

2021-04-09

Diarienummer
BN 2021/0103
PÅ 12/2017

Katarina Meier
Planarkitekt

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

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att skicka ut detaljplanen för Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund för samråd

Sammanfattning

JM AB och HSB Produktion i Skåne HB har 2017-03-29 inkommit med begäran om ny detaljplan för Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund. Syftet med ny detaljplan är att förverkliga Västerbroprogrammets mål och intentioner genom att möjliggöra nya bostäder, lokaler för centrumverksamhet och handel, kontor, förskola, äldreboende, ny parkmark och gata samt att ta till vara kulturhistoriskt intressanta byggnadsdelar inom fastigheterna Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund.

Planområdet omfattas idag av mark för industri, småindustri, kontorsändamål samt allmän plats; gata. Inom området finns 3 utpekade kulturmiljöbyggnader samt en karaktärsskapande industriskorsten. Genomförandetid för idag gällande detaljplaner har gått ut. Planuppdrag erhöles 2017-05-24 med villkor att avsiktsförklaring och genomförandeavtal undertecknas innan start av detaljplan. Under 2019 undertecknades avsiktsförklaring kopplat till Västerbroprogrammet. I januari 2020 undertecknades genomförandeavtal av JM och HSB varpå planarbete startades.

Byggnadsnämnden föreslås besluta om att skicka ut detaljplanen för Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund för samråd.

2021-04-09

Diarienummer
BN 2021/0103
PÅ 12/2017

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-04-09
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2021-04-09
- Planbeskrivning 2021-04-09
- Västerbroprogrammet, byggnadsnämnden, 2019-04-11
- Fördjupning av översiktsplanen för Öresundsvägen med omnejd – Västerbro, Södra Gunnesbo, Traktorvägen, Pilsåker och Norra Värpinge, Lunds kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-01-25

Ärendet

Bakgrund

JM AB och HSB Produktion i Skåne HB har 2017-03-29 inkommit med begäran om ny detaljplan för Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund. Planområdet omfattas idag av mark för industri, småindustri, kontorsändamål samt allmän plats; gata.

Genomförandetid för idag gällande detaljplaner har gått ut. Planuppdrag erhöles 2017-05-24 med villkor att avsiktsförklaring och genomförandeavtal undertecknas innan start av detaljplan. Under 2019 undertecknades avsiktsförklaring kopplat till Västerbroprogrammet. I januari 2020 undertecknades genomförandeavtal av JM och HSB varpå planarbete startades.

Syftet med ny detaljplan är att förverkliga Västerbroprogrammets mål och intentioner genom att möjliggöra nya bostäder, lokaler för centrumverksamhet och handel, kontor, förskola, äldreboende, ny parkmark och gata samt att ta till vara kulturhistoriskt intressanta byggnadsdelar inom fastigheterna Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund. Planområdet omfattas idag av mark för industri, småindustri och kontorsändamål samt allmän plats; gata.

Förslaget omfattar:

- Kvartersmark för bostäder, förskola, äldreboende, kulturändamål, handel, kontor och centrumverksamhet.
- Kvartersmark för dubbel transformatorstation med användning E
- Skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser för kulturmiljö
- Allmän platsmark; park
- Allmän platsmark; gata

2021-04-09

Diarienummer
BN 2021/0103
PÅ 12/2017

Förslaget utgör en del i att omvandla Västerbro från industriområde till blandad stad. Planförslaget för Kugghjulet 1 och 5 m.fl. understödjer planerad utveckling i ÖP, FÖP och Västerbroprogram. Planförslaget innebär en omvandling av redan bebyggt område, med god närhet till kollektivtrafik, och innefattar åtta nya bostadskvarter bestående av totalt ca 800 bostäder med inslag av centrumverksamhet i strategiska lägen. Dessutom möjliggörs en sex-avdelnings förskola, ett äldreboende samt ett kulturhus i befintlig industribyggnad med kulturmiljövärden. Bostadskvarterens gårdar kan underbyggas med parkeringsgarage. Bebyggelsens höjder regleras så att mellan 2 och 16 våningar möjliggörs inom kvarteret. Planförslaget styr ett varierat taklandskap. Utbyggnaden i kvarteret Kugghjulet kommer ske etappvis med en första trolig byggnation i planområdets östra del, närmast Måsvägen.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En formell miljöbedömning enligt miljöbalken föreslås därför inte behövas.

Inom området finns 3 utpekade kulturmiljöbyggnader samt en karaktärsskapande industriskorsten. CEPA-byggnadens originaldelar från 1940-50-tal samt industriskorstenen har identifierats som särskilt kulturhistoriskt intressanta och har därför åsatts med varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser i planförslaget, i enlighet med 8 kap 13 § PBL. Kulturmiljövärdena är väsentliga för Västerbros karaktär och stadsmiljö och CEPA-byggnaderna pekas ut i flertal antikvariska bedömningar och analyser under arbetet med FÖP, Västerbroprogram och till aktuell detaljplan.

Två av JM och HSB framtagna utredningar om statusen på CEPA-byggnaden har visat på svårigheter att bevara byggnaden i sin helhet. Samtidigt har byggnaden höga kulturmiljövärden och är en viktig pusselbit i Västerbros karaktär och identitet. Byggnaden behöver saneras för att kunna inrymma ny användning. Exakt metod för sanering av byggnad och mark är inte beslutad. En ytterligare utredning av saneringsbehovet i CEPA-byggnader pågår våren 2021 parallellt med samrådsförfarandet. Utredningen kommer att belysa saneringsbehovet i CEPA och möjligheterna att spara hela eller delar av byggnaden samt ekonomisk kalkyl kopplat till sanering. Denna utredning tas fram av Lundafastigheter och resultatet kommer att vara avgörande för om skyddsbestämmelserna kan bestå efter att detaljplanen varit på samråd. Den sammanvägda bedömningen har varit att i samrådsskedet slå fast kulturmiljövärdena och att till granskningsskedet väga in ny kunskap från den pågående utredningen om CEPA.

2021-04-09

Diarienummer
BN 2021/0103
PÅ 12/2017

Föreslagna skyddsbestämmelser är:

r: CEPA-byggnadens fasader i söder och öster uppförda 1943 o 51 samt skorsten får ej rivras.

q Byggnadens fasadtegel bevaras, liksom skorstenens radialtegel.

Eventuell fråga om ersättningsanspråk hanteras i granskningskedet, när Lundafastigheters utredning om CEPA är klar. Utöver skyddsbestämmelser föreslås i planförslaget även varsamhetsbestämmelser för att säkerställa CEPAs karaktäristiska utseende vid ombyggnad, tillbyggnad och renovering.

Föredragning

I ärendet tillämpas 9 kap. 1 § plan- och bygglagen, PBL. (2010:900).

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan där de överväganden och ställningstaganden som gjorts hittills framgår i planbeskrivningen. Flera olika allmänna intressen och enskilda intressen har stått emot varandra och vägts samman i en samlad bedömning. Sammanvägningen redovisas i planbeskrivningen, på sidan 55.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att skicka ut planförslaget på samråd.

Beredning

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2017-05-24 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten för bostäder inom Kuggghjulet I och 5 i Lund, Lunds kommun. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade att ärendet ska handläggas i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om standardförfarande. Efter beslut om planuppdrag togs 2019-04-11 ett inriktningsbeslut i byggnadsnämnden om att all planering i Västerbro ska ta sin utgångspunkt i Västerbroprogrammet, vilket gett detaljplanen en bredare inriktning än endast bostäder.

Stadsbyggnadskontoret har 2021-04-09 upprättat ett förslag till detaljplan.

Barnets bästa

Planförslaget innehåller bland annat bostäder, förskola och ny parkmark vilka berör barn och kommer att bidra till ökat antal barn som bor och vistas i området. När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barnkonsekvensanalys har gjorts. I planarbetet har friytor för såväl förskola som bostäder analyserats för att kunna erbjuda tillräckliga lekytor.

2021-04-09

Diarienummer
BN 2021/0103
PÅ 12/2017

Barns förutsättningar för en trafiksäker miljö bedöms öka i samband med ombyggnation av Måsvägen, Bondevägen och Öresundsvägen, då fotgängare och cyklister får trafikseparerade gång- och cykelbanor på båda sidor gatorna.

Ekonomiska konsekvenser

Skyddsbestämmelser i detaljplan kan medföra ersättningsanspråk från fastighetsägaren. Utredning pågår om CEPA-byggnadens status och saneringsbehov våren 2021. Stadsbyggnadskontorets förslag är att saneringsbehov, grad av rivningsförbud samt ersättningsanspråk analyseras igen efter att Kugghjulet 1 och 5 m.fl. varit på samråd. Då finns ett mer fullständigt underlag i form av ännu en utredning på plats.

Kostnaderna för planarbetet finansieras genom avgift enligt taxa. Planavtal är tecknat.

Ole Kasimir
Planchef

Katarina Meier
Planarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista