

## Detaljplan för Virket 1 och del av Virket 6 m.fl. 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 granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

#### **Samråd**

Enligt byggnadsnämndens beslut 2020-12-10, § 238 har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-11-24 varit föremål för samråd under tiden 19 januari 2020 – 17 mars 2020.

#### **Granskning**

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-08-26, hållits tillgänglig för granskning under tiden 2 september – 16 september 2021 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

#### **Betydande miljöpåverkan**

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

#### **Samlad bedömning**

Under samrådstiden inkom synpunkter som främst berörde de föreslagna byggnadshöjderna och våningsantalen i relation till intilliggande bostadsområde, Kobjer, och i relation till Qvantenborgsparken utifrån risk för blockerad utsikt och ökad skuggning. Synpunkter framfördes också att bebyggelseskalan inte harmonierar med befintlig bebyggelse i närområdet samt att befintlig byggnad, som i Lunds kommuns bevaringsprogram bedöms som kulturhistoriskt intressant, bör bevaras.

Under granskningstiden har liknande synpunkter som under samrådet inkommit från boende i närområdet. Erinringarna kvarstår på förslaget vad gäller byggnadshöjder och våningsantalen i relation till bebyggelsen i närområdet och i relation till Qvantenborgsparken med hänsyn till bland annat minskad utsikt och ökad skuggning. Synpunkter

har också fortsatt framförts vad gäller bevarande av befintlig byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen bebyggelseskala är förenlig med Västerbroprogrammet och att planförslaget bidrar till att en god stadsbild kan uppnås i mötet med parken. Efter granskningen har enbart redaktionella och förtydligande ändringar i planbeskrivningen och plankartan genomförts.

Samråd och granskning resulterade inte i några stora förändringar av planförslaget. Ingen av de genomförda ändringarna frångår detaljplanens 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.

## YTTRANDEN

### *Myndigheter, statliga verk m fl*

#### **Länsstyrelsen Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 56)

Länsstyrelsen vill klargöra att det är pågående miljötillstånd för befintliga verksamheter som är planförutsättningen för planområdet och den störning som t.ex. buller som gällande miljötillstånd kan innebära. Det innefattar även möjligheten för verksamheterna att transportera farligt gods. Farligt gods måste hanteras inte enbart utifrån farligt gods leder utan måste även inbegripa farligt gods fram till målpunkter. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras angående risk för farligt gods och störningar från verksamheter i området.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för farligt gods och störning har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

#### *Kommentar*

*Efter samrådet har ett risk-PM tagits fram som hanterar transport av farligt gods och störningar från befintliga verksamheter i området. Yttrandet medför att planhandlingarna till granskningen har förtydligats utifrån resonemang i detta risk-PM.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 84)

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Region Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 54)

Region Skåne ser positivt på planförslaget med bostadsbyggande i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Detta stämmer väl överens med samrådsförslaget till Regionplan för Skåne 2022–2040 och den regionala utvecklingsstrategin, Det öppna Skåne 2030.

Region Skåne vill dock uppmärksamma kommunen på att eftersom stadsbussen trafikerar Kobjersvägen bör körbanan vara 7 meter bred för att främja bussens framkomlighet.

#### *Kommentar*

*Ytan för aktuellt vägområde är uppdelad mellan köryta, gång- och cykelbanor och ytor för gatuträd med mera för att skapa en så trafiksäker och attraktiv gatumiljö som möjligt för alla som rör sig i miljön. Stadsbyggnadskontorets trafikplanerare bedömer att den bredd som körbanan fått i planförslaget är tillräcklig för att skapa god framkomlighet för busstrafik utan att det sker på bekostnad av övriga trafikanter som rör sig i samma miljö. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 81)

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Lantmäterimyndigheten i Lund**

Yttrande i granskning (aktbilaga 80)

Lantmäterimyndigheten har inget att kommentera på handlingarna.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Luftfartsverket**

Yttrande i samråd (aktbilaga 42)

Luftfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Nämnder och styrelser**

#### **Kommunstyrelsen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 50, 65–66)

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till detaljplanen eftersom detaljplanen är en förutsättning för att driva igenom Västerbroprogrammet som antagits av byggnadsnämnden. Detaljplanen kommer indirekt leda till att fler bostäder och verksamheter kan skapas nära centrum och kollektivtrafik. Detaljplanen följer också både den kommunövergripande och den fördjupade översiktsplanen, vilket är positivt.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 94)

Kommunstyrelsen har inget att erinra och tillstyrker detaljplanen genom delegationsbeslut.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Tekniska nämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 61-63)

Tekniska nämnden anser att byggnadshöjderna måste ses över i enlighet med Västerbroprogrammet med syfte att förbättra solförhållandena på innergården.

I Västerbroprogrammet anges nyckeltal 270 000 kvadratmeter BTA bostäder och 60 000 kvadratmeter BTA verksamheter för etapp 1 i Västerbros utveckling. Det innebär att verksamheterna ska utgöra cirka 22 procent av bostadsytan. I föreliggande förslag finns 16 100 kvadratmeter bostäder och 250 kvadratmeter verksamhet vilket innebär att verksamheterna utgör 1,5 procent av bostäderna. Förslaget följer, enligt tekniska nämnden, inte Västerbroprogrammet och kan bara tillstyrkas om den yta som planeras för verksamheter utökas med cirka 2 750 kvadratmeter.

Cirkulationsplatser i Öresundsvägen behöver dimensioneras för större fordon. Att dimensionera för normalstor lastbil och stadsbuss är inte tillräckligt eftersom gatan är en huvudgata som ska kunna bära större mängder trafik och vara framkomlig och tillgänglig för de allra flesta typer av fordon.

Några trafikgeometriska lösningar behöver beskrivas tydligare och tvärsektion för Öresundsvägen behöver redovisas i sin helhet. Utrymmet för den allmänna gång- och cykeltrafiken är begränsat och behöver göras tillgängligt och sikttriangel saknas i vistelsegatans anslutning mot Öresundsvägen.

För att få plats med husens grundläggning, avvattning, cykelparkering, öppnade dörrblad samt för att kunna ta hand om tillgängligheten mellan allmän gata och husen behöver förgårdsmark planläggas mot Kobjersvägen.

Det planterbara bjälklaget bör vara planterbart med träd, inte enbart buskar och perenner. Grönytan som uppgår till 30 % antas vara gårdsytan, och bör benämnas på så sätt. Tekniska nämnden föreslår dessutom att det i planbeskrivningen skrivs in att "genom att välja stor andel gräs/plantering och välja grusvägar eller motsvarande genomsläppligt material inom planområdet, främjas infiltration och fördröjning".

I samband med att VA SYD ser över helheten för dagvattenledningssystemet för Västerbro kommer behov av magasin beaktas. Vattnet från den sydligaste huskroppen kan ledas till ett av VASYDs magasin under vistelsegatan. Även andra mer effektiva dagvattenlösningar bör prövas i det fortsatta arbetet. Hur ledningar kan samordnas med träd i gaturummet behöver också lösas.

Tekniska nämnden tillstyrker detaljplan för Virket 6 och del av Virket 1 under förutsättning att nämndens synpunkter beaktas.

#### *Kommentar*

*Tillgången till solljus på utemiljöer kan bli begränsad inom tätbebyggd stadsmiljö. Byggnadshöjderna utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse. Detta motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala och skapar förutsättningar för en urban karaktär. Solens höjdläge på vissa tider av året begränsar av naturliga skäl möjligheten till direkt solljus på hela gårdsytan. Det finns inte något lagstadgat krav på solljustillgång på innergård utan enbart riktlinjer för tillgången på närmiljöns lekytor och sittplatser vid vår- och höstdagjämning. Inför granskning har beräkningar av solskenstid för både innergården och på fasader genomförts. Resultatet har kompletterat granskningshandlingen och visar att solljusförhållandet uppfyller ovan nämnda riktlinjer sett över dygnet under årets ljusare månader. Brist på solljus på innergården delar av året kompenseras delvis av bra förhållande för solljus på fasader och balkonger som inte är riktade åt väderstreck dit solen omöjligt kan nå. Kvarterets läge alldeles intill en kommunal park ger också framtida boende stora möjligheter för tillgång till sol när ljusförhållandena på gården upplevs som mindre bra.*

*60 000 kvm verksamheter i Västerbroprogrammet gäller hela etapp 1 och är inte specificerat geografiskt. Varje ny detaljplan har ett delsyfte att konkretisera Västerbroprogrammets mål och visioner och en del lägen*

*inom Västerbros etapp 1 är mer lämpade för kontor och verksamheter än andra. Kvarteret Virket med sitt nära läge till Kobjer, Qvantenborgsparken och Slätterbacken har bedömts som ett gott bostadsläge. Två tvingande lägen för centrumverksamhet har lagts till i bottenplan mot cirkulationsplats i Öresundsvägen men i hela planområdet möjliggörs centrumverksamhet och fler lokaler kan därför bli aktuella. Planförslaget följer därmed Västerbroprogrammet. SBK analyserar kontinuerligt planeringsläget och hur detaljplanerna ligger till mot Västerbroprogrammets mål.*

*Cirkulationsplatsens utförande är planerat med tillräckliga dimensioner och är tänkt att vara överkörningsbar till viss del vilket medger framkomlighet även för exempelvis 24-meters lastbilar vid behov.*

*Utrymmet för allmän gång- och cykeltrafik längs Kobjersvägen är inte mindre än breddmättet för litet gång- och cykelflöde enligt "Riktlinjer för utformning för fotgängare och cyklister" (beslutad av TN 2018). Längs övriga vägar är måtten betydligt generösare eftersom bedömningen där är att det troligen kommer att röra sig fler gående och cyklister än vad som räknas med i små flöden.*

*Sikttrianglar är kontrollerade i mötet mellan vistelsegatan och Öresundsvägen. Trafiken som kör ut på Öresundsvägen kommer på grund av högertrafik att befinna sig tillräckligt långt bort från hushörnet för att god sikt ska uppnås utan någon ytterligare åtgärd.*

*Planintressenten har informerats om tekniska nämndens synpunkter gällande träd och grönska. Planförslaget möjliggör för genomsläppliga markbeläggningar men det regleras inte i detaljplan.*

*Ett underjordiskt magasin föreslås inte längre som en lösning i granskningshandlingarna. VA SYD kommer att dimensionera upp det befintliga dagvattennätet inom Västerbro samt tillsammans med Lunds kommun bygga ett dagvattenmagasin vid Rinnebäcksparken ca 1 km i sydväst för att ta omhand dagvatten från bland annat Västerbro.*

*Yttrandet medför att ett stycke som beskriver solförhållanden lagts till planhandlingarna och att förgårdsmark har justerats mot Kobjersvägen i plankartan.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 95)  
Tekniska nämnden tillstyrker genom delegation bifall till detaljplanen för Virket 6 och del av Virket 1.

Det är mycket positivt att området planläggs så att fler bostäder och centrumverksamhet kan skapas i ett strategiskt område.

Quantenborgsparken är en viktig grön koppling, men utgör samtidigt enda utrymmet i ett hårt exploaterat område. Den bidrar till luft- och vattenrening, kolbindning samt hälsa och livskvalitet för människan. Virket och resten av Västerbro bör utformas för att möta grönområden och utveckla dessa in i kvartersmarken. Därför är det ett viktigt pedagogiskt värde att dessa ställningstaganden får ta plats i underlaget (utöver NVI).

Planförslaget kan utvecklas gällande grönstruktur och offentliga rum. Hänsyn måste tas till de ekosystemtjänster som de gröna rummen bidrar med i staden, och dessa analyser bör arbetas in i planbeskrivningen. Detta för att ge en korrekt bild av värdet av uppväxt grönska, även på mindre fragmenterade ytor.

Det måste finnas sikttrianglar i vistelsegatans anslutningar på båda sidor, det är en trafiksäkerhetsfråga. För bilister som kör ut från vistelsegatan, och för gående och cyklande på gång- och cykelbanan längs Öresundsvägen. I en illustration visas att marken är plan och inga hinder i vägen. Dock garanterar detta ingenting, då det finns möjlighet för fastighetsägarna att uppföra häckar och staket i tomtgräns. Sikttrianglar är värdefulla, och behovet ska tillgodoses.

Det behövs förgårdsmark längs Kobjersvägen, för att husen ska kunna grundläggas, samt att cykelparkering och dörruppslag inte belamrar allmän platsmark. Husens grundläggning ska i sin helhet vara inne på fastigheten och inte ta plats ute i gatumarken. Tillgodoses inte detta krav kan det i sin tur få effekter på utrymmet för ledningar i gatan.

I övrigt har förvaltningen ingen erinran gentemot planförslaget.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret delar tekniska nämndens syn på värdet av uppväxt grönska och vikten av ekosystemtjänster. Grönstruktur i det offentliga rummet, på allmän platsmark, styrs inte i detaljplan och blir tekniska förvaltningens uppgift att säkerställa under genomförandet av dessa delar av planförslaget.*

*Stadsbyggnadskontoret delar åsikten om att trafiksäkerheten är viktig. Planförslaget har sedan samrådet säkerställt fri sikt genom att i plankartan reglera bort möjligheten att bebygga närmast korsningen. Under antagandefasen har frågan om sikttrianglar och trafiksäkerhet diskuterats vidare med tekniska förvaltningen. För att säkerställa trafiksäkerheten ytterligare, samt möjligheten att gestalta mötet mellan vistelsegatan och Öresundsvägen, har en mindre yta kvartersmark inför antagandet i stället planlagts som allmän plats.*

*Plankartan reglerar att byggnader inte får placeras intill fastighetsgräns i öster för att förgårdsmark mot Kobjersvägen ska finnas. Förgårdsmarken har hållits medvetet smal för att gaturummet i Kobjersvägen ska upplevas som en innerstadsgata där sektionens bredd och byggnadernas höjdskala samspelar. Entréer, ledningsservis samt cykelparkering placeras med fördel vid indragna fasadpartier eller vid platsbildningen i söder.*

*Yttrandet medför att planbeskrivningen förtydligats gällande förgårdsmarken mot Kobjersvägen och hur placering av nödvändiga funktioner bör lösas samt en mindre justering av gräns mellan allmän plats och kvartersmark i korsningen mellan vistelsegatan och Öresundsvägen.*

### **Miljönämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 45-46)

För att skapa goda boendemiljöer bör genomgående lägenheter placeras i bullerutsatta lägen mot Öresundsvägen. I små enkelsidiga, buller- och solutsatta lägenheter kan det vara svårt att få god inomhusmiljö under sommartid. Vid redovisade trafikmängder på Öresundsvägen kan vädring bli svårt att göra även på natten då vägen har höga trafikmängder.

Det är inte klarlagt hur avfallshantering ska ske och miljönämnden anser att risk för störningar ska vägas in vid val av avfallslösning.

Miljönämnden delar miljökonsultens bedömning att kompletterande miljötekniska markundersökningar bör ske efter planerad rivning.

Inom planområdet har miljöfarliga verksamheter bedrivits i nuvarande byggnader. Miljönämnden förordar att en miljöinventering genomförs av byggnaderna innan rivning för att säkerställa korrekt hantering av eventuellt farligt avfall i samband med rivning. Miljönämnden förordar också att en masshanteringsplan tas fram i samband med framtida exploateringsarbete. Detta då en större mängd schaktmassor kommer att behöva fraktas bort i samband med urgrävning för garage.

Miljönämnden anser att husen bör förses med gröna väggar och tak samt solceller för att gynna en hållbar och klimatanpassad stadsplanering. Gröna ytor inom planområdet bör vara utformade så att användandet av bekämpningsmedel minimeras inom planområdet.

### *Kommentar*

*Sedan samrådet har bullerutredningen uppdaterats med ett scenario där omkringliggande kvarter är exploaterade för att undersöka effekter av*



*reflektionsbullen. Planbeskrivningen har uppdaterats inför granskning och krav på genomgående lägenheter är en kompensationsåtgärd.*

*Planförslaget möjliggör för inbyggda miljöhus i byggnadernas markplan, inom rekommenderat längsta avstånd från bostaden. Detaljplanen möjliggör även plats på kringliggande gator för sopbil att stanna vid tömning.*

*Gröna tak, gröna väggar och solceller möjliggörs men styrs inte i detaljplan.*

*Yttrandet medför att text kopplat till buller har uppdaterats och hantering av massor och eventuellt farligt avfall adderats planhandlingarna och genomförandebeskrivningen till granskning.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 89)

Miljönämnden vill vidhålla att genomgående lägenheter bör lokaliseras också mot Kobjersvägen då det är svårt att vädra enkelsidiga lägenheter i bullerutsatta lägen, särskilt på det lägsta våningsplanet.

Österlägenheter är utsatta för morgonsol och blir då varma och håller kvar värmen hela dagen under sommaren.

För att marken ska kunna vara lämplig för byggnation krävs markarbeten där schaktmassor behöver transporteras inom och utom planområdet och masshanteringsplan bör tas fram redan i ett tidigt skede för att minimera transporter och massor som saknar avsättning.

Fortsatt hantering samt anmälan om avhjälpande åtgärder vid markförorening ska inkomma till miljöförvaltningen i god tid innan markarbeten påbörjas inom planområdet.

*Kommentar*

*Sedan granskningen reglerar detaljplanen, som en kompensationsåtgärd utifrån bullerhänseende, krav på genomgående lägenheter även mot Kobjersvägen där ljudnivåer överskrider gällande riktlinjer.*

*Planhandlingarna redogör för att exploatören ansvarar för att en masshanteringsplan tas fram.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Räddningstjänsten Syd**

Yttrande i samråd (aktbilaga 58)

Öresundsvägen omfattas inte längre av undantagen från förbud mot transport av farligt gods. Det innebär precis som det står i riskutredningen, att transporter av farligt gods ändå är tillåtet på

Öresundsvägen om de går den kortaste och lämpligaste färdvägen till mottagaren. Räddningstjänstens bedömning är att denna trafik inte hindrar aktuell detaljplan.

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon och om fordonen behöver ställa upp på innergården så ställs krav på vilken bärighet bjälklaget i garaget ska ha. Det ställs också krav på hur körvägar och uppställningsplatser på innergården ska utformas för att detta ska vara möjligt. Det är frågor som kan hanteras i bygglovsskedet och beror bland annat på om lägenheterna är genomgående eller ej. Generellt förespråkar räddningstjänsten att byggnaderna utformas med samma typ av utrymningsstrategi.

#### *Kommentar*

*Räddningstjänstens höjdfordon kan nå merparten av föreslagen bebyggelse från omgivande gator och är inte tänkt att behöva ha tillgång till innergården för uppställning. Undantaget är byggnader som ligger längs med Öresundsvägen som bedöms behöva utföras med Tr2-trapphus. Samma lösning kan bli aktuellt i andra delar beroende på utformning av planlösningar.*

*Yttrandet medför att texter rörande räddning har tydliggjorts i granskningshandlingarna.*

#### **VA SYD**

Yttrande i samråd (aktbilaga 48)

Virket 6 och 1 har upprättade förbindelsepunkt för dricks-, spill- och dagvatten i Öresundsvägen. Spill- och dagvattenledningar framdragna längs med Öresundsvägen kommer att läggas om. VA arbeten kommer att samordnas med gata- och andra ledningsarbete som planeras där. Det är Lunds kommun som driver samordningsarbete.

Tillkommande dagvattenflöde som redovisas i planhandlingarna är underskattat då beräkningar har utgått från ett regn med återkomsttid på 10 år när det är 20 års regn som skall användas för denna typ av bebyggelse som ligger i staden.

Infarten till planerad underjordiskt garage bör utformas så att översvämningsrisker p.g.a. att ytvatten rinner ner ditt vid kraftiga regn elimineras.

VA SYD ser det som mycket positivt med förslag på öppna gröna lösningar, genomsläppliga beläggningar och grönska som föreslås på kvartersmark i PM för dagvatten. Öppna lösningar medför rening och minskar dagvattenavrinning samtidigt som de bidrar med upplevelse- och rekreativvärden.

I planbeskrivning och PM för dagvatten saknas förslag på hållbara lösningar för hantering av gatuvatten, detta trots att andelen gatumark inom detaljplanområdet ökar i jämförelsen med idag. Gatuvatten från asfalt är det som för med sig mest föroreningar och snabbast flöde till ledningar och recipienten. Det är därför en fördel om regnbäddar och dike längs med vägar och gator prioriteras så långt det går generellt inom Västerbro.

Förslag på fördröjning av dagvatten för kvartersmark med ett underjordiskt magasin på allmän gatan är dåligt. VA huvudmannen ordnar hantering av dagvatten i ett större sammanhang och ser ett förslag som innebär att VA SYD skall bygga ett fördröjningsmagasin för en enskild fastighet som orimligt.

Vid behov av sprinkleranläggningar skall VA SYD kontaktas i god tid.

#### *Kommentar*

*En grov höjdsättning är gjord inom planarbetet för att konstatera att vatten inte samlas på olämpliga platser såsom vid infart till planerat garage. Mer noggrann höjdsättning sker i projekteringsfasen inför bygglovshantering.*

*Generellt inom Västerbro föreslås regnbäddar samt gräs- och planteringsdiken för fördröjning och viss rening av gatuvatten där det är möjligt. En önskad stadsmässighet och andra intressen kan göra att punktlösningar måste tillkomma på extra utsatta lägen. Inom den kommande etapp 2 av Västerbros utveckling kommer Lunds kommun att titta vidare på hur en struktur kan planeras för att bidra i dagvattenhanteringsfrågan.*

*Dagvattenutredningen har uppdaterats och detaljplanen föreslår inte längre underjordiskt magasin som en lösning av dagvattenhanteringen.*

*Yttrandet föranleder att planbeskrivningen och dagvattenutredningen har uppdaterats i enlighet med VA SYDs yttrande.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 88)

För att undvika rotintrång i avloppsledningar är rekommendationen att minsta skyddsavstånd mellan nya träd och avloppet är 3 meter. Om skyddsavståndet understiger 3 meter kräver VA SYD att träden skall förses med skyddsåtgärder som exempelvis vertikala eller/och horisontella rotspärrear.

För att ytterligare minska risk med trädens rotintrång och ändå få med gröna hållbara lösningar i gatustrukturen bör regnbäddar och planteringar prioriteras inom detaljplanområdet.

För att möjliggöra åtkomst till VA vid behov av framtida drift och underhåll krävs att trädraden inte skall ligga på båda sidor av VA schakten/ vägen. Vid planering av träden bör hänsyn till avloppsledningar tas och göras i samråd med VA huvudmannen.

#### *Kommentar*

*Skydd mot rotintrång regleras inte i en detaljplan utan blir en fråga för kommande projektering och genomförande.*

*Generellt inom Västerbro föreslås regnbäddar samt gräs- och planteringsdiken där det är möjligt. Önskad stadsmässighet och andra intressen kan göra att andra punktlösningar kan tillkomma på extra utsatta lägen.*

*Vid projektering och genomförande av projektet och inför plantering av nya träd längs med Kobjersvägen kommer hänsyn behöva tas till alla befintliga och nya ledningar för att minska risken för konflikter. Pågående ledningssamordning inom Västerbro är en del i arbetet att hantera sådana konflikter.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

#### **Ledningsrättshavare m fl**

##### **Kraftringen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 47)

Elnätet inom planområdet ingår i Kraftringens nät och för att möjliggöra anslutning av nya kunder måste elnätet inom och utanför planområdet byggas ut i takt med tillkommande bebyggelse. Kraftringens nätbolag har befintliga ledningar och kabelskåp för lågspänning (230/400V) samt högspänning (10kV). Vid genomförande av planen kommer anläggningsdelar att behöva flyttas för att göra plats för tillkommande bebyggelse. I kommunens eller exploatörens samråd kring ledningsnät, kommer Kraftringen att behöva säkerställa lämpliga lägen för tillkommande ledningar, kabelskåp och eventuellt nätstationer.

Planförslaget kommer innebära åtgärder på befintliga ledningar samt anläggning av nya ledningar. Inom ramen för planarbetet vill Kraftringen att byggbara och projekterade lägen för nya och ändrade ledningar läggs fast. En detaljplan ska inte antas utan att det klarlagts

att bebyggelsen som avses att uppföras kan anslutas till nödvändiga ledningsnät.

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. Större ledningsstråk som anvisas placering på kvartersmark ska märkas ut med ett U-område som är tillräckligt stort för ledningsbehovet och har möjliga tillfartsvägar för arbetsfordon. Ändringar på befintliga ledningar kan göras först efter det att nya lägen och kostnadstäckning för åtgärderna erhållits.

Kraftringen erfar att sopsug inte är aktuell i området. Det är bra om detta klarläggs tidigt i detaljplaneprocessen eftersom det i hög grad påverkar lokaliseringen av övriga ledningsslag.

Kraftringens fiberbolag behöver plats med ny kanalisering i trottoar både öster och söder om kvarteret. Befintligt ledningsnät finns i trottoaren öster om Kobjersvägen.

Befintligt elnät i anslutning till planen bedöms att hålla tillräcklig kapacitet för att ansluta tillkommande bebyggelse, men nätstationen som försörjer området ska troligtvis rivas i samband med ombyggnad av Öresundsvägen. För att ersätta nätstationen vore det lämpligaste att placera ny nätstation antingen på resterande del av Virket 1 eller Smörkärnan 2.

Kraftringen förstår det som att föroreningssituationen i planområdet är allvarlig. Omläggningar och liknande åtgärder på Kraftringens ledningar som utlöses av detaljplanen är en verksamhet där Kraftringen inte kan hållas ansvarig för avhjälpande av föroreningar.

Planförslaget utgår från att huvudfjärrvärmeledning norr om planområdet kan ligga kvar. Enligt Kraftringens preliminära bedömningar utlöser inte planförslaget att särskilda åtgärder behöver vidtas på denna huvudledning. Inför detaljplanens granskning måste detta dock säkerställas.

Kraftringen menar att ledningsrätt kan bildas inom detaljplan under förutsättning att en sådan åtgärd inte strider mot detaljplan. Normalt sett krävs inget u-område för att ledningsrätt ska bedömas vara förenlig med detaljplan. Det är allmänvanligt att ledningars faktiska läge inte överensstämmer med bildad ledningsrätt. Under åren uppstår behov av att flytta ledningar varvid ledningsrätten sällan anpassas. Det faktum att ledningens läge avviker från ledningsrättens beslutade läge innebär inte att ledningsrätten måste omprövas.

Träden som ska planteras på Kobjersvägens östra sida ser ut att placeras på befintlig högspänningsledning och kan den inte ligga kvar i befintligt läge föreslås att den flyttas till GC på västra sidan. Alternativet är att plantera träden med ett avstånd från elledningen som motsvarar framtida dropzon d.v.s. 2,5 meter. Anläggs rotskydd mellan träd och ledning kan avståndet minskas till 1 meter.

#### *Kommentar*

*Inom etapp 1 för Västerbros utveckling pågår en ledningssamordning där Krafringen är en deltagande part. Denna samordningsprocess är till för att lösa frågor som berör ledningar både i varje specifik detaljplan och i det större sammanhanget.*

*Det pågår en dialog mellan Lunds kommun och Krafringen om nätstationer inom Västerbro för att säkerställa lämpliga lägen. En nätstation för att ersätta befintlig kommer att planeras i resterande del av Virket och/eller inom detaljplanen för Smörkärnan 1 och 2 m.fl.*

*Huvudfjärrvärmeledningen går fri från planförslagets byggrätter och stadsbyggnadskontoret delar fortsatt Krafringens bedömning att planförslaget, även inför granskning, inte utlöser några särskilda åtgärder för ledningen.*

*Ledningsrätten behöver omprövas eftersom det i protokollet när ledningsrätten bildades står att ledningsrätt upplåts enligt förrättningskartan vilket inte stämmer eftersom befintliga sträckning skiljer sig upp till 6 meter från läget i förrättningskartan. Ledningsbeslut kan ibland tas preliminärt så att sträckningen kan justeras i efterhand men så var inte fallet när denna ledningsrätt bildades och därför finns ingen möjlighet att justera sträckningen i efterhand utan en omprövning.*

*Planförslaget utgår från att befintlig ledning flyttas om det uppstår ett behov för att göra plats för de föreslagna träden. Precis som övriga frågor som berör ledningar som kommer i konflikt med pågående planarbeten inom Västerbro är detta en del att lösa inom den pågående ledningssamordningen.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

#### *Yttrande i granskning (aktbilaga 96)*

Planförslaget beskriver att ledningar ska flyttas och för de nya lägena hänvisas till pågående ledningssamordning. Detta innebär att det inte finns något säkerställt läge att flytta till och det i sin tur innebär att det finns stor risk för negativa överraskningar i genomförandeskedet när tänkta lägen inte är möjliga med anledning av konkurrerande

markanspråk eller tekniska föreskrifter. Krafringen motsätter sig att därför att detaljplanen tas upp för antagande innan lägen för berörda ledningar har säkerställts genom att ledningssamordning är klar i relevanta delar.

Utformningen av denna detaljplan bygger på att fjärrvärmeledningen ska vara kvar i Kobjersvägen och detta i sin tur bygger på att ledningen flyttas ut i Öresundsvägen från kvarteretsmark på kvarteret Smörkärnan. Det pågår diskussioner om att istället förlägga ledningen i parkmark norr om kvarteret Smörkärnan, vilket i så fall skulle innebära att den inte kommer att ligga kvar i Kobjersvägen. Krafringen förordar en sådan förläggning utifrån sin kännedom om ledningens karaktär och funktion samt nu föreliggande förutsättningar för förläggning av huvudvärmeledningen i Öresundsvägen. Ett sådant förordande väger tungt utifrån kommunens nämnda ansvar enligt stycket ovan. Att träd och grönska eventuellt förloras vid en sådan förläggning kan inte anses vara ett lika stort samhällsligt intresse som en robust placering av en huvudvärmeledning som betjänar samhällskritisk verksamhet. Krafringen motsätter sig därför att detaljplanen antas innan frågan utretts klart.

Kommunen bör vidare i exploateringsavtal påföra exploatören kostnadsansvar för ledningsflyttar som detaljplanen utlöser. Den formulering som finns på sid 37 och reglerar exploatörens skyldighet i dessa delar är otydligt och lägger ett hanteringsansvar (som inte finns) på exploatören. Det bör omformuleras kort och gott till "Kostnader för ledningar som behöver flyttas eller skyddas med anledning av exploateringen ska bäras av exploatören"

Det "skall" krav som ställts i planbeskrivningen på att ompröva ledningsrätt 1281K-9540:B1351 är märkligt utifrån följande punkter.

Ledningsrätten bildades år 1996 och avser alla Krafringens ledningsslag i den mark kommunen ägde i vid beslutstillfället. Sträckningarna av ledningarna ritades in för hand med grova streck på småskalig karta. Till följd av kommunal detaljplanering och egna ledningsomläggningar har ledningar som omfattades i beslutet åtminstone delvis lagts om i stor utsträckning. Med detta sagt är det vanligt förekommande att sträckningen, som den redovisas i kartor tillhörande ledningsbeslutet, skiljer sig med 6 meter från verkligt läge. Nyttan av att i denna del säkerställa exakt placering av ledningsrätten kan därför ifrågasättas.

Det finns villkor i lagen för när omprövning av ledningsrätt ska ske. Att i planbeskrivningen föreskriva att omprövning ska ske är enligt Krafringens förståelse att föregripa villkorsprövningen.

Mot bakgrund av att fjärrvärmeledningens förläggning inom planområdet är osäker med anledning av utestående frågor saknas det förutsättningar att lägga detaljplanen till grund för omprövning av ledningsrätt. Om ledningsrättens ska omprövas får det ske på initiativ av den som menar att detta är nödvändigt. Kostnad för omprövningsförrättningen får bäras av den som har nytta av åtgärden.

I planområdets norra del finns ett u-område utlagd. Inom u-området finns även bestämmelsen f3 som ger rätt att anordna upphöjda sittplatser ovan ledningen. Kraftringen menar att planbestämmelserna är oförenliga och att f3 ska tas bort.

I beskrivningen av planen är utgångspunkten att det är ok att lägga ut nya byggrätter inom ett avstånd om tre meter räknat från ledningens mitt. Detta rimmar illa med de mått som kommunicerats tidigare i ärendet kopplat till huvudvärmeledningen. Om detta mått även ligger till grund för fastlagt u-område behövs förändringar av såväl u-område som byggrätter för att planförslaget ska vara anpassat till en kvarliggande huvudvärmeledning.

#### *Kommentar*

*Planförslaget har tagit full hänsyn till befintlig fjärrvärmeledning och dialog med Kraftringen har förts kontinuerligt under planprocessens gång, senast i antagandeskedet. Det ingår inte i detaljplaneprocessen att peka ut exakta lägen för framtida ledningar och planförslaget är inte beroende av en ledningsflytt. För att underlätta framtida genomförande och exploatering pågår en ledningssamordning med Lunds kommun och alla ledningsägare.*

*Ledningsrätten behöver omprövas eftersom det i protokollet när ledningsrätten bildades står att ledningsrätt upplåts enligt förrättningskartan vilket inte stämmer eftersom befintliga sträckning skiljer sig upp till 6 meter från läget i förrättningskartan. Det finns ingen möjlighet att justera sträckningen i efterhand utan en omprövning. Detta har sedan detaljplanens granskning diskuterats mellan stadsbyggnadskontoret, lantmäterimyndigheten och Kraftringen. Fastighetsägaren kommer att ta kontakt med Kraftringen för att träffa en överenskommelse om vem som ska bära vilka kostnader vid omprövning av ledningsrätten.*

*Efter överenskommelse med Kraftringen under antagandeskedet kan planbestämmelsen f3 finnas kvar under förutsättning att dess utbredning och formulering inte begränsar tillgängligheten till befintlig allmännyttig ledning.*



*Det korrekta avståndet mellan byggrätt och ledning, vilket hela tiden illustrerats i plankartan, är 5 meter från ledningen till planerad byggrätt. Måttet överensstämmer med vad som kommunicerats av Krafteringen under planprocessen. 3 meter är en redaktionell felskrivning i planbeskrivningen som justeras inför antagande. U-områdets bredd är anpassat efter de mått som Krafteringen kommunicerat behövs för ett eventuellt framtida schakt.*

*Yttrandet medför redaktionella ändringar i planbeskrivningen och att planbestämmelsen f3 omformuleras och utbredningen anpassas till utritat u-område.*

### **Lunds renhållningsverk**

Yttrande i samråd (aktbilaga 44)

Renhållningsverket förespråkar miljörum inne i fastigheten med ett avstånd på max 50 meter för de boende till miljörummen och uppställningsplats för renhållningsfordon i anslutning till miljörummen för kortast möjliga dragavstånd.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder att planhandlingarna till granskningen har justerats så att avfallshantering löses enligt Lunds renhållningsverks yttrande.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 82)

Lunds Renhållningsverk har valt den avfallslösning som framgår av samrådsredogörelsen. Vald lösning är inbyggda miljörum i markplan inom 50m för de boende till miljörummen med uppställningsplats för sopbil inom rimligt dragavstånd, max 30m.

Renhållningsfordon behöver körbana på 3,5 m bredd.

I övrigt önskar Renhållningsverket att byggherren tar kontakt för hjälp med utformning av miljörum.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **TeliaSonera Skanova Access AB**

Yttrande i samråd (aktbilaga 40)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som

initierar åtgärden även bekostar den. Detta gäller även t.ex. plantering av nya träd.

*Kommentar*

*Det framgår i detaljplanens genomförandebeskrivning att ledningar som behöver flyttas med anledning av exploateringen bekostas av exploatören.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 79)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla dessa 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*

*Det framgår i detaljplanens genomförandebeskrivning att ledningar som behöver flyttas med anledning av exploateringen bekostas av exploatören.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Organisationer och föreningar**

#### **Föreningen Gamla Lund**

Yttrande i samråd (aktbilaga 52)

Planen innebär att det tidstypiska gula tegelhuset från 1956, där "Vespa-Månsson" tidigare fanns, rivs. I bevaringsprogrammet faller byggnaden under kategorin "ingår i, eller bygger tillsammans med andra, upp en kulturhistoriskt intressant miljö". Det är därför en av de verksamhetsbyggnader i området som har ett visst bevarandevärde och som skulle kunna förenas med ny bebyggelse. Byggnaden är för övrigt indragen från gatan där planen föreslår byggnader i gatulinjen.

Föreningen Gamla Lund ser gärna att tegelbyggnaden bevaras som ett minne av tomtens tidigare historia och kombineras med ny bebyggelse.

*Kommentar*

*En avvägning har gjorts mellan befintliga byggnaders värde och möjligheten att bygga fler lägenheter i ett centralt läge med goda kommunikationsmöjligheter där det senare vägt tyngre än det allmänna intresset att bevara nuvarande verksamhetsområde och den kulturhistoriskt intressanta byggnaden som finns inom planområdet. Den*

*skyddsvärda byggnaden inom planområdet har i avvägningarna inte heller bedömts som den mest värdefulla inom Västerbro.*

*Mot Kobjersvägen föreslås den nya bebyggelsen indragen i linje med befintlig byggnad och i granskningshandlingarna beskrivs en ambition att återbruka exempelvis tegel från dagens byggnader som en del av gestaltningen av planförslaget.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 87)

I föreningens samrådsyttrande föreslogs en justering så att det tidstypiska hörnhuset Öresundsvägen - Kobjersvägen från 1956 i gult tegel kunde bevaras.. Eftersom byggnaden har ett bevarandevärde och dessutom vittnar om områdets tidigare användning, är åsikten fortsatt att det är en fördel om byggnaden kan bevaras och kombineras med nybebyggelse.

Kommunen har i samrådssvaret angett att en högre exploatering på platsen väger tyngre än det kulturhistoriska bevarandebudet och att Föreningen Gamla Lunds samrådsyttrande inte föranleder någon åtgärd. Föreningen bibehåller åsikten att bevarandebudet bör väga tyngre än antalet bostäder, eftersom det i Västerbroområdet finns möjlighet till en omfattande bostadsbebyggelse, även om ett ganska stort antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras och ingår i den nya stadsmiljön.

*Kommentar*

*De avvägningar och bedömningar som tidigare gjorts kvarstår och den befintliga byggnaden bedöms inte som en av de mest värdefulla inom Västerbro. Byggnadens värde har ställts mot möjligheten att tillskapa fler bostäder i ett centralt läge i Lund med goda kommunikationsmöjligheter där det senare har bedömts väga tyngre.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Föreningen AFSL**

Yttrande i samråd (aktbilaga 60)

I den nu föreslagna planen för kvarteret Virket anges en bebyggelse på 5-7 våningar, en generell höjddökning som avviker från traditionell innerstadsbebyggelse och från FÖPen. Argumentet för en 7-våningsslänga längs Öresundsvägen är att den ligger vid en gatukorsning. Frågan är om detta innebär ett prejudikat för fortsatt byggande i 7-våningar vid alla gatukorsningar på Västerbro. Detta anser AFSL vara oroande. Forskning och erfarenheter visar tydligt att bebyggelse över 5 våningar innebär en försämrad kontakt mellan

bostad och stadsrum, som inte minst ut barnperspektiv är skadlig. Också skuggbildningen i vårt nordiska ljusklimat ökar med högre hushöjder.

Gathörn kan ibland gynnas av en höjdaccent som också kan fungera som landmärke, men det bör då vara en gestalt som kan tolkas som ett hörntorn eller motsvarande.

AFSL anser att den höjdskala som anges i FÖPen är att föredra. Detaljplanen saknar tydlig argumentation för 7-våningsbebyggelse i kv Virket.

Det är anmärkningsvärt att inte behålla den skyddsvärda byggnaden inom planområdet och utnyttja möjligheten att skapa ett intressant möte mellan gammalt och nytt, i synnerhet som byggnaden ju mycket väl kan innehålla de butiksytor man föreslås i den nya bebyggelsen. AFSL anser att befintlig byggnad ska införlivas i den nya bebyggelsen för att följa Västerbroprogrammet, samt att stadsbyggnadsprocessen även i övrigt tydligt ska ledas i den riktning Västerbroprogrammet anger.

Framtidens Västerbro bör vara en stadsdel som är fotgängarvänlig men i detaljplaneförslaget redovisas 1,4 meter breda trottoarer. 1,4 meter är en för smal trottoar för ett bekvämt promenerande som är friktionsfritt vid möten. Minimum för fotgängarvänliga trottoarer bör vara 2,2 meter.

#### *Kommentar*

*Karaktär och höjdskala utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse. Detta motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala och skapar förutsättningar för en urban karaktär. Utöver förankring i Västerbroprogrammet görs en bedömning av lämplig utformning, placering och höjd utifrån varje enskild detaljplan och därmed också för varje enskilt gatuhörn.*

*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.*

*En avvägning har gjorts mellan befintliga byggnaders värde och möjligheten att bygga fler lägenheter i ett centralt läge med goda kommunikationsmöjligheter. Där det senare vägt tyngre än det allmänna intresset att bevara nuvarande verksamhetsområde och den*

*kulturhistoriskt intressanta byggnaden som finns inom planområdet. Den skyddsvärda byggnaden inom planområdet har i avvägningarna inte heller bedömts som den mest värdefulla inom Västerbro. I granskningshandlingarna beskrivs en ambition att återbruka exempelvis tegel och eventuellt andra byggnadsdetaljer från dagens byggnader som en del av gestaltningen av planförslaget.*

*Gångbanan på Kobjersvägen är 1,4m för att få plats med körbana för bilar och bussar, träd, cykelbana och gångbana. Gångflödet på Kobjersvägen bedöms motivera en gångbanebredd på 1,4m. Längs med exempelvis Öresundsvägen söder om kvarteret, bedöms gångbanan behöva bli bredare, inte minst på grund av antalet förväntade fotgängare och gatans karaktär. Gångbana längs med Öresundsvägen planeras att bli 3,5m.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 90)

AFSL konstaterar att flertalet remissvar gällande detaljplanen är starkt kritiska till den förslagna höga exploateringen som innebär att kvarteret bebyggs med bostäder om i huvudsak 5 -7 våningar. I samrådsredogörelsen hänvisar stadsbyggnadskontoret (SBK) till Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse. AFSL har efterlyst en motivering för valet av 7 våningar i byggnadsvolymen längs Öresundsvägen, men hittar ingen sådan i SBKs argumentation.

Att planera att bebygga kvarteret med den högsta byggnaden i söderläge är fatalt. Man maximerar därmed skuggbildning på bostadsgård och byggnader norr om denna och det numera lagstadgade barnperspektivet gör att 7-vånings bostadshus bör undvikas så vitt som möjligt. AFSL begär att bostadsbebyggelsen i kv Virket uppförs till en maxhöjd om 5 våningar.

AFSL är besvärade över att planförfattarna inte ansträngt sig mer för att på ett intressant sätt försöka foga in den äldre existerande kulturhistoriskt skyddsvärda byggnaden i kvarteret. Detta är en rimlig begäran ur såväl hållbarhetsperspektiv som kulturperspektiv och ett sätt att skapa den varierade och stimulerande stadsmiljö som FÖP och Västerbroprogrammet förutsätter. SBK säger sig göra en avvägning mellan befintlig byggnads värde och möjlighet att bygga fler lägenheter och förespråkar rivning av kulturbyggnaden. Det går inte att undvika misstanken att SBK avsiktligt prioriterar kortsiktigt egenintresse hos aktuell exploatör framför det långsiktiga allmänintresset för en stimulerande bostads- och stadsmiljö. AFSL begär att planen omarbetas så att den kulturskyddade byggnaden bevaras.

AFSL vill uttrycka en stark oro över det glapp som under sista åren öppnat sig mellan stadsbyggnadskontoret/byggnadsnämnden och lundaborna. I detaljplaner för kvarteren Galten, Molnet, Stormen, Häradshövdingen, Margretedal, Kugghjulet har remissinstanser kritiserat den höga exploateringen som oförenlig med en god bostads-, kultur- och stadsmiljö. Detta är ett allvarligt problem för demokratin i Lund, där många människor inte anser sig kunna påverka sin miljö.

Av denna anledning begär AFSL att planen processas enligt ett utökat förfarande. Att den nu påbörjade planeringen av stadsdelen Västerbro är av vitalt intresse för lundaborna står klart. Enligt PBL skall ett utökat förfarande tillämpas om planförslaget är av betydande intresse för allmänheten. Vidare skall ett utökat förfarande användas när förslaget inte är förenligt med ÖP. Som nämnts strider den aktuella detaljplanen mot ambitionerna i Västerbroprogrammet som baserar sig på ÖP. Därför är det rimligt att planen prövas av kommunfullmäktige enligt det utökade förfarandet.

AFSL uppmanar stadsbyggnadskontoret/byggnadsnämnden att ompröva sina orimligt höga krav på förtätning i form av hög exploatering. Det är värt att påpeka att förtätning ska tillämpas med urskiljning; felaktig förtätning kan vålla stor skada i existerande miljöer.

#### *Kommentar*

*Planförslagets något högre byggnader kring Öresundsvägen motiveras i planhandlingarna med att de stärker och definierar korsningen Öresundsvägen/Kobjersvägen. Öresundsvägens gaturum är också väsentligt bredare än övriga gaturum kring planförslaget vilket motiverar en högre skala på bebyggelsen.*

*Planförslagets karaktär och höjdskala utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse och är väl utrett och avvägt mot omgivningen under planprocessen.*

*Stadsbyggnadskontoret gjorde under planbeskedshandläggningen bedömningen att standardförfarande ska tillämpas och byggnadsnämnden tog beslut om detsamma. Planförslaget följer intentionerna i ÖP 2018 och är förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande samt bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan eller vara av ett stort allmänt intresse. Stadsbyggnadskontoret gör fortsatt samma bedömning vad gäller val av förfarande.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

## Kulturen

Yttrande i granskning (aktbilaga 85)

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården men är utpekad i Skånes regionala kulturmiljöprogram. Kvarteret är inte särskilt omnämnt i motivtexten men verksamhet och bebyggelse kan ses som en årsring i Lunds industrihistoriska utveckling.

Inom Virket 1 ligger en tvåvåningsbyggnad med tillhörande garage från andra hälften av 1950-talet där "Vespa-Månsson" hade sin verksamhet och byggnaden rymde både butik, verkstad och bostad. Byggnaden har en tidstypisk arkitektur och i Lunds bevaringsprogram är byggnaden klassad som kulturhistoriskt värdefull som ingår i, eller tillsammans med andra, bygger upp en kulturhistorisk värdefull miljö. I planförslaget avses byggnaden rivas i sin helhet.

I Västerbroprogrammet beskrivs visionen för det nya området som en hållbar stadsdel där områdets industrihistoria ska leva vidare. Genom att bevara byggnaden ges kvarteret ett tidsdjup som är både kulturhistoriskt och arkitekturhistoriskt intressant. Byggnaden ger kvarteret en egen karaktär, en öppenhet och en mer varierad skala till kvarterets östra del. Byggnaden kan skapa mervärde till den nyttillkomna bebyggelsen, t.ex. skulle här kunna rymmas delar av den centrumverksamhet som beskrivs i planhandlingen.

Den tidstypiska byggnaden bör bevaras och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Om kommunen trots allt går vidare med planerna på en rivning bör en dokumentation av byggnaderna och verksamheten inom Virket 1 genomföras.

En arkeologisk utredning steg 1 är genomförd och vidare undersökningar har inte bedömts som nödvändiga enligt länsstyrelsen.

### *Kommentar*

*En avvägning har gjorts mellan befintliga byggnaders värde och möjligheten att bygga bostäder i ett centralt läge med goda kommunikationsmöjligheter där det senare vägt tyngre än det allmänna intresset att bevara nuvarande verksamhetsområde och den kulturhistoriskt intressanta byggnaden som finns inom planområdet. Den skyddsvärda byggnaden inom planområdet har i avvägningarna inte heller bedömts som den mest värdefulla inom Västerbro.*

*Inom Västerbro-projektet finns en fördjupad antikvarisk undersökning gjord 2018 som kartlägger och dokumenterar befintliga byggnader inom Västerbro. Aktuell byggnad i Virket 1 finns beskriven med text, foton och*

*planritningar i detta dokument. Krav på ytterligare dokumentation ställs i rivningslovet om det blir aktuellt.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

## **Övriga**

### **Lykke Lundgren Sassner**

Yttrande i samråd (aktbilaga 43)

Att bygga högre än 4 våningar i detta område, vilket domineras av relativt låg 3–4 våningshus och låga radhus/enfamiljsvillor kommer ge en stor splittring i stadsdelen som helhet. Varför inte utforma dessa partier som en övergång av de traditionella 50-tals tegelhusen genom att bygga funkisinspirerade hus med liknande höjd och våningsplan som de som står där idag. Detta skulle vara en trevlig övergång till de nyare bostäderna som planeras i Västerbro längre söderut.

#### *Kommentar*

*Våningsantalet utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse vilket motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala. Planförslaget skapar förutsättningar för att omvandla ett befintligt industri- och verksamhetsområde till att bli del av en ny stadsdel med blandat innehåll av urban karaktär i ett centralt läge i Lund. Bedömningen är att föreslagen bebyggelseskala är lämplig för att bebygga central mark med närhet till kollektivtrafik. Bebyggelsens utformning är anpassad efter bland annat platsens topografi, parkens vegetation och avståndet mellan föreslagen och befintlig bebyggelse i Kobjer.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 91)

Som boende i Kobjer finns det mycket kritik till hur dessa höga och moderna hus skulle smälta in. Kobjer är en stadsdel med 50-tals hus med höjd på som högst 5 våningar i funkisstil. De nya husen hade lett till en tydlig splittring av stadsdelen och förstört de klassiska 50-talskvarteren.

Satsa på hus i funkisstil med samma antal våningar som omgivande höghus och planera istället för att bygga högre på andra sidan av Öresundsvägen där ni kan bygga upp ett kvarter med högre hus i modern stil. Detta kommer leda till att det blir mer enhetligt och naturligt.



*Kommentar*

*Västerbro kommer inte att bli någon förlängning av Kobjer utan ska ses som ett eget område med en egen identitet och karaktär som bland annat beskrivs i Västerbroprogrammet.*

*Våningsantalet utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse vilket motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala.*

*Bebyggelsens utformning är anpassad efter bland annat platsens topografi, parkens vegetation och avståndet till befintlig bebyggelse i Kobjer.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Anette Holmström**

Yttrande i samråd (49)

Byggnaderna bör inte överstiga 6 våningar eftersom dessa kommer att förstöra utsikten för alla på Qvantenborgsvägen.

*Kommentar*

*Våningsantalet utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse vilket motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala. Planförslaget skapar förutsättningar för att omvandla ett befintligt industri- och verksamhetsområde till att bli del av en ny stadsdel med blandat innehåll av urban karaktär i ett centralt läge i Lund. Bedömningen är att föreslagen bebyggelseskala är lämplig för att bygga central mark med närhet till kollektivtrafik. Bebyggelsens utformning är anpassad efter bland annat platsens topografi, parkens vegetation och avståndet mellan föreslagen och befintlig bebyggelse i Kobjer.*

*Yttrandet medför att en sektion, som visar hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till Qvantenborgsparken och bebyggelsen vid Qvantenborgsvägen, adderats i planbeskrivningen till granskning.*

**Åsa Elleström och Andreas Westerberg**

Yttrande i samråd (51)

De nya byggnader som ska byggas närmast Qvantenborgsparken ska inte överstiga 3-4 våningar eftersom det står i översiktsplanen att det nya området ska vara en kvartersstad samt att det är viktigt att värna om befintliga parkytor och det är stor risk att nya byggnader skuggar parken. De hus som byggs utmed Öresundsvägen bör harmonisera med övrig bebyggelse på det gamla "Koberget".

Berget med stigning från Öresundsvägen norrut har ett särdrag i topografin och bör inte förstöras med för höga hus vid foten av denna gamla stadsdel. Vill man bygga högre än 3-4 våningar bör dessa placeras mer central i den nya stadsdelen Västerbro.

#### *Kommentar*

*Våningsantalet utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse vilket motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala. Planförslaget skapar förutsättningar för att omvandla ett befintligt industri- och verksamhetsområde till att bli del av en ny stadsdel med blandat innehåll av urban karaktär i ett centralt läge i Lund. Bedömningen är att föreslagen bebyggelseskala är lämplig för att bebygga central mark med närhet till kollektivtrafik. Bebyggelsens utformning är anpassad efter bland annat platsens topografi, parkens vegetation och avståndet mellan föreslagen och befintlig bebyggelse i Kobjer.*

*Yttrandet medför att en sektion, som visar hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till Qvantenborgsparken och bebyggelsen vid Qvantenborgsvägen, adderats i planbeskrivningen till granskning.*

#### **Brf Solbacken**

Yttrande i samråd (53)

Representanter för Brf Solbacken anser att de byggnader som byggs utmed Öresundsvägen inte bör överstiga 3-4 våningar. De hus som byggs utmed Öresundsvägen bör absolut harmoniera med övrig bebyggelse på det gamla "Koberget". Berget, med stigning från Öresundsvägen norrut har ett särdrag i topografin och bör inte förstöras med för höga hus vid foten av denna gamla speciella stadsdel. Vill man bygga högre hus än 3-4 våningar bör dessa placeras mer centralt i den nya stadsdelen Västerbro.

Då det i översiktsplanen står att det nya området ska vara en kvartersstad och att det är viktigt att värna om befintliga parkytor, är det därför stor risk att för höga hus skuggar dessa områden. Att de i stället för just prunkande levande parkytor kommer att få en känsla av bakgård.

#### *Kommentar*

*Våningsantalet utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse vilket motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala. Planförslaget skapar förutsättningar för att omvandla ett befintligt industri- och verksamhetsområde till att bli del av en ny stadsdel med blandat innehåll av urban karaktär i ett centralt läge i*

*Lund. Bedömningen är att föreslagen bebyggelseskala är lämplig för att bebygga central mark med närhet till kollektivtrafik. Bebyggelsens utformning är anpassad efter bland annat platsens topografi, parkens vegetation och avståndet mellan föreslagen och befintlig bebyggelse i Kobjer.*

*Genom att även planera för entréer mot Qvantenborgsparken med gestaltad förgårdsmark kommer parken knytas till den nya bebyggelsen och förbli en attraktiv park som fortsatt bidrar med sina gröna kvaliteter för alla närboende.*

*Yttrandet medför att en sektion, som visar hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till Qvantenborgsparken och bebyggelsen vid Qvantenborgsvägen, adderats i planbeskrivningen till granskning.*

### **Tetra Laval**

Yttrande i samråd (aktbilaga 55)

Tetra Laval Real Estate AB stödjer planförslaget i den omfattning och andel av olika lokaltyper som samrådsförslaget visar och ser gärna att våningsantalen generellt ökas ytterligare. Möjligheten att här omvandla redan bebyggt område bör maximeras i enlighet med målen i Översiktsplanen för Lunds kommun som anger att fler bostäder ska byggas genom förtätning. Det går att bygga kvalitativa boenden med en högre täthet och bibehålla bra boendemiljöer som också gagnar verksamheter och besökare i området.

Det är bra med en övervägande majoritet av bostäder och ett begränsat antal lokaler och butikslägena i denna del av Västerbro. Lokaler placeras bäst vid eller i anslutning till Västra Esplanaden vilket också framgår av flera utförda analyser under arbetet med Västerbro.

### *Kommentar*

*Föreslagna våningsantal utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse vilket motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala. Planförslaget skapar förutsättningar för att omvandla ett befintligt industri- och verksamhetsområde till att bli del av en ny stadsdel med blandat innehåll av urban karaktär i ett centralt läge i Lund. Bedömningen är att föreslagen bebyggelseskala är lämplig.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Brf Sliparen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 57)

Att man vill riva ett hus från 1959 som anses kulturhistoriskt intressant måste betraktas som anmärkningsvärt. Huset är dessutom mycket mer intressant jämfört med en hel del andra byggnader i området. Samtidigt finns det andra ytor som nog skulle ägna sig väl för omvandling, till exempel området med CC House och dess stora parkeringsplats på andra sidan Kobjersvägen.

När det inte finns några som helst förslag för resten av området Västerbro så är det svårt att ha synpunkter på hur väl förslaget passar in i kommande bebyggelse avseende höjd, täthet och utseende.

I förhållande till bebyggelsen på Kobjer passar ett sjuvåningshus inte alls in. Det kan snarast kallas ett monster. Så höga hus som sju våningar finns hittills bara mycket närmare centrum. Påverkan på ljus och skugga blir avsevärda, särskilt med tanke på närheten till grönområden och förskola precis bredvid. De högsta husen på Kobjer är på fyra våningar. Brf Sliparen invänder alltså mot den planerade höjden på huset, sju våningar.

#### *Kommentar*

*Parallellt med denna detaljplan pågår ett detaljplanearbete även för fastigheten på andra sidan Kobjersvägen, Smörkärnan 1 och 2.*

*Västerbros helhet har hanterats inom planprocessen för den fördjupade översiktsplanen för Öresundsvägen med omnejd. Nu pågår detaljplaneläggning del för del inom området. Detaljplan för Virket 1 och 6 är den första. Aktuella detaljplaner finns att tillgå på [www.lund.se](http://www.lund.se).*

*Närmast Kobjer och Qvantenborgsparken medger inte detaljplanen 7 våningar utan max 5. Den byggnadsdel som kan komma att bli 7 våningar ligger utmed Öresundsvägen och kommer inte att skugga parken eller befintlig bebyggelse i Kobjer. Framtagen skuggstudie visar också att under sommarhalvåret kommer skugga från föreslagna byggnader i kvarterets norra del nästan enbart falla på vistelsegatan norr om kvarteret och inte nå in i Qvantenborgsparken.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

#### **Helena Fernholm**

Yttrande i samråd (aktbilaga 59)

Förslaget om 4-7 våningar är ett avsteg från Västerbroprogrammet där det stipuleras att Öresundsvägen öst ska vara en kvarterstad om 4-6 våningar. Detta är ett misstag och får inte upprepas inom kommande detaljplaner inom området. Det ska vara max 4-6 våningar.

De hus som byggs utmed Öresundsvägen i delområdet Öresundsvägen Öst bör inte överstiga 4 våningar

Förvandla inte befintliga parker till skuggiga bakgårdar. Det räcker inte med gröna stråk i en stadsdel, människor behöver parker. Genom att Öresundsvägen ska ledas om och anknyta till Boställsvägen, kommer Kobjerborna att förlora stora grönytor i Gustavshemsparken.

Så mycket viktigare är det då att värna om den parkyta som blir kvar, nämligen stråket Qvantenborgsparken och Slätterbacken, som ligger mellan Kobjer och bebyggelsen på Öresundsvägens norra sida. Denna bebyggelse består i dag till största delen av en- och tvåplanshus, vilket innebär att de långsmala parkerna söder därom inte väsentligt skuggas av husen. Vill man fortsatt värna om dessa långsmala parker måste man även i fortsättningen begränsa höjden på de nya hus som byggs utmed Öresundsvägen. En park som större delen av dagen skuggas av höga hus i söder kan inte längre kallas park, snarare bakgård.

#### *Kommentar*

*Våningsantalet utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse vilket motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala. Planförslaget skapar förutsättningar för att omvandla ett befintligt industri- och verksamhetsområde till att bli del av en ny stadsdel med blandat innehåll av urban karaktär i ett centralt läge i Lund. Bedömningen har gjorts att föreslagen bebyggelseskala är ett lämpligt sätt att bebygga central mark med närhet till kollektivtrafik. Även avståndet mellan föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse i Kobjer, samt att Qvantenborgsparken ligger däremellan, har vägts in i bedömningen av lämplig höjdskala. Dessa faktorer sammantaget väger tungt i avvägningen mellan olika intressen.*

*Gustavshemsparken ingår i detaljplan för Öresundsvägens nya sträckning. Parken kommer att förändras. Vissa ytor kommer att övergå till gata men även tvärtom. Stråket Qvantenborgsparken/Slätterbacken kommer även att omarbetas så att en högre kvalitet för rekreation och aktivitet erbjuds.*

*Av skuggstudie framgår att parken inte påverkas avsevärt som följd av ett genomförande av planen. Genom att även planera för entréer mot Qvantenborgsparken med gestaltad förgårdsmark kommer parken knytas till den nya bebyggelsen och förbli en attraktiv park som fortsatt bidrar med sina gröna kvaliteter för alla närboende.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 92)

Virket 6 och Virket 1 gränsar i norr till Kobjer, som är just ett berg med stigning från Öresundsvägen norrut. Detta särdrag i topografin bör vara läsbart i stadsbilden även i framtiden och inte förstöras med höga hus vid foten av berget. Detta har påpekats i flera yttranden över planbeskrivningen 2020-11-24, men kommenteras överhuvudtaget inte i samrådsredogörelsen.

Husen på norra sidan av Öresundsvägen bör inte överstiga 3 våningar. Vill man bygga högre än så, bör dessa placeras mer centralt i Västerbro, som inte på samma sätt stör intrycket av Lunds topografi.

Detaljplanens förslag om bebyggelse på 4-7 våningar är ett avsteg från den antagna översiktsplanen, där det stipuleras att Öresundsvägen Öst ska vara en kvarterstad med bebyggelse i 4-6 våningar.

I detaljplanen anger författarna att detta är en anpassning till bebyggelsen i Lunds innerstad, dock utan att peka på exempel. Få hus i Lunds innerstad når en höjd av sju våningar. I Sockerbruksområdet når enstaka hus denna höjd, men de flesta hus är fem våningar höga. Även detta har påpekats i flera yttranden över planbeskrivningen 2020-11-24, men kommenteras inte i samrådsredogörelsen. Inga argument står att läsa om varför detaljplanen gör detta avsteg från Översiktsplanen.

Översiktsplanen ska följas och husen i Västerbro ska inte byggas högre än 6 våningar. Allt annat är ett avsteg från översiktsplanen.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen att planförslaget skulle vara ett avsteg mot översiktsplanen. Det politiskt förankrade Västerbroprogrammet konkretiserar översiktsplanens ställningstaganden och beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse vilket ger utrymme för planförslagets 4-7 våningar.*

*Planförslaget är anpassat för att motsvara den traditionella innerstadens höjdskala och skapar förutsättningar för en urban karaktär. I Sockerbruksområdet varierar våningsantalet mellan 4 och 10 våningar med den lägre bebyggelsen inne i området och den högre mot gatu- och parkrum.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

#### **Luis Loureiro**

Yttrande i samråd (aktbilaga 64)

När man titta på gränsdragning av byggnader känns det som om man har försökt utnyttja byggnadsarean maximalt till nackdel för en

öppnare och ljusare stadsmiljö. Byggnaderna såsom man ser dem på skisser i planbeskrivningen lämnar för lite utrymme runtomkring mot gatorna och grönområden till förmån för en större innergård och större byggnadsytor. Avstånd från själva byggnaderna till Kobjersvägen, Öresundsvägen och mot det gröna stråket borde ökas något genom att bredda trottoarer, cykelvägar och trädplanteringar. Att flytta huskropparna från gatorna mot innergården vore en stor fördel för stadslandskapet i Kobjersvången. Byggnadsnämnden som representant får Lunds medborgare borde fungera som en motvikt till de privata intressena. De långsiktiga fördelarna för stadsmiljön överväger dessa kortsiktiga förluster.

När området i Smörkärnan byggs ut vore det mycket önskvärt om trottoarer, cykelbanor och trädplanteringar på Kobjersvägen skulle göras lite bredare. Man ser till exempel att kvarteren som har byggts på Sockerbruket har blivit väldigt instängda och mörka på grund av smala gator i kombination med höga byggnader. Varför inte ta mera hänsyn till en öppen och ljus miljö och från början skapa förutsättningar för en fin och öppen stadsmiljö när man nu har möjlighet att planera ett helt nytt bostadsområde?

Istället för att bygga runt hela innergården kunde kvarteret lämnas öppet mot Qvantenborgsparken i norr. Västerbro är ett enormt område och man skulle inte behöva ha byggnaderna så nära intill varandra.

De bostäder som finns idag på Qvantenborgsvägen har högst 3-4 våningar. Att uppföra byggnader med 6-7 våningar på den norra sidan av Virket 6 känns som fullständigt oacceptabelt. Det innebär att under vinterhalvåret kommer vi att inte ha någon sol alls. Skuggstudierna har mycket taktiskt gjorts för vår och sommar och man har inte alls presenterat några studier för vintersolen? Det känns som en brist i detaljplan. Det skulle kännas mera rimligt att ha t ex 4-5 våningar i norra delen och kanske utöka det något när man närmar sig Öresundsvägen

Det är lite svårt att förstå de olika höjdbeteckningar som används i ritningen men givet att marknivån är 40,3 i mitten av innergården ser det ut som att byggnaderna mot norr är ca 20 meter höga, och det omkring 20 meter från vårt eget hus.

I detaljplanen tas inte färger på byggnaderna upp och kanske det är för tidigt för att göra det, men ett önskemål är ljusa och lätta byggnader.

#### *Kommentar*

*Karaktär och höjdskala utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse. Detta motsvarar den traditionella*

*innerstadens höjdskala och skapar förutsättningar för en urban karaktär. Planförslaget skapar förutsättningar för att omvandla ett befintligt industri- och verksamhetsområde till att bli del av en ny stadsdel med blandat innehåll av urban karaktär i ett centralt läge i Lund. Exploateringen som föreslås värdesätter och hushåller centralt byggbar mark med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelinfrastruktur.*

*Vägrummens bredd och kvarterens placering är anpassade för att skapa den stadsmässighet och urbana karaktär som eftersträvas i Västerbro samtidigt som trottoarer, cykelbanor, trädplanteringar och körytor får tillräckliga mått enligt Lunds kommuns standarder.*

*På den norra sidan av kvarteret medger detaljplanen endast byggnader på 4-5 våningar. Den högre bebyggelsen i kvarteret föreslås utmed Öresundsvägen och Kobjersvägen där det tillåts 6-7 våningar. Skuggstudien tas alltid fram för vårdagsjämning och sommarsolstånd, skuggning under vintersolståndet har alltså inte medvetet undanhållits. Avståndet mellan planförslagets bebyggelse och befintliga byggnader på andra sidan Qvantenborgsparken är så stort att skuggningseffekten inte bedöms bli påtaglig på grund av planförslaget oavsett årstid.*

*Mot parken kan 5 våningar uppföras plus en indragen övre byggnadsdel vilket motsvarar ca 20 meter. Avståndet mellan byggnaden och den närmaste bebyggelsen på andra sidan Qvantenborgsparken uppgår till drygt 50 meter.*

*Sedan samrådet har förslaget utvecklats med förslag på gestaltning, fasadmateriell och kulörer. Detta styrs inte i detaljplanen men ambitionerna framgår i granskningshandlingarna.*

*Yttrandet medför att en sektion som visar hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till Qvantenborgsparken och bebyggelsen vid Qvantenborgsvägen adderats i planbeskrivningen till granskning.*

### **Ludvig Moritz**

Yttrande i granskning (aktbilaga 83)

Boende på Qvantenborgsvägen 1B blir direkt påverkade om planen skulle genomföras. Invändningen gäller framför allt höjden på den planerade byggnaden, Virket 6. Samtliga hyresgäster skulle få utsikten skynd från sina balkonger vilket är oacceptabelt. Det finns veterligen inga andra byggnader högre än tre våningar på området, undantaget CC House som ju ligger mer avsides.

En sex-sju våningar hög vägg skulle också leda till ökat buller och det låter redan ganska ordentligt när oljud studsar mot balkongerna. Att ha en byggarbetsplats så högt ovan marken i flera år kommer att



bli i det närmste outhärdligt. Om nybyggnation tvunget måste ske, trots den kulturhistoriskt intressanta befintliga byggnaden, bör antalet våningar begränsas till maximalt tre.

Det finns även en oro för de djur som faktiskt bor i den lilla remsan mellan Qvantenborgsvägen och Öresundsvägen, framför allt våra stackars igelkottar. Sedan buskage huggits ner finns det mindre och mindre av igelkott i trädgårdarna och med ökat buller och stök befaras att de skulle försvinna helt och hållet.

Det är också märkligt som direkt berörd att inte ha informerats om projektet i ett tidigare skede och då fått bättre tid på sig att komma med förslag eller invändningar. Det verkar inte vara kommunen som tagit initiativ till den nya fastigheten, utan en privat aktör. Hur har detta gått till, egentligen?

#### *Kommentar*

*Våningsantalet utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse vilket motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala. Planförslaget skapar förutsättningar för att omvandla ett befintligt industri- och verksamhetsområde till att bli del av en ny stadsdel med blandat innehåll av urban karaktär i ett centralt läge i Lund. Bedömningen är att föreslagen bebyggelseskala är lämplig för att bebygga central mark med närhet till kollektivtrafik. Bebyggelsens utformning är anpassad efter bland annat platsens topografi, parkens vegetation och avståndet till befintlig bebyggelse i Kobjer.*

*Planförslaget tar ingen del av Qvantenborgsparken i anspråk. Därmed bedöms inte exploateringen ha någon direkt påverkan på befintligt växt- och djurliv.*

*Det är olyckligt om information om projektet inte nått ut till alla berörda under samrådet. Ägaren till fastigheten där Qvantenborgsvägen 1B ligger har under samrådet som hölls under våren 2021 fått alla handlingar skickade till sig och ansvarar för att förmedla denna information till de boende.*

*Den privata aktören och fastighetsägaren har skickat in en begäran om planbesked vilken byggnadsnämnden i Lund har ställt sig positiv till. Samtidigt har byggnadsnämnden gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Kent Lindkvist**

Yttrande i granskning (aktbilaga 86)

Hexiron har genom sina bolag tagit initiativ till planen och inledningsvis begärt att en detaljplan upprättas för Virket 6 och del av Virket 1. Detta synes vara steg 1 i en steg-för steg-strategi där området norr om Öresundsvägen mellan Kobjersvägen och Bondevägen ska utgöra bebyggelse av samma typ som den nu föreslagna planen, sålunda anpassad till Hexirons ekonomiska intressen.

I stället för bostadsbebyggelse längs Öresundsvägens norra del vore det bättre med service- och handelsbebyggelse av redan förekommande typ, för närvarande i form av Friskis och Svettis, Erikshjälpen, tandläkare, veterinär mm. Denna typ av bebyggelse kan begränsas till 2-4 våningar och utgöra ett kvalificerat serviceområde för Kobjer och Västerbro, vilket framtida boende kommer att ha behov av. Därvid behöver den kulturhistoriskt intressanta byggnaden på Virket inte rivas, utan kan ingå i ett mer utvecklat service- och handelsområde.

Området söder om Öresundsvägen, mellan Bondevägen och Måsvägen, är utsatt för grova former av vandalisering av de gäng som huserar där. Det är därför synnerligen angeläget att dessa övergivna byggnader snarast rivs och att ny bebyggelse på detta område av Västerbro prioriteras framför bostadsbebyggelse norr om Öresundsvägen.

I centrala Västerbro kan bebyggelse på upp till sju våningar förekomma, så även strax söder om Öresundsvägen. Bebyggelse på sju våningar norr om Öresundsvägen kommer att störa utsikten även för bebyggelse söder om Öresundsvägen, som inte kommer att kunna se Qvantenborgsparken, vilket framgår av bilden "Planförslaget sett från sydöst (Fojab)". Planförslaget verkar inte ha beaktat konsekvenserna för boende söder om Öresundsvägen vad gäller en så hög bebyggelse norr om Öresundsvägen.

Detaljplanen diskuterar inte närmare konsekvenserna för bebyggelsen norr om Virket. Det är uppenbart att Solbacken 3 kommer att få försämrade utsikt, skugga, buller, oljud och andra oförutsedda problem med föreslagna Virket-bebyggelse som ligger direkt framför Solbacken 3. Framtida bebyggelse av samma typ västerut längs norra delen av Öresundsvägen, vilket verkar planeras av Hexiron-familjen, kommer att ha ytterligare konsekvenser för fastigheterna på Qvantenborgsvägen. Om ägarskapet norr om Öresundsvägen därvid utgör ett problem, så skulle det kunna bytas mot ett motsvarande område söder om Öresundsvägen.

Det aktuella planförslaget för Virket 6 och 1 är taget ur ett större Västerbro-sammanhang och beslut härom bör därför uppskjutas tills

det föreligger ett större planförslag för det centrala Västerbro-området innanför Öresundsvägen, Bondevägen, Åldermansgatan och Kaprifolievägen. Detta större sammanhang bör planeras och beslutas framför separata beslut om det aktuella Virket-området.

*Kommentar*

*Planförslaget utgår ifrån de strukturer som arbetats fram i det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver att det ska vara bebyggelsekvarter med blandade funktioner med bostäder som utgångspunkt.*

*Området söder om Öresundsvägen och mellan Bondevägen och Måsvägen är kvarteret Kugghjulet. För detta kvarter pågår ett planarbete där planförslaget varit ute på samråd under försommaren 2021 och nu bearbetas för ett granskningsskede under 2022.*

*Våningsantalet utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse vilket motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala. Planförslaget skapar förutsättningar för att omvandla ett befintligt industri- och verksamhetsområde till att bli del av en ny stadsdel med blandat innehåll av urban karaktär i ett centralt läge i Lund. Bedömningen är att föreslagen bebyggelseskala är lämplig för att bebygga central mark med närhet till kollektivtrafik. Bebyggelsens utformning är anpassad efter bland annat platsens topografi, parkens vegetation och avståndet mellan föreslagen och befintlig bebyggelse i Kobjer.*

*Fastigheterna norr och söder om Öresundsvägen är alla privatägda vilket gör att Lunds kommun inte kan styra över eventuella markbyten.*

*Under stora delar av området som beskrivs som "centrala Västerbro-området" i yttrandet pågår detaljplanarbeten där planförslagen redan varit ute på samråd eller är på väg ut på samråd. Planförslagen inom Västerbro utgår alla från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet och är inte enskilda projekt utan hänsyn till sina närområden. Detaljplanen för Virket har kommit längst i processen men planförslagen för de olika kvarteren relaterar och tar hänsyn till varandra utifrån en övergripande struktur, karaktär och identitet som eftersträvas inom Västerbro.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Ludvig Moritz, Jemma Sjöberg, Pär-Henrik Björverud mfl**  
Yttrande i granskning (aktbilaga 93)

Hyresgästerna på Lund Solbacken 3, Qvantenborgsvägen 1, avvisar planförslaget. Byggnaderna mellan Öresundsvägen och Qvantenborgsparken bör inte överstiga 3–4 våningar. De föreslagna byggnaderna på 6–7 våningar ligger alltför nära vår fastighet och kommer att orsaka oljud, buller, skugga och försämrad utsikt. Högre byggnader än 3–4 våningar bör placeras mer centralt i Västerbro.

#### *Kommentar*

*Våningsantalet utgår från det politiskt förankrade Västerbroprogrammet som beskriver en höjdskala på 4-6 våningar med inslag av lägre och högre bebyggelse vilket motsvarar den traditionella innerstadens höjdskala. Bebyggelsens utformning är anpassad efter bland annat platsens topografi, parkens vegetation och avståndet mellan förslaget och befintlig bebyggelse i Kobjer.*

### **SAMLAD BEDÖMNING**

Under samrådstiden inkom synpunkter som främst berörde de föreslagna byggnadshöjderna och våningsantalen i relation till intilliggande bostadsområde, Kobjer, och i relation till Qvantenborgsparken utifrån risk för blockerad utsikt och ökad skuggning. Synpunkter framfördes också att bebyggelseskalan inte harmonierar med befintlig bebyggelse i närområdet samt att befintlig byggnad, som i Lunds kommuns bevaringsprogram bedöms som kulturhistoriskt intressant, bör bevaras.

Efter samrådet uppdaterades bullerutredningen och dagvattenutredningen och en solstudie, som undersöker solljusförhållandena på innergård och fasader, samt ett risk -PM, som undersöker risker med transport av farligt gods och störningar från verksamheter i området, togs fram. Planbeskrivningen förtydligades och kompletterades utifrån bland annat dessa utredningar och studier.

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. 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 ett tätare kvarter med centrumverksamhet i bottenplan väger också tyngre än intresset att bevara nuvarande verksamhetsområde och de befintliga byggnaderna som finns inom planområdet.

Under granskningstiden har liknande synpunkter som under samrådet inkommit från boende i närområdet. Erinringarna kvarstår på förslaget

vad gäller byggnadshöjder och våningsantalen i relation till bebyggelsen i närområdet och i relation till Qvantenborgsparken med hänsyn till bland annat minskad utsikt och ökad skuggning. Synpunkter har också fortsatt framförts vad gäller bevarande av befintlig byggnad. Efter granskningen har enbart redaktionella och förtydligande ändringar i planbeskrivningen och plankartan genomförts.

Samråd och granskning 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.

Följande justeringar har gjorts efter granskningen.

Plankarta:

- Redaktionella ändringar
- Omformulering av planbestämmelse f3 för att förtydliga att tillgängligheten till befintlig ledning inom u-område säkerställs.
- Ny egenskapslinje har adderats för att förtydliga utbredningen av planbestämmelse f3.
- Justering av gräns mellan allmän plats och kvartersmark i anslutning till korsning mellan vistelsegata och Öresundsvägen.

Planbeskrivning:

- Redaktionella ändringar har genomförts.
- Text om trafikmängden som planförslaget alstrar har adderats.
- Beskrivning av planbestämmelse f3 har förtydligats.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir  
Planchef

Daniel Mathiasson  
Planarkitekt