

Adam Sandgren
handläggare

Yttrande över detaljplan för Kugghjulet 1 och 5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att godkänna yttrandet och översända kommunkontorets tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden.

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. Syftet med detaljplanen 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. Planförslaget innebär uppskattningsvis 800 nya bostäder.

Kommunkontoret ser positivt på detaljplanen och dess syfte att uppfylla Västerbroprogrammets mål. Dock bör de ekonomiska konsekvenserna analyseras noggrant då stora kommunala investeringar kan krävas för att förverkliga detaljplanen. Detaljplanen har översänts till kommunstyrelsen för yttrande med svar senast den 2 juli 2021.

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2021-05-28 Yttrande Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5.
- Protokollsutdrag byggnadsnämndens 2021-04-22 § 67 Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5.
- Byggnadsnämndens tjänsteskrivelse 2021-04-29 Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5.
- Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5. - underrättelse-samråd 2021-05-04
- Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5. - planbeskrivning 2021-04-09

2021-05-28

Diarienummer

KS 2021/0418

- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration
2021-04-09 Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5

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. 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.

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 sexavdelnings förskola, ett äldreboende samt ett kulturhus i befintlig industribyggnad med kulturmiljövården. Bostadskvarterens gårdar kan underbyggas med parkeringsgarage.

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. 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 kulturmiljövården och är en viktig pusselbit i Västerbros karaktär och identitet. En ytterligare utredning av saneringsbehovet i CEPA-byggnaden pågår där utredningen kommer att belysa saneringsbehovet i CEPA och möjligheterna att spara hela eller delar av byggnaden samt ekonomisk kalkyl kopplat till sanering.

Föredragning

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

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

2021-05-28

Diarienummer

KS 2021/0418

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

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

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

Beredning

Byggnadsnämnden har skickat detaljplanen för Genarp Kugghjulet 1 och 5 på samråd. Ärendet har beretts av kommunkontoret.

Barnets bästa

Byggnadsnämnden har tagit hänsyn till barnets bästa i planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser i dagsläget. Det bör dock beaktas huruvida den kommunala servicen ska finansieras om planen genomförs. Den vidare analysen kring saneringen av CEPA-huset kan innebära än mer kostnader och kommunkontoret vill även lyfta osäkerheten kring att Västerbropengen täcker samtliga investeringar som krävs för att planen ska genomföras så som den är tänkt.

2021-05-28

Diarienummer

KS 2021/0418

Christoffer Nilsson
kommundirektör

Vesna Casitovski
kanslichef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Byggnadsnämnden

För kännedom:
Kommunkontoret, utredning