

## Detaljplan för Gasverket 6 i Lund, Lunds kommun

### BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

---

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 granskningskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, granskningsutlåtande, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samråds- och granskningskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

#### ***Samråd***

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-09-06, varit föremål för samråd under tiden 10 september – 1 oktober 2019.

#### ***Granskning***

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-11-28, hållits tillgänglig för granskning under tiden 2 december – 16 december 2019 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

#### ***Betydande miljöpåverkan***

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

#### ***Samlad bedömning***

Inget yttrande under samråd eller granskning har föranlett ändringar av förslaget till detaljplan. Detaljplanens huvuddrag från samrådsskedet kvarstår därmed. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte bedöms medföra någon olägenhet i den mening som avses i PBL kap 2 § 9.

### YTTRANDEN

#### ***Myndigheter, statliga verk m fl***

##### **Länsstyrelsen Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Länsstyrelsen framför att:

- Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande markföröreningar enligt yttrandet så att det visas att platsen är lämplig för den

förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen innebär negativa konsekvenser för riksintresset Lunds stadskärna men att dessa inte så omfattande att påtaglig skada uppstår. Bifogade handlingar redovisar tydligt vilka konsekvenser detaljplanen kommer att få för kulturmiljön. Rivningen av gårdshuset och överbyggnaden av gårdsmiljön kommer att få negativ inverkan på lokala värden. Det är däremot positivt att skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för att säkerställa de kulturhistoriska värdena i gatuhuset. Länsstyrelsen har därför inga synpunkter på riksintresse kulturmiljövård.
- Sydväst om planområdet har det funnits en gasklocka. Troligen finns det fortfarande enligt planhandlingarna vissa markföroreningar kvar för gasverkstiden. Av planhandlingarna framgår att markundersökningar pågår och resultatet ska arbetas in i granskningshandlingarna. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs till granskningskedet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§.
- Länsstyrelsen konstaterar att tillräckliga åtgärder har vidtagits i enlighet med riskutredningens slutsatser gällande farligt gods genom en m-bestämmelse i plankartan. Länsstyrelsen har därför i nuläget inga synpunkter gällande farligt gods.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

Yttrande i granskning (aktbilaga 44)

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

### **Region Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

Yttrande i granskning (aktbilaga 45)

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

### **Trafikverket**

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

- Järnväg: Södra stambanans spår område ligger öster om planområdet. Södra Stambanan är 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. Bebyggelsen är befintlig och förslaget är att utöka befintlig markanvändning inom befintlig kvarter. Trafikverket har inga synpunkter på detta. (1)
- Buller: 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. (2)
- Farligt gods: Trafikverket vill framhålla att Södra stambanan är rekommenderad transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från källan. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom järnvägsområdet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning angående farligt gods. (3)
- Hässleholm-Lund, dubbelspårig höghastighetsjärnväg: Mellan Hässleholm och Lund planerar vi för en ca 70 km lång ny dubbelspårig stambana med hastigheten 320 km/h för höghastighetståg och 250 km/h för snabba regionaltåg. Under slutet av 2018 påbörjades en upphandling av en lokaliseringsutredning för hela sträckan Hässleholm-Lund. Lokaliseringsutredningen är en del i framtagandet av järnvägsplanen och undersöker olika tänkbara sträckningar för järnvägen. Berörd detaljplanen ligger inom utredningsområdet. Kommunens riskutredning har tittat på scenarion med en uträtning av järnvägen. Om ett sådant scenario är aktuellt eller ej kommer

ovanstående lokaliseringsutredning och järnvägsplanen komma fram till. (3)

*Kommentar*

1. *Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*
2. *Detaljplanen föranleder inte några bullerskyddsåtgärder.*
3. *Detaljplanen reglerar riskreducerande åtgärder på den egna fastigheten utifrån nuvarande förhållande och ger dessutom Trafikverket en viss möjlighet att utreda en framtida dragning av järnvägen.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 42)  
Kommunen har besvarat Trafikverkets synpunkter från samrådet, Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

**Nämnder och styrelser**

**Tekniska nämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)  
Tekniska nämnden tillstyrker bifall till detaljplanen

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

Yttrande i granskning (aktbilaga 49)  
Tekniska nämnden framför att avtal bör tecknas för överlåtelse av marken där utskjutande entrebyggnad ligger, innan detaljplanen antas. I övrigt finns inget att erinran.

*Kommentar*

*En överenskommelse angående kommande fastighetsreglering har undertecknats av kommunen och den nya fastighetsägaren, fastighetsregleringen sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Yttrandet föranleder ingen åtgärd av planförslaget.*

**Miljönämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)  
Miljönämnden har tagit del av planförslaget och har inget att invända. Enligt planförslaget är markundersökningar på gång och miljöförvaltningen vill ta del av dessa rapporter då de inkommer. Vid påträffande av markföroreningar ska en anmälan om avhjälpande åtgärder inkomma separat till miljöförvaltningen.

*Kommentar*

*Resultatet från markundersökningar är inarbetade i granskningshandlingarna.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 41)

Miljönämnden har gått igenom granskningshandlingarna för planområdet. Enligt markundersökningen finns här halter av föroreningar överstigande MKM. Miljönämnden delar miljökonsultens rekommendation att kompletterande provtagning bör ske inom planområdet. Då halter över MKM och halter av cyanid påträffats i marken ska kompletterande markundersökningar genomföras för att avgränsa föroreningarna och säkerställa en plan för sanering. Då cyanid påträffats bör kompletterande provtagning även omfatta grundvatten då det är ett ämne som i stor utsträckning kan förekomma i grundvatten. En anmälan om avhjälpande åtgärder ska inkomma i god tid till miljöförvaltningen innan planerat markarbete och byggnation inom planområdet. I övrigt när det gäller granskningshandlingarna har miljönämnden inget att erinra.

*Kommentar*

*Fastighetsägaren informeras om Miljönämndens synpunkter på den fortsatta processen. Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

**VA SYD**

Yttrande i granskning (aktbilaga 48)

VA SYD har inget att erinra

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

**Kraftringen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Angränsande till och inom planområdet har Kraftringen Fjärrvärmeledningar. När arbete ska bedrivas i samband med genomförandet av detaljplanen är det viktigt att känna till de grävningföreskrifter som finns kopplat till fjärrvärmeledningar samt relevanta skydds-föreskrifter. Eftersom ledningarna är förlagda med hänsyn till pågående markanvändning kan tillfälliga högre belastningar såsom byggtrafik innebära att ledningarna utsätts för en belastning som kan resultera i ledningsbrott. Av den anledningen till skydd för sak- och personskada till följd av ledningsbrott måste exploitören efterleva nämnda föreskrifter.

*Kommentar*

*Byggskedet regleras inte i detaljplanen, informationen förs vidare till fastighetsägaren för att bevaka frågan.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 39)  
Kraftringen har inga synpunkter på planförslaget

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

**Lunds renhållningsverk**

Yttrande i granskning (aktbilaga 40 och 47)  
Lunds renhållningsverk har inget att erinra.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

**TeliaSonera Skanova Access AB**

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)  
Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka ev. kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta/PDF-fil. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen:  
"Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

*Kommentar*

*Skanovas ledningar ligger i gångbanan längs Trollebergsvägen. I detaljplanen regleras byggnaderna längs Trollebergsvägen med rivningsförbud, söder om dessa planeras nybyggnation, därmed föranleds ingen flytt av Skanovas ledningar av detaljplanen.*

**Organisationer och föreningar**

**Föreningen gamla Lund**

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)  
Föreningen Gamla Lund inget har inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 43)  
Föreningen Gamla Lund hade inget att invända mot samrådsförslaget och det samma gäller beträffande granskningsförslaget.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

**Övriga**

**HSB Brf. Gasverket i Lund**

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Detaljplanen innebär att fönster tillåts på sydväggen som idag saknar fönster. Det innebär att det blir insyn i lägenheterna som ligger på Trollebergsvägen 7. Viss skuggning av Trollebergsvägen 9 kommer att ske under en del av året.

*Kommentar*

*Den nya fasaden tillåts enligt detaljplanen cirka 20 meter från de befintliga bostäderna. Eftersom det planeras kontor i tillbyggnaden vilket nyttjas främst under arbetstid och bostäderna, på andra sidan gården, antas nyttjas främst på icke arbetstid bedöms insynsproblemet som litet. Skuggningen berör en liten del av en fasad under förmiddagar och bedöms därför ligga inom den ram av förändring som förtätning av staden medför. Förtätning är sedan länge utpekat som Lunds kommuns huvudstrategi för Lunds utbyggnad.*

**Församlingsrådet i S:t Peters klostets församling**

Yttrande i granskning (aktbilaga 46)

Den medeltida S:t Peters klostets kyrka, eller i vardagligt tal Klosterkyrkan, är belägen intill Trollebergsvägen och järnvägsområdet i centrala Lund. Kyrkan är, förutom domkyrkan, den enda kvarvarande kyrkobyggnaden från medeltiden och är omistlig för Lunds kulturhistoriska miljö.

I den aktuella detaljplanen prövas kontors- och centrumändamål i hela Gasverket 6. Befintliga volymer mot Trollebergsvägen / Gasverksgatan ska bibehållas. S:t Peters klostets församling har inget att erinra mot detta förslag.

Vad församlingen däremot vill påpeka är det fullständigt oacceptabla i att bygga ytterligare järnvägsspår i markplan enligt den skiss som finns i underlaget. Det skulle på ett katastrofalt sätt förstöra den yttre miljön vid Klosterkyrkan och sannolikt även innebära stor risk för kyrkobyggnadens stabilitet. Församlingen är medveten om att det rör sig om en skiss och att det inte finns något konkret förslag från Trafikverket. Men eftersom skissen likväl förekommer i handlingarna vill församlingen påpeka för Byggnadsnämnden att den aldrig kommer att acceptera ett liknande projekt.

Församlingen avråder Lunds kommun å det bestämdaste från att medverka till byggnation av ytterligare järnvägsspår i markplan intill Klosterkyrkan.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

*Den illustration som är framtagen till riskutredningen finns bara för att tydliggöra att aktuellt planområde inte påverkar Trafikverkets utredningsområde genom Lund. Däremot begränsar Klosterkyrkan utredningsområdet mer än vad illustrationen visar, detta är stadsbyggnadskontoret eniga med församlingsrådet om.*

**SAMLAD BEDÖMNING**

Inget yttrande under samråd eller granskning har föranlett ändringar av förslaget till detaljplan. Detaljplanens huvuddrag och avvägningar från samrådsskedet kvarstår därmed. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte bedöms medföra någon olägenhet i den mening som avses i PBL kap 2 § 9.

Mellan samråds- och granskningstid har en informell dialog med renhållningsverket föranlett en ändring i planbeskrivningen avseende av renhållning. Resultaten från markundersökningen har inarbetats i granskningsförslaget.

Följande justeringar har gjorts under processen.

Plankarta:

- Planområdet har utökats för att inkludera en mindre entrébyggnad som idag ligger på gatumark mot Trollebergsvägen.
- En administrativ bestämmelse angående att förorenad mark ska avhjälpas innan startbesked för byggnad har införts.
- Centrumverksamhet tillåts i hela detaljplanen för att kunna rymma enklare vårdmottagningar även inom de övre våningsplanen.
- Bestämmelsen q<sub>2</sub> har preciserats så att förändringar av öppningar i fasad tillåts i sockelvåningen.

Planbeskrivning:

- Resultaten från markundersökningen har inarbetats i planbeskrivningen.
- Beskrivning angående planerad lösning för renhållning är ändrad.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton  
biträdande planchef

Daniel Hansson  
planarkitekt