar att bli omfattande och kostsamma. Länsstyrelsen anser att det bör framgå av granskningshandlingen vilka kostnader det kommer att handla om för att säkerställa att åtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

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

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

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

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

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

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

Länsstyrelsens rådgivning

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Information om biotopskydd och skyddade arter (7)

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

Skyddsrum (8)

Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att kommunen har för avsikt att riva befintligt skyddsrum och möjliggöra en ersättning inom aktuellt detaljplaneförslag. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att skyddsrumsfrågan måste vara utredd innan detaljplanen går till antagande. Om skyddsrumsfrågan inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkningslös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Länsstyrelsen råder kommunen att snarast hantera frågan.

Kulturmiljö (9)

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen låtit ta fram en fördjupande antikvarisk förundersökning. Dock har Länsstyrelsen svårt att se hur kommunen har arbetat in resultatet i områdets planering. Västerbroprogrammets målbild för gestaltning är att nytt möter gammalt. Enligt de illustrationer som redovisas i planhandlingarna bevaras ingen befintlig bebyggelse varken inom planområdet eller norr

om (separat planuppdrag). Det framgår enligt Länsstyrelsen inte varför kollektivtrafikstråkets utformning inte kan justeras för att möjliggöra de utpekade kulturvärden som finns inom verkstadshallen.

Bjerredsbanans sträckning och områdets historiska läsbarhet förtydligas av verkstadshallens fasad. Kommunen framhåller att intressena av att förtäta i befintlig stadsmiljö väger tyngre än intressena att bevara bebyggelse som pekats ut som värdefull kulturmiljö.

Kommunens argument är att det tillskapas täta kvarter, parkmark för allmänheten samt att Västra Esplanaden säkerställs som kollektivtrafikstråk. Länsstyrelsen vill betona att förtätning ofta kan göras i samklang med bibehållandet av kulturhistoriska miljöer.

Förslag på förtydligande (10)

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

Länsstyrelsens bedömning

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

Kommentar till Länsstyrelsen Skåne i samråd

1. Väg 16 Dalby Flädie har sedan samrådet utgått som riksintresse för kommunikationer men är fortfarande av särskild betydelse för regional eller interregional trafik då vägen utgör förbindelse mellan regionala centra.

Sedan samrådet har en trafikanalys tagits fram av konsult i samarbete mellan Lunds kommun och Trafikverket för att studera effekterna av att koppla bort Öresundsvägen från Mobilierondellen och koppla på en ny anslutning på Norra Ringen. Kommunen och Trafikverket jobbar också tillsammans, sedan samrådet, med en åtgärdsvalsstudie, ÅVS, för västra Lund i vilket utbyggnaden av Västerbro ingår. Kommunen har gjort en uppdaterad trafikprognos för hela Västerbro som visar på att trafiken från planförslaget bedöms generera cirka 1800 trafikrörelser per dygn, vilket ger ett tillskott på cirka 1000 trafikrörelser per dygn jämfört med idag. Dessa fördelar sig på de olika gatorna i och omkring Västerbro. Stadsbyggnadskontoret

bedömer att detaljplanen inte innebär negativ påverkan på Norra Ringens funktion.

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

Gällande miljökvalitetsnormer för vatten framgår det av framtagen dagvattenutredning att med föreslagen dagvattenhantering förväntas föroreningshalterna och mängderna för samtliga studerade ämnen minska eller förbli oförändrade. Exploateringen bedöms därför inte ha negativ inverkan på recipienten utan bedöms gynna möjligheten att uppnå berörda MKN. Detta är då utan att åtgärder kring sanering av förorenad mark genomförts.

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

3. Riskutredningen har uppdaterats med risk kopplat till elektromagnetisk strålning. Åtgärder för att minimera risker från elektromagnetisk strålning innebär särskilda anpassningar av nätstationen. Dessa åtgärder redogörs för i planbeskrivningen och handlar om tekniska lösningar tillsammans med att lokaler inom 4 meter från nätstationen i sid- och höjddled inte bör vara avsedda för stadigvarande vistelse. Föreslagen placering innebär att den inbyggda nätstationen lokaliseras i anslutning till användningen kontor. Studier kring planlösning för kontorsverksamheten pekar på att det är möjligt att lägga exempelvis förråd, ej kontorsplatser runt nätstationen. I övrigt hanteras tekniska lösningar vid bygglovhanteringen och tekniskt utförande (tekniska samrådet) och i dialog med elnätsägaren. Placeringen av nätstationen har sedan samrådet begränsats genom bestämmelsen E2 som anger att nätstation inte får förläggas närmre än 5 m från torg och bostäder.

4. AB Tetra Pak har återkallat sitt miljötillstånd för Separatorn 1 och Värmeväxlaren 3 och Länsstyrelsen har tagit beslut om att upphäva miljötillståndet 2022-06-02. Trafikbullenutredning har uppdaterats sedan samrådet i vilket kumulativa effekter beskrivs. Detta har förtydligats i planbeskrivningen under konsekvenser.
5. Sedan samrådet har ytterliga provtagningar skett för att klarlägga förekomst av föroreningsituationen i området. Fastighetsägarna till Kugghjulet, Värmeväxlaren och Separatorn har gemensamt tagit fram en riskbedömning, ett åtgärdsprogram och översiktliga åtgärdsutredningar främst kopplat till en fastighetsöverskridande förorening. I riskbedömningen och åtgärdsprogrammet beskrivs föroreningsituationen och vilka provtagningar som genomförts för nämnda fastigheter ovan. Av åtgärdsprogrammet och de översiktliga åtgärdsutredningarna framgår förslag på avhjälpandeåtgärder och bedömning av kostnad för sanering. Stort fokus i utredningarna ligger på hantering av klorerade lösningsmedel som utgör en fastighetsöverskridande förorening.

Den huvudsakliga avhjälpandeåtgärden är schaktning men för tre huvudområden kan det bli aktuellt med tillfälliga skyddsbarriärer på grund av den etappvisa utbyggnaden. För dessa tre huvudområden redovisas flera möjliga åtgärdsmetoder i de översiktliga åtgärdsutredningarna

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

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

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

Angående miljötilstånd på fastigheterna Separatoren 1 och Värmeväxlaren 3, läs under punkt 4 ovan.

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

Region Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 54)

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

Region Skåne ser också positivt på förslaget om en mittförlagd körbana för kollektivtrafiken. Det innebär att kollektivtrafiken får en god

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

framkomlighet, vilket verkar för mer hållbara resandeval. Som information kan nämnas att när ett nytt trafikavtal för stadsbusstrafiken träder i kraft i augusti år 2023 kommer linjedragningen som hänvisas till i planförslaget läggas om.

Kommentar till Region Skåne i samråd

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 55)

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

Vägar

Planområdet ligger ca 900 meter öster om väg E6.02 (Norra Ringen) och Fjelierondellen. Planområdet berör således inte fysiskt statlig infrastruktur. Norra Ringen är i nuläge utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Vägen är också del av det funktionellt prioriterade vägnätet. Norra Ringen måste fungera i ett regionalt sammanhang. Viktig princip för Trafikverket är att utpekade funktioner kan upprätthållas även på lång sikt. Kommunen och Trafikverket har ingått ett samarbete att genomföra en Åtgärdsvalsstudie för Västra Lund. Denna kommer att kunna titta på Västerbros trafikala utveckling på aggregerad nivå och hur den statliga infrastrukturen förmår att möta den på sikt. Målet är en gemensam långsiktig målbild som kan bädda för en samsyn i planeringsprocesserna framöver. Vi ser fram emot att påbörja det arbetet tillsammans med kommunen. Trafikverket arbetar med ett nytt utpekande av riksintressen för trafikslagens anläggningar. Den 1 februari skickades materialet på remiss till länsstyrelser och statliga myndigheter. Remissen pågår under perioden 1 februari till och med 23 april 2021. Syftet med remissen är att inhämta synpunkter på om Trafikverkets riksintresseanspråk fungerar som planeringsunderlag för att hantera riksintressen i samhällsplaneringen. Materialet utgörs av förteckning över riksintresseanspråk, generella funktionsbeskrivningar. Viktigt för sammanhanget är att väg 16 Dalby-Flädie föreslås utgå som riksintresse i remissen. Förändringarna är en följd av att Trafikverket har antagit nya kriterier för riksintresse. **(1)**

Gatustruktur

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

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

Nya stambanor Hässleholm-Lund

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

Buller

Trafikverket saknar kommunens bedömning till bullerpåverkan på planområdet från Norra Ringen och/eller järnvägen. Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. **(4)**

Detaljerad synpunkt

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

Kommentar till Trafikverket i samråd

1. Väg 16 - Dalby- Flädie har sedan samrådet utgått som riksintresse för kommunikationer. Kommunen har haft ett bra samarbete med Trafikverket sedan samrådet och tillsammans har en trafikanalys tagits fram av konsult i samarbete mellan Lunds kommun och Trafikverket för att studera effekterna av att koppla bort Öresundsvägen från Mobiliarondellen och koppla på en ny anslutning på Norra Ringen. Kommunen och Trafikverket jobbar också tillsammans, sedan samrådet, med en åtgärdsvalstudie, ÅVS, för västra Lund i vilket utbyggnaden av Västerbro ingår.
2. Färdmedelsmålet omfattar bara trafiken inom Västerbro, det vill säga för dem som bor och verkar i området vilket förtydligats i planbeskrivningen. Principen för trafikföringen inom Västerbro är att inte leda in trafiken in i kvarteren utan knoppa av motorfordon så snabbt som möjligt efter att motorfordonen lämnat huvudvägnätet och att transporter inom och till och från Västerbro sker främst till fots och eller via cykel.

3. Bullerutredningen har uppdaterats sedan samrådet och omfattar även trafik från järnväg. Planområdet ligger 700–1000 meter från Norra Ringen och buller från denna väg bedöms ej vara relevant för planförslaget. Yttrandet gällande buller föranleder ingen förändring av planförslaget.
4. Kommunen följer processen med lokaliseringsutredning (dubbelspårig stambana Lund-Hässleholm) som sedan riksdagsvalet 2022 tagit en ny vändning och där regeringen den 23 december 2022 beslutade att avsluta Trafikverkets arbete med att utveckla nya stambanor för tågtrafik genom södra Sverige. Förändringen föranleder inget förändrat ställningstagande kring utvecklingen av Västerbro.
5. Planbeskrivning kompletteras med info att det är kommunens önskemål att ansluta Västra Esplanaden till Fjelierondellen.

Luftfartsverket yttrande i samråd (aktbilaga 45)

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

Kommentar till Luftfartsverket i samråd

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Polismyndigheten yttrande i samråd (aktbilaga 53)

Polismyndigheten har ingen erinran.

Kommentar till Polismyndigheten i samråd

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap yttrande i samråd (aktbilaga 42)

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

Kommentar till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap i samråd

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

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen yttrande i samråd (aktbilaga 67 och 69)

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

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

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

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

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

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

Kommunkontoret ser positivt på idén om ett mobilitetshus.

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

Kommentar till kommunstyrelsen i samråd

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

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tekniska nämnden yttrande i samråd (aktbilaga 56 och 57)

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

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse:

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

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

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

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

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

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

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

Det pågår en utredning av utformningen och trafikförhållandena (till exempel hållplatsens placering) på Västra Esplanaden. Enligt

förvaltningen behöver detaljplanen ta hänsyn till resultatet. Till exempel kan signaturbyggnaden påverkas. **(7)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tekniska förvaltningen menar att det på sida 43 ges sken av att större delen av den befintliga parken kommer att finnas kvar. Det bör framgå att det i huvudsak är träden utmed omkringliggande gator som behålls när buskar och träd längs den norra delen tas bort och marken sänks för att fördröja dagvatten. **(13)**

Kommentar till tekniska nämnden i samråd

1. Sedan samrådet har utrymmesutredning för hela planområdet genomförts för att säkerställa utrymme för ledningar, träd och föreslagna byggrätter i vilken tekniska förvaltningen deltagit. I arbetet kring porten har det i dialogen med fastighetsägaren resulterat i att det är Tetra Laval Real Estate AB som ska utveckla byggrätten i porten. Byggnadens gestaltning och innehåll kommer att regleras vid kommande markköp som föregås av en gemensam gestaltungsövning med kommunen.
2. Förgårdsmarken inom planområdet varierar mellan 1,5-3m och i vissa fall bredare och i några enstaka delar smalare. För signaturbyggnaden i porten föreslås förgårdsmark om 0,5 m, på en mindre sträcka längs västra kvarteret norra sida föreslås 0,6 meter och längs Storgårdskvarteret norra sida 0,8 meter bred förgårdsmark. Dessa sträckor har stämts av med Tekniska förvaltningen kopplat till genomförd utrymmesutredning för ledningar och bedöms fungera. För signaturbyggnaden regleras med bestämmelse p1 att entréer ska vara indragna från fasadliv då denna byggrätt omges av flera stråk. Inom ramen för

utrymmesutredningen har också trädplaceringar studerats i porten runt signaturbyggnaden.

3. Sikten har utretts för samtliga kvarter och signaturbyggnad och bedömning görs att det inte finns någon siktproblematik och föranleder därför inga förändringar av förslaget. Korsningen Kungs Oskars väg/Västra Esplanaden har ritats om till en fyrvägs korsning där kollektivtrafiken har ett av de fyra benen. Sedan samrådet har delen för korsningen utgått från planområdet då denna trafiklösning kan genomföras med stöd av gällande detaljplan.
4. Placering av E-områden bibehålls enligt placeringar i samrådsförslaget. Annan placering av den västra nätstationen har ratats då det påverkade befintliga träd vid Måsvägen. Sikt har kontrollerats och är inget problem och möjligheten att dra ledningar till nätstationen har utretts inom ramen för utrymmesutredning och det bedöms finnas utrymme för det.
5. Ingen angöring föreslås från Bryggaregatan till kontorsanvändningen som föreslås i östra delen av kvarteret utan detta hanteras inifrån kvarterets parkeringsanläggning, dvs bakvägen samt via TORG norr om kvarteret. Längs torget södra del föreslås möjlighet för angöring med färdtjänst samt leveranser under begränsade tider, med utfart mot Bryggaregatan. En allmän angöringsficka föreslås också i västra kanten av torget. För bostäder med entréer åt söder är det entrén i den sydöstra delen som är problematisk. Samtliga entréer till bostäderna nås via parkeringskärnan men söder om mobilitetskvarteret föreslås också en körbar gångbana anläggas i syfte att möta de behov för särskild angöring och nyttotrafik som uppstår kopplat till bostäderna i mobilitetskvarteret. Behörigheten för denna trafik styrs med hjälp av lokala trafikföreskrifter.
6. Efter gemensam diskussion mellan stadsbyggnadskontoret och tekniska förvaltningen kring utbredning av förgårdsmark har det resulterat i att förgårdsmark om 3 m föreslås åt söder för mobilitetskvarteret. För att klara särskild angöring och nyttotrafik (färdtjänst, ambulans, flyttbil) föreslås en körbar gångbana i parken för att lösa komplexiteten med angöring till bostäder och undvika parallella funktioner/stråk, läs även under punkten ovan. För att undvika en nivåskillnad som uppstår mellan park och färdigt golv i kvarteren och inte riskera en mur mot parken är förslaget att kommunen har rådighet över gångbanan. Byggaktören behöver då ta upp nivåskillnaden i trapphusen samtidigt som uteplatser kan lägga något upphöjda.

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

7. Arbete med Västra Esplanaden har fortsatt vilket resulterat i bland annat förändrat förhållningsätt i vilka trafikslag som kan nyttja kollektivtrafikstråket samt att gatans bredd ska uppgå till 27 m. Planförslaget har anpassats till en 27 m bred Västra Esplanad.
8. Minskningen av antalet parkeringsplatser längs med Åldermansgatan är ett resultat av "Sverigeförhandling" i vilken det utlovats gång- och cykelstråk längs med Åldermansgatan och är inte en konsekvens av detaljplanen för Värmeväxlaren. Parkeringen längs Åldermansgatan hänger ihop med hur parkering ska regleras generellt på Väster och behöver ses över i ett större sammanhang genom parkeringsreglering vilket genomförs av Tekniska förvaltningen. Fastighetsägaren till förslaget mobilitetskvarter har en öppenhet för att låta allmänheten parkera i förslaget mobilitetskvarter. Detta klarläggs dock senare i processen från fastighetsägarens håll när detaljplanen är klar.
9. Inom ramen för utrymmesutredning framtagen för detaljplanen och i dialogen med VA-syd kring hantering av dagvatten i Västerbro generellt men även för den berörda detaljplanen bedöms dagvatten från Värmeväxlaren kunna hanteras, vilket framgår av framtagen dagvattenutredning.
10. Stadsbyggnadskontoret och Tekniska förvaltningen har tillsammans studerat vidare höjdsättningen och profil på Västra Esplanaden och därmed förhållandet till Separatoren för att få skyfallsvatten från Separatoren att fortsatt rinna västerut, i norra kanten av Separatoren. Detta framgår av dagvatten- och skyfallsutredning framtagen för detaljplanen men också övergripande *Skyfallsutredning Västerbro 2023-05-15*.
11. Dagvattenutredningen för planområdet har uppdaterats sedan samrådet med fokus på att fördröjning av dagvatten även hanteras på kvartersmark. Sammanfattningsvis föreslås dagvattnet fördröjas och renas i trädgropar med skelettjord inom allmän platsmark och växtbäddar med en ytvolym ovan jorden inom kvartersmark. Vatten föreslås ledas till dagvattenanläggningarna ytledes, via rännor eller via stuprör med utkastare. När det kommer till volymerna framgår det av

dagvattenutredningen att för dagvattensystemet som leds till Västra Esplanaden blir det totalt 25 m³ och för dagvattensystemet till Måsvägen resulterar det i 17 m³ totalt.

12. Av planbeskrivningen framgår nu att framtagna sektioner visar på principsektioner för förslagna gator inom planområdet. Avsnittet om parkering, angöring har uppdaterats och förtydligats i planbeskrivningen.

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

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

13. Planbeskrivningen har utvecklats kring konsekvenserna för parken.

Kultur- och fritidsnämnden yttrande i samråd (aktbilaga 61 och 62)

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

Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse:

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

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

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

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

Kommentar till kultur- och fritidsnämnden i samråd

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

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

Miljönämnden yttrande i samråd (aktbilaga 49 och 50)

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

Miljöförvaltningens tjänsteskrivelse:

Planförslaget innebär en hög exploateringsgrad och boende får begränsade friytor på sina gårdar. Dessa ytor bör enligt

miljöförvaltningen prioriteras för lek och rekreation, särskilt i de mer solbelysta delarna och föreslagen cykelparkering bör ordnas på annan plats. **(1)**

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

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

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

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

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

Miljöförvaltningen bedömer att planförslaget kommer ge upphov till stora mängder schaktmassor och förespråkar att en masshanteringsplan tas fram i samband med exploateringsarbetet. Vidare bör det redan i detaljplaneprocessen redogöras för den mängd massor som planens genomförande kommer ge upphov till samt hur masstransporter till och från planområdet ska ske. **(6)**

För att gynna en hållbar och klimatanpassad stadsplanering bör nya hus förses med gröna väggar och gröna tak samt förses med solceller där det är möjligt. Gröna ytor inom planområdet bör vara utformade så att användandet av bekämpningsmedel minimeras inom planområdet. **(7)**

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

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

- * Komplettering gällande friytor inom planområdet
- * Komplettering gällande markradon
- * Komplettering gällande prognosår för trafikbuller
- * Överväganden gällande förorenad mark och grundvatten
- * Framtagande av masshanteringsplan
- * Grön energi
- * Minimering av användandet av bekämpningsmedel

Kommentar till miljönämnden i samråd

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

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

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

närliggande fastigheter. Detta för att kunna visa på hur bullersituationen ser ut utifrån ett etapptänk.

5. Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen har och har haft en kontinuerlig dialog om frågan som berör markföroreningarna i området under planprocessens gång. Sedan samrådet genomfördes har frågan om hanteringen av klorerade kolväten inneburit att fastighetsägaren inom planen för Värmeväxlaren och detaljplanen för Kugghjulet samarbetat i att ta fram riskbedömning, åtgärdsprogram och åtgärdsutredningar för att visa på hur föroreningarna kan hanteras.
6. Förutsättning för att genomföra detaljplanen innebär att större delen av planområdet behöver schaktas ur, dels utifrån förslag om källare under samtliga kvarter, dels utifrån förekomst av föroreningar. Massor som innehåller föroreningar kommer att behöva klassificeras och därefter transporteras till avfallsanläggning. Utifrån framtaget åtgärdsprogram framgår det att de massor som behöver schaktas bort på grund av byggnationen (schakt för källarplan mm), kommer att hanteras i en schaktplan och kommande §28-anmälningar till tillsynsmyndigheten. Det pågår även diskussion om masshantering inom ramen för genomförandeplaneringen tillsammans med Lunds kommun och för planering av genomförandet av detaljplanen.
7. Fastighetsägarna (byggaktörerna) uttrycker höga ambitioner avseende hållbart byggande som kommer att specificeras i samband med bygglov. Detaljplanen ger utrymme för möjlighet till solceller, trästomme, gröna väggar och tak. Någon möjlighet att ställa tekniska särkrav i detaljplanen finns ej.
8. AB Tetra Pak har återkallat sitt miljötillstånd för Separatorn 1 och Värmeväxlaren 3 och Länsstyrelsen har tagit beslut om att upphäva miljötillståndet 2022-06-02.

Servicenämnden yttrande i samråd (aktbilaga 70 och 71)

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

Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse:

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

Serviceförvaltningen noterar att kommunen äger mark i ytterkanterna av aktuellt planområde och att den byggrätt som möjliggör kontor, kultur - och centrumändamål ser ut att delvis ägas av kommunen idag. Byggrätten ligger på ett bra läge i direkt anslutning till en platsbildning i form av ett torg och vid den så kallade porten in till Västerbro. Det är av betydelse att lokaler och utemiljöer även för kommunala behov säkerställs i detaljplaner, framför allt i utbyggnadsområden. I det fall denna byggrätt till sin helhet skulle bli kommunalägd är det av stor vikt att serviceförvaltningen ges möjlighet att studera detaljplanen närmre och detta innan granskningsskedet. Det är välkommet att planen medger ändamål för kultur. Det är att föredra att desto fler behov och förutsättningar kring framtida användning tydliggörs innan detaljplanen antas. Detta för att möjliggöra en så kostnadseffektiv och ändamålsenlig byggnation som möjligt.

Kommentar till servicenämnden i samråd

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

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 52)

Riskhänsyn

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

Brandvattenförsörjning

Befintligt brandpostnät finns i omkringliggande gatunät, men kan behöva kompletteras. RSyd bedömer att det är en risk att grönområdet som planeras mellan bebyggelsen och Åldermansgatan försvårar åtkomsten

till de befintliga brandposterna i Åldermansgatan. På plankartan ser det dock ut som att det är inritat någon typ av väg (gång/cykel?) genom grönområdet på ett par platser, vilket förenklar åtkomsten till brandvatten. Frågan behöver bevakas och byggherren behöver redovisa tillgång till brandvatten senast i bygglovsskedet. **(1)**

Även om brandvattenförsörjningen ska säkerställas senast vid det tekniska samrådet i bygglovsprocessen bör förutsättningarna för brandposter, ansvar och vem som ska bekosta komplettering av brandposter i området redas ut så tidigt som möjligt i planprocessen. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén).

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid.

Räddningstjänstens tillgänglighet

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

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

Kommentar till Räddningstjänsten Syd i samråd

1. Redovisning av tillgång till brandvattenförsörjning sker senast i samband med tekniskt samråd. För att klara avstånd om 75 m mellan till uppställningsplats och brandpost kan det komma att behöva kompletteras med minst två nya brandposter i området utifrån vart befintliga brandposter finns idag. Det kommer även att finnas möjlighet till framkomlighet för räddningstjänsten på gata norr om parken där avstånd mellan befintlig brandpost och

ny gata uppgår till mindre än 75 m. Förslagen komplettering av brandposter redovisas i planbeskrivning.

2. Brandskydd i byggnader inom planområdet kan utformas så att räddningstjänsten inte behöver använda höjdfordon för att utföra en räddningsinsats, exempelvis att bebyggelsen uppförs med TR2-trapphus. För utrymning finns olika lösningar, beroende av byggnadernas utformning och höjd. Framkomlighet för räddningstjänstens fordon på de allmänna gatorna är säkerställda genom test av körspår. Detaljplaneförslaget är utformat så att uppställning kan ske inom 50 meter från entréer. Vald utformning vid utrymning redovisas i bygglovsskedet.

Va Syd yttrande i samråd (aktbilaga 59)

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

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

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

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

Enligt VA-Syd har VA-omläggningarna som beskrivs i planarbetet föreslagits utifrån förutsättningen att en spårväg kommer byggas, trots

att inget beslut om en spårväg finns. För VA-syd innebär det en betydligt större insats att lägga ledningar i en väg med spårvagn än i en vanlig väg. Skyddsavstånden är svåra att klara och anläggningskostnaderna blir högre. VA-syd menar att det inte ingår i deras uppdrag att riskera högre kostnader utan att vara säkra på att det är nödvändigt. **(1)**

Dricksvatten

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

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

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

Dagvatten

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

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

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

Svenskt Vattens publikation P90 och framtida dimensioneringskrav på det lokala dagvattensystemet enligt Svenskt Vattens publikation P110. För att minska dagvattenavrinning och bidra med dagvattenrening förespråkar Va Syd att grönytor och andra permeabla ytor prioriteras inom varje ny fastighet och gata, där hårdgjorda ytor krävs utformas dessa med fördel som genomsläppliga. **(2)**

Planbeskrivningen

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

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

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

Spillvatten

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

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

Skyfall

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

Markföroreningar

Enligt utredningen "Översiktlig Miljöteknisk markundersökning inom Västerbro" påträffas föroreningar inom planområdet. Det är enligt Va Syd exploatören som skall ordna och bekosta den marksanering som erfordras för den allmänna ledningsutbyggnaden inom det som idag är privat ägd mark. Va Syd påtalar att marksanering måste ske ända ner till botten av VA-schakten. **(4)**

Kommentar till Va Syd i samråd

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

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

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

2. Kommunen, både tekniska förvaltningen och stadsbyggnadskontoret, har tillsammans med VA-syd fört dialog om vilka verktyg och möjligheter som finns att hitta lösningar för att hantera dagvatten i Västerbro. Kommunen tillsammans med

Va-syd tittar nu på en lösning om dagvattendamm i sydöstra delen av parken Slätterbacken för att avlasta systemet nedströms. Stadsbyggnadskontoret har fört dialog med VA-syd om de nya förutsättningar för dagvatten som gäller för planområdet vilka har hanterats i uppdaterad dagvattenutredning. Dialogen har också har också handlat om vilka möjligheter som finns att med hjälp av planbestämmelser reglera dagvattenhantering på kvartersmark. Vidare framgår det av uppdaterad dagvattenutredning att lösningar för att kunna fördröja dagvatten behöver ske både på kvartersmark och allmän plats. Vilka volymer som behöver hanteras för denna detaljplan framgår av dagvattenutredningen. Dialogen och uppdaterad dagvattenutredning har resulterat i att plankartan kompletterats med bestämmelser om krav på en andel genomsläppliga material på gårdarna och krav på vegetationsklädda tak på komplementbyggnader utöver bestämmelsen om planterbart bjälklag.

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

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

ansvarsfördelningen i frågan om sanering och genomförande mellan parterna.

Ledningsägare

Kraftringen yttrande i samråd (aktbilaga 58 och 60)

Övergripande och kring befintlig infrastruktur

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

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

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

Ett genomförande av planförslaget bygger på att kommunen säljer mark till exploatören. Vid denna försäljning åligger det kommunen att förbehålla de rättigheter som finns i marken kopplat till Kraftringens ledningar att gälla oförändrat mot ny ägare av marken. Senare i samband

med fastighetsreglering kommer Krafringen i enlighet med detta även begära ett förordnande av berörda rättigheter i mottagande fastighet. **(2)**

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

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

Elförsörjning av ny bebyggelse i planområdet

I planförslaget föreslås inhyst nätstation. Krafringen och kommunen har fört en generell diskussion om att istället använda sig av utomhusställd nätstation vars utformning anpassas till omgivande bebyggelse. Avsikten med en sådan anpassning var att kunna undvika plankravet att hysa in nätstationer. Inhyta nätstationer är ett sämre alternativ kostnadsmässigt, säkerhetsmässigt, tidsmässigt, avtalsmässigt mm. Krafringen önskar ett förtydligande kring kommunens syn på dessa diskussioner och varför inhysning ändå föreslås i detta planförslag. Om planförfattaren vidhåller inhysning av nätstation menar Krafringen att det är det av yttersta vikt att de krav som Krafringen ställer för en sådan placering fastläggs i plankartan. Utrymmet måste placeras på en gavel med direktåtkomst från allmänplats. Utrymmet måste begränsas korrekt i plan och höjd. I de byggnadsutrymmen som direkt angränsar utrymmet får personer inte visas stadigvarande. En inhysning får således begränsande följdverkningar för hur byggnaden kan användas även utanför utrymmet. Krafringen disponerar utrymmet med stöd av upplåtelseavtal. Ett sådant måste finnas upprättat innan detaljplanen antas. Detta är några av kraven. Till yttrandet bifogas fullständigare kravlista och det följer även en precisering nedan. **(3)**

Detaljplaneområdet ingår i Krafringen Nät ABs nätkoncession för område, vilket innebär att Krafringen har en skyldighet att ansluta nya kunder till elnätet. Det innebär att elnätet inom och eventuellt utanför

planområdet, behöver byggas ut i takt med tillkommande bebyggelse. Krafringen kommer därför att i samråd med kommun och exploitörer, säkerställa lämpliga lägen för tillkommande ledningar, kabelskåp och eventuellt nätstationer. För tillkommande ledningar kommer trottoarer och gator utanför och inom planområdet att behöva nyttjas. Det är viktigt att utrymmesbehovet för respektive ledningsägare samordnas i ett tidigt skede och att ledningar anvisas lägen som är åtkomliga för drift och underhåll. **(1)**

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

Generella krav för placering av nätstationer

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

E-områden föreslagna i detaljplan

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

E2: Utrymmet för inhyst nätstation måste på detaljplanen markeras med en avgränsad yta märkt "E-område, Nätstation". För att få bra förutsättningar för nätstationen och en tydlig avgränsning i byggnaden ska den placeras i byggnadens ytterhörn med begränsning i plan och höjd. Förutsättningar för att hysa in en nätstation beskrivs i bifogat dokument "KNAB Krav Inhysta Nätstationer Fastighetsägare". I korthet gäller att utrymmet avsett för nätstation placeras i nivå med gatuplan och mot yttervägg, för att säkerställa god ventilation, transportväg och åtkomst. Ytan framför nätstationen måste vara fri från fasta hinder för att möjliggöra betjäning av utrustning och ledningar i marken. Nätstationen ska vara tillgänglig för personal från Krafringen Nät AB vid dygnets alla timmar utan annans medverkan. Utrymmet för

nätstationen placeras minst 5 meter från utrymmen där människor vistas varaktigt som exempelvis bostäder och arbetsplatser. Fastighetsägaren bekostar och färdigställer utrymmet som ska hålla innermåttan minst 6x8 meter och minst 3 m i takhöjd samt förbinder sig att använda byggnaden i enlighet med vid var tid gällande föreskrifter kopplat till nätstationen. Krafringen Nät AB bekostar och installerar elektrisk utrustning för en dubbel nätstation med syftet allmän eldistribution. Krafringen Nät AB tecknar upplåtelseavtal med fastighetsägaren enligt branschpraxis, vilket är förutsättning för övertagande av utrymmet och installation av nätstationen. Sådant avtal ska vara på plats innan detaljplan antas. **(3)**

Kommentar till Krafringen i samråd

1. Mellan samråd och granskning har det genomförts ledningssamordning i form av en utrymmesutredning för att klarlägga om utrymme finns för befintliga ledningar, nya ledningar, flytta ledningar samt möjlighet att plantera träd och eller behålla befintliga träd. Arbetet med utrymmesutredningen har resulterat i att ett helhetsgrepp tagits i ledningsfrågorna för att hitta lösningar som fungerar för samtliga parter. Krafringen har deltagit i detta arbete. Med utgångspunkt från arbetet med utrymmesutredningen har planbeskrivningen förtydligats under avsnitt *Förslag - Teknisk försörjning* vad gäller hantering av fjärrvärme och högspänningsstråk samt under avsnitt *Tekniska och ekonomiska åtgärder – Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar* att kostnader för ledningsflytt regleras i exploateringsavtalet. Innebörden är att kostnad för nödvändiga ledningsflyttar inom allmän platsmark till följd av exploateringen inom detaljplanen belastar inte Krafringen utan ansvaret för dessa regleras mellan kommunen och exploatören i exploateringsavtalet.
2. Huvudledningarna förläggs i ytor som föreslås som allmän plats, främst i gatumark. I avsnittet *Genomförande- Ledningsrätt* beskrivs hantering av rättigheter för ledningar.
3. Stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren förordar utifrån sammanhanget med porten till stadsdelen och förslag på ett nytt torg och vidare koppling till parken vid Åldermansgatan, en inhytt nätstation i det kvarter som också föreslås få ett blandat innehåll. En fristående nätstation skulle i detta sammanhang ha för stor inverkan på omgivningen och stadsbilden. Detta är en av två platser i Västerbro där kommunen ser att det är extra angeläget

med inhyst nätstation. Den inhysta nätstationen regleras med användningsbestämmelsen E₂ och dess placering förhåller sig till de krav som finns gällande inhysning av nätstation. Nätstationens placering regleras i förhållande till bostadsanvändningen så att dessa funktioner inte kan förläggas i anslutning till vartannat. Vidare förordas tekniska lösningar och utformning av planlösning för kontorsverksamheten för att säkerställa att avstånd om minst 5 meter från utrymmen där människor vistas varaktigt uppnås. Planlösning och tekniska lösningar kan inte regleras i detaljplanen utan hanteras vid genomförande och överenskommelse med Krafringen. Vidare diskussion och förtydligande har förts mellan Krafringen, Stadsbyggnadskontoret och Tetra Laval Real Estate AB kring vad som gällande skrivningen om krav på att inhyst nätstation placeras på en gavel och vilka avtal som behöver komma till stånd mellan byggaktör och Krafringen. Detta tas även upp i avsnitt *Genomförande- avtal* i planbeskrivningen, vilket tillsammans avsnittet *Förutsättningar- Hälsa och säkerhet* samt *Planförslag- Hälsa och Säkerhet* förtydligas hur frågan kopplat till risker hanteras.

Lunds renhållningsverk yttrande i samråd (aktbilaga 44)

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

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

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

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

Kommentar till Lunds renhållningsverk i samråd

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

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

TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 47)

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

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar till TeliaSonera Skanova Access AB i samråd

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

Tele2 yttrande i samråd (aktbilaga 43)

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

Kommentar till Tele2 i samråd

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Föreningen Gamla Lund yttrande i samråd (aktbilaga 63)

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

Ett preliminärt planförslag för grannkvarteret Separatorn i norr visar tre kvarter, som fluktar med grannkvarteren i söder, vid Åldermansgatan. Den föreslagna kvartersindelningen av kv. Värmeväxlaren, innebär en mindre, ej motiverad, förskjutning i förhållande till planerade och befintliga grannkvarter i norr resp. söder, så att de nord-sydliga

genomgående kvartersavskiljande gatorna inte direkt fluktar med gatorna/stråken i norr resp., söder. Föreningen Gamla Lund tar inte ställning till om gatorna bör flukta så att genomgående siktlinje uppstår, men konstaterar att ett detta skulle vara möjligt med en mindre planjustering. **(1)**

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

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

Kommentar till Föreningen Gamla Lund i samråd

1. Genom att de nya föreslagna gatorna i nord-sydlig riktning i Värmeväxlaren ligger lite förskjutna i sidled i förhållande till befintliga gator söder om Åldermansgatan bryts långa siktlinjer genom området. Detta grepp kommer även arbetas vidare med vid planläggning av Separatoren. En längre siktlinje bibehålls genom Västerbro och det är den föreslagna Västra Esplanaden men även i det omgivande gatunätet med Bryggaregatan, Måsvägen och Åldermansgatan bibehålls längre siktlinjer.
2. Ett av kvarteren i föreslagen ny struktur har en längre räckvidd mot Västra Esplanaden och parken där storleken på kvarteret anspelar på industriarvets större verkstadshallar och den stora hall som idag finns på fastigheten. Då det förekommer föroreningar både i och under verkstadsbyggnaden behöver detta tas om hand och innebär att byggnaden inte kommer att kunna bibehållas. Byggnadens placering i den nya strukturen innebär

också att byggnad står i det som föreslås utgör Västra Esplanaden, vilket föreningen Gamla Lund redan uppmärksammat, vilket är ytterligare en av anledningarna till att byggnaden inte föreslås bibehållas. Fastighetsägaren har dock återbruksinventerat befintliga byggnader och ett arbete pågår med att bedöma vilka material som kan återbrukas. Återbruk kan dock inte regleras med hjälp av en detaljplan men detta beskrivs som en ambition i planhandlingarna och fortsatt dialog kommer att föras med fastighetsägaren kopplat till planens genomförande.

Kulturen yttrande i samråd (aktbilaga 48)

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

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

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

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

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

Kommentar till Kulturen i samråd

1. Stadsbyggnadskontoret ser också att det finns en svårighet att hålla fast vid de utpekade kulturmiljövärden som finns då planläggning av Västerbroområdet sker i olika etapper. Utgångspunkt för bevarande har utifrån Västerbroprogrammets inriktning identifierat byggnader som är viktiga att kunna bevara och utveckla. Men i varje detaljplan behöver frågan prövas utifrån

en avvägning mellan olika intressen, så väl enskilda som allmänna. I Västerbro är en av de mer komplexa frågorna just föreningssituationen då utvecklingen av området behöver förhålla sig till föreningar som bland annat är flyktiga, dvs rör på sig, och finns både i och under befintliga byggnader. Denna fråga har också inverkan på möjligheter att bevara kulturmiljöer och om byggnader går att använda för andra ändamål. Vad gäller bevarande inom Värmeväxlaren har möjligheten att bevara befintlig verkstadshall vägts mot möjligheten att sanera mark vilket ger mervärde för miljön och det allmänna intresset att tillskapa huvudstråket Västra Esplanaden. Det senare har i detta fall vägt tyngre än det allmänna intresset att bevara verkstadshallen.

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

2. Förslaget innebär att det inte finns möjlighet att spara befintliga fruktträd då parken behöver hantera skyfallsvatten på ytor där marken behöver sänkas. Planbeskrivningen har förtydligats under konsekvenser vad gäller inverkan på parken.
3. För Västerbro har det tillsammans med fastighetsägarna tagits fram ett karaktärsprogram för att skapa en gemensam målbild hos alla medverkande aktörer kring områdets framtida identitet och karaktär. Programmet innehåller förhållningssätt att ta fasta på vid planering, projektering och byggande i området för att säkerställa att Västerbro utvecklas till en hållbar stadsdel med höga stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska värden. Exempel på konkretisering av karaktärsprogrammet är planbestämmelser för utformning av taklandskapet, skala på bebyggelsen och placering av lokaler i bottenvåningar. Stadsbyggnadskontoret anser att planbestämmelser om materialval blir allt för detaljerat då Västerbro ska utvecklas under väldigt lång tid.

Privatpersoner och övriga yttranden

Aktionsgrupper för samhällsbyggnad i Lunds kommun yttrande i samråd (aktbilaga 64)

Planen har stort allmänintresse

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

Planförslaget, struktur

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

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

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

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

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

Barnperspektivet

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

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

Kommentar till Aktionsgrupper för samhällsbyggnad i Lunds kommun i samråd

1. Stadsbyggnadskontoret gjorde under planbeskedshandläggningen bedömningen att standardförfarande ska tillämpas och byggnadsnämnden tog beslut om detsamma. Då bilden kring föreningssituationen har klarnat sedan samrådet bedömer Stadsbyggnadskontoret att planförfarandet för detaljplanen ska ändras från standardförfarande till utökat förfarande då det finns ett stort ekonomiskt åtagande för kommunen vid ett antagande av planen. Detta innebär att kommunfullmäktige antar detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret bedömer i övrigt att utifrån områdets användning och utformning att detaljplanen följer intentionerna i kommunens översiktsplan 2018, fördjupning av översiktsplanen Öresundsvägen med omnejd samt Västerbroprogrammet. I kommunens översiktsplan från 2018 och fördjupning av översiktsplan samt Västerbroprogrammet redovisas en inriktning mot framtida blandad stad genom vilket ett starkt kollektivtrafikstråk ska utvecklas. Området pekas ut som lämpligt för funktionsblandad bebyggelse med bostäder, service, arbetsplatser och kultur. Västerbroprogrammet bygger vidare på ställningstagandena i fördjupning av översiktsplan, men har fördjupats vad gäller kulturmiljö, hållbarhetsfrågor och strukturplan för området. Bebyggelsen ska enligt programmet vara 4–6 våningar med inslag av högre och lägre bebyggelsevolym. Detta förhåller sig förslaget till.
2. Karaktär och höjdskala utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4–6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse. Utöver förankring i Västerbroprogrammet görs en bedömning av lämplig utformning, placering och höjd utifrån varje enskild detaljplan. Inom Värmeväxlaren har, kopplat till Västerbros karaktär, intentionerna i Västerbroprogrammets applicerats genom att det mellersta kvarteret har tagit inspiration av den massiva industrihall som ligger på platsen idag. Föreslagen byggnad är större i sin utbredning i form av ett storgårdskvarter och avses ha ett lugnare uttryck och striktare form än de två intilliggande

kvarteren. Den kontrastverkan är ett sätt att förstärka brokigheten i området.

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

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

3. För att kunna genomföra byggrätten i porten förutsätter det att kommunen säljer den del av marken till en annan fastighetsägare. Då kommunen angelägna om att denna byggrätt ges extra omsorg i sin gestaltning har dialogen med berörd fastighetsägare landat i att, efter detaljplanen är klar, gemensamt genomföra en gestaltungsövning där fler arkitekter ges möjlighet att komma med förslag på en gestaltning. Gestaltning, utformning och innehåll villkoras sedan av markköpet.
4. Planförslagets något högre byggnader kring Västra Esplanaden, Bryggaregatan och Måsvägen motiveras i planhandlingarna med att det stärker och definierar de större huvudgatorna som omger

den förslagna bebyggelsen. Planförslaget medför möjligheter för barn att bo och vistas i området i större utsträckning än idag. För bostäderna och bostadsgårdarna ställs krav på att tillgänglighet klaras vilket innebär att dessa utformas för både unga och gamla. De kringbyggda gårdarna ger även bättre skydd mot buller och störningar från omgivningen. Det centrala läget med närhet till kollektivtrafik tillsammans med möjligheten att bygga fler lägenheter i centralt läge och därmed hushålla och värdesätta centralt byggbar mark väger tungt i avvägningen mellan olika värden och intressen. Möjligheten att omvandla ett redan bebyggt område är i enlighet med målen i Översiktsplanen för Lunds kommun som anger att fler bostäder ska byggas genom förtätning.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Bostadsrättsföreningen Lokföraren yttrande i samråd (aktbilaga 51)

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

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

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

Kommentar till Bostadsrättsföreningen Lokföraren i samråd

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

Minskningen av antalet parkeringsplatser längs med Åldersmansgatan är ett resultat av "Sverigeförhandling" i vilken kommunen åtagit sig att förbättra för gång- och cykeltrafik längs med Åldersmansgatan och är inte en konsekvens av detaljplanen för Värmeväxlaren. Parkeringen längs Åldersmansgatan hänger ihop med hur parkering ska regleras generellt

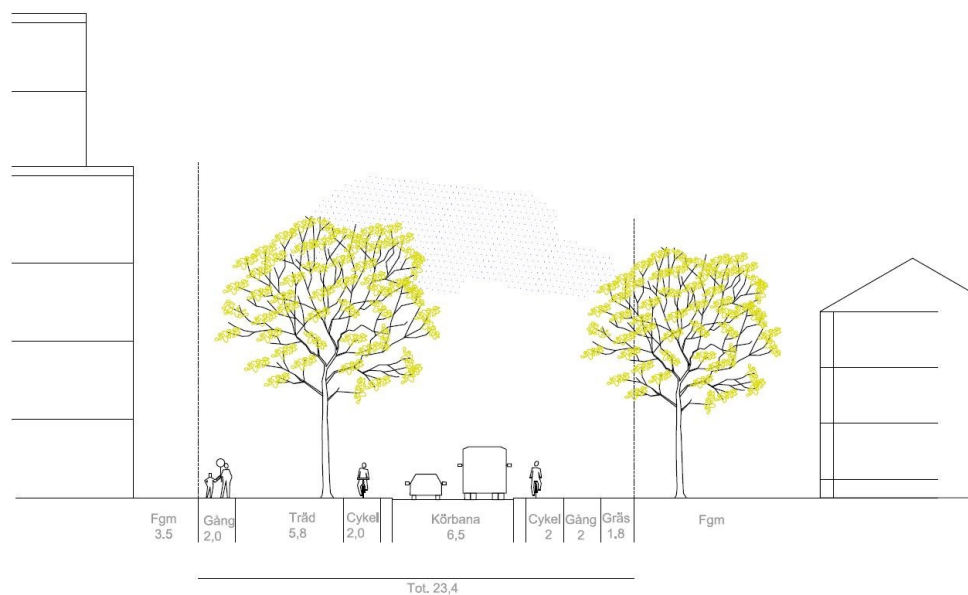
Yttranden, Privatpersoner och övriga yttranden

på Väster och behöver ses över/hanteras i ett större sammanhang genom parkeringsreglering av Väster. Parkeringsreglering genomförs av Tekniska förvaltningen. Dock innebär förslaget att befintlig parkering som ligger i parken kommer att försvinna. Dessa parkeringsplatser avses inte ersättas då de inte är kopplade till ett fastighetsspecifikt behov.

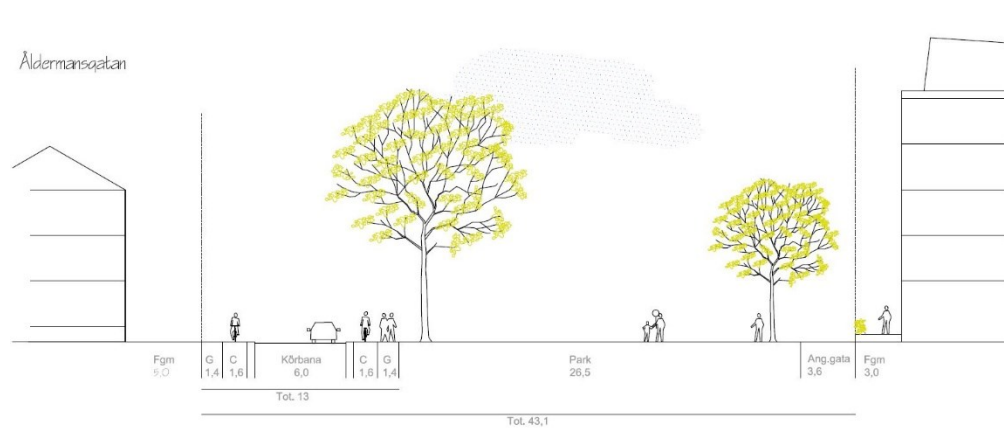
För att inte fronta befintliga bostäder med parkering föreslås mobilitetskvarteret kläs med bland annat bostadsdelar. Då kärnan utgörs av 5 våningar föreslås bebyggelsen som omger kärnan att vara något högre för att också ge förutsättningar för de nya bostäderna att nå taket som kommer att utgöra en gemensam bostadsgård.

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

Bryggaregatan



Yttranden, Privatpersoner och övriga yttranden



Oscar Bengtsson yttrande i samråd (aktbilaga 73)

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

Kommentar till Oscar Bengtsson i samråd

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

Samlad bedömning

Under samrådet inkom synpunkter som främst berörde förorenad mark, byggnadshöjder och våningsantal i relation till intilliggande bostäder, ledingsomläggningar och ledningsflyttar, kulturmiljö och parkering.

Efter samrådet har bullerutredning, dagvatten- och skyfallsutredning och Risk PM uppdaterats. Vidare har det tagits fram en utrymmesutredning för ledningar, 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 i mötet med parken även om de allmänna intressena kopplade till rekreation och ytan som är park i planen idag till viss del har stått emot möjligheten för en sammankopplande stadsstruktur och det enskilda intresset att möjliggöra för ett funktionsblandat kvarter.

Byggrätternas placering och volymer har inte ändrats jämfört med samrådsförslaget med undantag för signaturbyggnaden där ytterligare en våning föreslås och möjlighet för byggnadsvolymer att kraga ut över allmän plats från våning två och uppåt. Syftet med detta är att ge bättre gestaltungsförutsättningar och en större användarmöjlighet för en byggrätt som har ett begränsat fotavtryck i markplan.

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 väger också tyngre än möjligheten att bibehålla 8 st träd som är biotopskyddade och att bevara nuvarande verksamhetsområde och de befintliga byggnaderna som finns inom planområdet.

Då bilden kring föroreningsituationen har klarnat sedan samrådet bedömer Stadsbyggnadskontoret att planförfarandet för detaljplanen ska ändras från standardförfarande till utökat förfarande då det finns ett stort ekonomiskt åtagande för kommunen vid ett antagande av planen. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att ett utökat förfarande är lämpligt i den fortsatta processen.

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

Justeringar efter samrådet

Planförfarande

Förfarandet för detaljplanen föreslås ändras från standardförfarande till utökat förfarande kopplat till frågan om föroreningsituationen.

Plankarta

- Justering av bestämmelser men också tillägg av nya bestämmelser som reglerar höjd på bebyggelsen (h₁₋₇, h₉₋₁₀)
- Ny bestämmelse som reglerar högst antal våningar (h₈).
- Ny bestämmelse (e₃) som reglerar omfattning av bland annat komplementbyggnader.
- Justering av gräns mellan gata och park i öster och park och bostäder i söder utifrån översyn av gräns mellan allmän plats och kvartersmark. Resultatet av justerad gräns åt söder innebär att en ny användning gångbana (GCVÄG) söder om mobilitetskvarteret tillkommit.
- Tillägg av användningarna (GATA) och (TORG) för byggrätt för signaturbyggnaden för att skapa bättre gestaltningsförutsättningar.
- Tidigare f₄-bestämmelse har utgått för västra kvarteret utifrån omgestaltning av Västra Esplanaden. Ny f₄-bestämmelse har i stället tillkommit för signaturbyggnaden i syfte att begränsa utbredning av översta våningsplanet.
- Nya f-bestämmelser har tillkommit för signaturbyggnad som kopplar till utbredning av byggrätt och utformning av byggrätt i porten (f₈-f₁₀).
- Fler f-bestämmelser (f₅-f₇) har tillkommit kopplat till utformning av taklandskap i kvarteren.
- Fler n-bestämmelser (n₂-n₃) har tillkommit gällande genomsläppligt material och vegetationsbeklädda tak
- a-bestämmelser (a₁- a₂) har tillkommit i frågan om marklov för hårdgöring av mark samt villkor om startbesked kopplat till förorenad mark
- Ny bestämmelse (p₁) som reglerar att entré ska vara indragna minst 0,5 m från fasadliv.

Samlad bedömning, Justeringar efter samrådet

- Korsningen Kung Oskars väg- Bryggaregatan har utgått från planområdet då en ombyggnad av korsningen kan ske med stöd av gällande detaljplan.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har generellt uppdaterats med beskrivning av nya planbestämmelser.
- Text under avsnitt konsekvenser har förtydligats gällande infart till Separatoren, påverkan på befintlig park, kulturmiljö och markföreningar.
- Text under avsnitt förorenad mark (förutsättningar, förslag, konsekvenser) har uppdaterats
- Text under avsnitt Miljötillstånd och befintliga industriverksamheter (förutsättningar och förslag) har uppdaterats
- Text under avsnitt Dagvatten (förslag) har uppdaterats
- Text under avsnitt Översvämning och skyfall (förslag) har uppdaterats
- Text, sektioner och bilder under avsnitt Gatunät, angöring och in- och utfarter och avsnitt Angöring, parkering, parkeringsnorm (förslag) har uppdaterats
- Text under avsnitt Signaturbyggnad i porten har uppdaterats med beskrivande text om gestaltning av byggnad och dess sammanhang i staden och området.
- Text under avsnitt Genomförande har förtydligats under Avtal och Tekniska och ekonomiska åtgärder.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Maja Skoog
Planarkitekt