



Yttrande över samråd avseende fördjupad översiktsplan för Källby i sydvästra Lund

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt fördjupad översiktsplan för Källby i sydvästra Lund. Huvudfrågan i samrådsförslaget är hur Lund bäst kan dra nytta av en ny pågatågstation i ett av Lunds mest attraktiva lägen, nära stadskärnan och nära Höje å – Lunds stads vattendrag. Den nya stationen kommer att bli en central del i områdets utveckling - nya bostäder, service och kontor kommer att byggas och idrotts- och rekreationskvalitéer utvecklas i närområdet. Målet är en mer blandad stadsdel som växer fram under längre tid.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor kring reningsverkets flytt, buller och luft, samlokalisering mellan verksamheter och bostäder, vägar, dagvatten, grönytor och förskolor och skolor.

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Beslutsunderlag

Miljöförvaltningens tjänsteskrivelse den 2 oktober 2019, dnr MN 2019/0046.3 och MR 2019.2624.2.

Byggnadsnämndens remiss den 23 augusti 2019 innehållande stadsbyggnadskontorets samrådshandling, miljö- och hälsokonsekvens-beskrivning och Swecos bullerutredning 2019-03-21 samt byggnadsnämndens beslut den 18 juni 2019 § 115.

Barnets bästa

Genomförande av planen påverkar barn genom bostäder och idrottslokaler. När området blir färdigbyggt kommer det att kunna erbjuda en miljö som anpassas även för barns behov om negativa faktorer såsom buller minimeras. Under planens genomförandeperiod kan buller, lukt och risker finnas intill

2019-10-02

Diarienummer

MN 2019/0048.3

MR 2019.2687.2

befintliga verksamheter och transportleder. Barn har inte givits möjlighet att delta i planarbetet ännu.

Ärendet

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt fördjupad översiktsplan för Källby. Miljöförvaltningen har bidragit med kunskaper i vissa frågor vid framtagandet av planförslaget.

Källby och sydvästra Lund pekats ut som ett av de viktigaste utbyggnadsområdena i den nyligen antagna översiktsplanen. Detta förslag utgår också från översiktsplanens tre målområden om ett växande, grönnare, mer nära och levande Lund.

Målbilden för området är *"Höje å stationsområde – en förtätad, naturnära och historisk livsmiljö för boende, verksamma och besökare"*. De viktigaste strategierna för att uppnå detta är:

- Bygg blandad stad utifrån stationen
- Utveckla och prioritera Höjeådalens friluftsliv och naturvärden
- Koppla ihop området
- Etablera aktivitetsstråket mellan Arenan och Källbybadet

Förslaget utreder ett antal nyckelfrågor som är väsentliga i den fortsatta planeringen – hur man rör sig i området idag och hur man vill röra sig i framtiden, hur nära järnvägen man kan bygga och hur behovet av idrott och rekreation ser ut i ett Lund som växer. Andra viktiga delar som vägs in är hur man kan använda marken som blir tillgänglig när reningsverket flyttar och hur snabb utbyggnadstakten ska vara i området.

Två förtättningsalternativ har tagits fram för att vara underlag till diskussion om hur Lund ska nyttja marken. Båda visar hur det blir plats för fler bostäder och verksamheter samtidigt som rekreation är en mycket viktig del i Källby och västra Klostergården. Skillnaden mellan de två alternativen är bland annat var man väljer att utveckla idrotten - nära stationen eller närmare Höje å, hur utbyggnadsområdet väster om järnvägen knyter an till befintlig bebyggelse och hur nära Höje å och Källby dammar man låter staden komma.

Förtättningsalternativen visar ytor för blandad bebyggelse på 42 respektive 44 hektar som beräknas rymma ca 3 - 4000 bostäder. Inom utbyggnadsdelen Källby och västra Klostergården (37 – 39 hektar) ryms cirka 3000 bostäder. Med en utbyggnadstakt som samspelar med övriga utbyggnadsområden i Lunds kommun skulle

2019-10-02

Diarienummer

MN 2019/0048.3

MR 2019.2687.2

cirka 2000 bostäder (26 hektar) behövas inom Källby och västra Klostergården fram till 2040.

Som underlag för samrådsdiskussion finns också en mobilitetskarta, som är samma för båda förtätningalternativen. Kartan visar hur man kan röra sig till, från och inom området, där cykel är det prioriterade färdmedlet. Sunnanväg förlängs med en passage under järnvägen till den västra sidan som är öppen för gång, cykel och kollektivtrafik. Förslaget visar också en entrégata i Högbovägens förlängning och möjligt läge för en ny entrégata till området, från väg 108, Staffanstorps kommun och över Höje å.

Miljöförvaltningens övervägande

Miljöförvaltningen ser möjligheter till förtätning och utveckling av bostäder inom planområdet. En del av markområdena är redan idag hårdgjorda och ianspråktaga för staden, men de kommer att få ett annat innehåll genom plangenomförandet. Till planhandlingarna finns en Miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning. Flera frågor är under fortsatt utredning såsom framkommer nedan. Materialet kommer att behöva fördjupas i det fortsatta planarbetet och först därefter kan lämpligheten i den föreslagna markanvändningen klargöras. För att få igenom något av föreslagna alternativen för planområdet krävs det att en mängd beslut fattas de kommande åren. Mycket av planens genomförbarhet står och faller med framtida hantering av Källby reningsverk.

Områdets avgränsning

Planområdet innehåller pågatågstationen i mitten men det finns även andra förtätningar och förändringar som inte är konsekvensbeskrivna. När det gäller till exempel möjligheter till förtätning av bostäder vid Stattenavägen, möjliga väkanslutningar till Högbovägen och väg 108 saknas redovisning av konsekvenser för detta. De föreslagna förändringarnas konsekvenser behöver ingå i planhandlingarna för att konsekvenserna ska kunna bedömas.

Trafikbuller

Det finns en bullerutredning för bebyggelse vid södra stambanan. Den är översiktligt gjord och redovisar buller i stora intervaller på 10-15 dBA för olika områden intill järnvägen. Detta innebär att bullerfrågan inte är tillräckligt utredd för att det ska vara klart var man kan skapa goda boendemiljöer. Miljöförvaltningen anser att bostäder inte ska byggas där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 65 dBA.

För att skydda utemiljöer mot trafikbuller, i synnerhet lek- och grönytor och uteplatser, behöver bebyggelsen slutas mot järnvägen

2019-10-02

Diarienummer

MN 2019/0048.3

MR 2019.2687.2

så att bullret inte kan spridas så långt. Bostäder behöver lokaliseras så att det blir en tystare baksida när de byggs i bullerutsatta lägen.

Förskolor och skolor bör inte lokaliseras till bullerutsatta platser. Förskolan Väderleken ligger på en bullerutsatt plats och vid flytt bör en plats som inte är bullerutsatt väljas.

Trafikbuller i parker och andra grönytor där ljudmiljö är en kvalitet bör redovisas i planen. Väganslutningar kommer att påverka bullernivåer och är viktiga att ta med i ett tidigt skede i planeringen.

På vissa platser kan det bli svårt att ordna en tystare sida och det är inte klarlagt att platsen är lämplig för bostäder vilket kan gälla för tidigare nämnda trafikbuller vid Stattenavägen. Det framkommer inte heller vilka störningar som vägtrafikbuller ger i planområdet och inte heller något om hur den ökande trafiken kommer att påverka kringliggande områden.

Luftsituation

Vid byggnation i bullerutsatta lägen tätt intill trafikleder, i det här fallet södra stambanan, blir luftsituationen aktuell att utreda. Om byggnation kommer nära järnvägen kommer föroreningar i större omfattning att påverka miljön här. En modulering av luften bör då utföras för att säkerställa en god miljö även i en framtida situation. Även om prognoser för godstrafik för järnvägen skrivits ned under senare tid kan planen ta höjd för en ökad godstransport på järnvägen då luft- och bullerfrågan kommer att bli lättare att hantera i samband med planering än i befintlig miljö.

Störningar från verksamheter - allmänt

Befintliga verksamheter på Lyckebacken 5 avses att flytta söderut och ligga kvar i området när bostäder börjar byggas. Även reningsverket kommer att ligga kvar med en planerad flytt tidigast år 2028.

Området runt den nya stationen och tillfartsvägarna till området kommer att vara kraftigt påverkade av byggverksamhet under ett flertal år. De främsta störningarna består av ljus, damning och buller från bygget men även transporter till och från byggarbetsplatserna. Detta kommer att påverka både planområdet och närliggande områden och bör utredas.

Tillfartsväg till Lyckebacken innebär att all trafik måste vända och köra in och ut på Åkerlund och Rausings väg. Här kan andra lösningar behövas och att koppla området till Högbovägen kan vara en möjlighet som bör utredas för att förbättra främst byggtransporterna redan i ett tidigt skede.

2019-10-02

Diarienummer

MN 2019/0048.3

MR 2019.2687.2

På östra sidan av järnvägen bedriver Krafringen verksamhet på Värmen 2. Förbränning förekommer inte längre och tillståndet för just förbränningen har återkallats. Krafringen har dock kvar verksamhet på fastigheten och driver två kylaggregat och en värmepump. Värmepumpens framtid är sammanflätad med Källby reningsverk då värmepumpen använder värmeenergin i spillvattnet som källa. Verksamhetens huvudsakliga påverkan på omgivningen är i form av buller sedan förbränningen lagts ner.

Miljöförvaltningen ser flera problem med att påbörja bostadsbebyggelsen medan verksamheterna finns kvar. Verksamheter inom planområdet kan orsaka buller och luftproblem och bostäder kan komma att ligga intill dessa under en lång tid. Det är viktigt att se varje steg i utvecklingen som något som ska kunna fungera under tiden då det inte är klart hur och när utvecklingen sedan går vidare till nästa steg.

Miljöförvaltningen vill även uppmärksamma vikten av det fortsatta arbetet inom planområdet avseende buller när detaljplaner framtas. Detta arbete blir av stor vikt inom planområdet där det bedrivs tillståndspliktiga verksamheter. Enligt Miljöbalkens 25 kap 6 §:

"Tillståndsmyndigheten får inte med stöd av 5 § meddela skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av att det sedan tillståndet gavs eller senast ändrades har tillkommit en ny bostad i omgivningen, om

1. bostaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och

2. omgivningsbullret från verksamheten inte överskrider dessa värden.

Trots första stycket får skärpta villkor meddelas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det."

Även Tetra Paks nuvarande verksamhet beläget i den östra delen av planområdet nämns i MHKB:n och de potentiella risker som kylanläggningen med ammoniak har på omgivningen. Mycket av fokus i MHKB:n ligger kring etableringen vid kommande pågastågstation men störst inverkan från Tetra Pak kommer att vara på utbyggnadsmöjligheterna i den östra delen av planområdet.

Reningsverket

Miljöförvaltningen anser att en flytt av reningsverket är en grundförutsättning för utbyggnaden av Källbyområdet. Det är därför svårt att uttala sig om olika tidsplaner då inget formellt beslut har

2019-10-02

Diarienummer

MN 2019/0048.3

MR 2019.2687.2

tagits avseende när reningsverket ska flyttas eller ens om det ska flyttas. En flytt av reningsverket till Sjölunda i Malmö kräver även att Malmö kommun godkänner överföringen. Det går inte att grunda en fördjupad översiktsplan på ett antagande att reningsverket ska vara flyttat 2028, alltså inom 9 år. Ett sådant antagande löper stor risk att överskridas vilket leder till att eventuella tillfälliga störningar för boende kan komma att bli flera år längre än förväntat.

Miljöförvaltningen anser att samrådshandlingarna underskattar riskerna för smittspridning. I handlingarna hänvisas endast till en rapport från Boverket daterad 1995. Enligt en miljömedicinsk bedömning¹ inför bostadsbyggande nära reningsverket i Lidköping från 2010 kan boende upp till 300m från reningsverket utsättas för bakterier från reningsverket. Det råder dock stora osäkerheter kring smittspridning från reningsverk men utifrån försiktighetsprincipen så bör riskerna utredas ytterligare innan någon plan kan antas.

I ÅF:s luktutredning från 2018 är inte tillskottet från slamutlastning medräknat. Detta är troligtvis en av de största luktkällorna på reningsverket. Åtgärder för att reducera detta utsläpp bör utgöra en grund för den ekonomiska kalkylen.

Enligt samrådshandlingarna kan en måttlig lukt ($<2 \text{ l.e./m}^3$) accepteras fram till dess att reningsverket har flyttat.

Miljöförvaltningen anser att detta riktvärde är för högt då klagomål sker vid lägre luktkoncentrationer när reducerade svavelföreningar förekommer, vilket det gör i detta fall. Riktvärde högre än förnimbar lukt ($0,5\text{-}1 \text{ l.e./m}^3$) bör inte vara aktuella för planeringen. Syftet med planen bör vara att bygga bostäder där personer kan bo utan att utsättas för olägenheter. Som nämnts ovan är tiden för en eventuell flytt av reningsverket väldigt osäker och 2028 bör inte användas för planeringssyften. Det är även otydligt vilka deletapper som avses för en utbyggnad innan 2028.

Nybyggnation av bostäder i närhet av befintliga miljöfarliga verksamheter kan komma att påverka dessas möjlighet att bedriva sin verksamhet. I detta fall där påverkan från reningsverket på boende är högst sannolik kan det få mycket långtgående konsekvenser. En handlingsplan som beskriver mer detaljerat hur eventuella luktolägenheter från reningsverket ska hanteras, bör tas fram. Denna plan bör innehålla olika scenario som kan komma att inträffa och olika lösningar på dessa. En beredskap för att omsätta dessa lösningar i praktiken med kort varsel, bör finnas.

¹ Västra Götalandsregionen Miljömedicinskt Centrum. Miljömedicinsk bedömning inför bostadsbyggande nära reningsverket i Lidköping. 15 april 2010.

2019-10-02

Diarienummer

MN 2019/0048.3

MR 2019.2687.2

Sammanfattningsvis kan sägas att samrådshandlingarna inte uppfyller kravet på att utformas så att innebörden och konsekvenserna av den tydligt framgår, i enlighet 3 kap. 6§ PBL.

Markföroreningar och risker från verksamheter

Miljöförvaltningen tycker att det är bra att markföroreningar och risker från verksamheter är belysta i planhandlingarna gällande fastighet Lyckebacken 5. Även att eventuella markföroreningar för Källby reningsverk tas upp tidigt i processen med planen är positivt.

Vägar och transporter

Väganslutningar till området är översiktligt beskrivna och dess konsekvenser för området och intilliggande områden är inte redovisad. För att området vid Lyckebacken ska kunna bebyggas bedöms det lämpligt att byggtrafiken får möjlighet att köra i en slinga med in- och utfart på olika vägar då det idag bara finns en väg in i området.

Miljöeffekter av föreslagna väganslutningar till Högbovägen och till väg 108 saknas.

Områdets koppling till kollektivtrafik såsom buss behöver utredas då inte hela området har nära koppling till pågatågsstationen och buss ger en annan möjlighet att nå olika målpunkter i omgivningen.

Miljöförvaltningen ser svårigheter i att utifrån det underlag som presenterats bedöma om goda boendemiljöer kan skapas inom alla föreslagna förtättningsområden.

Klimatanpassningar

Det uppmärksammas alltmer att nybyggda bostäder får stora värmeproblem och klagomål på detta har ökat hos miljöförvaltningen de senaste åren. Värmen i bostaden är inte bara ett problem sommartid utan även stora delar av året då husen är välisolerade och optimerade för att ta emot och lagra värme.

Hur man lokaliserar bostäder, vilka fönster, planlösningar med mera som väljs blir då viktigt. Om fjärrkyla ska användas bör utredas i ett tidigt skede. Förutom detta är även omgivningen viktig såsom växtlighet, vatten och hårdgjorda ytor.

Barn och äldre tillhör värmekänsliga grupper så denna fråga är aktuell för flera typer av byggnader. Detta bör belysas tydligare i det fortsatta arbetet.

En effekt av värme inomhus i bostäder är behovet av vädring för att få ner inomhustemperaturen. I bullerutsatta lägen är det svårt att göra även nattetid då järnvägen och vägar trafikeras dygnet runt.

2019-10-02

Diarienummer

MN 2019/0048.3

MR 2019.2687.2

Höje å och gröna miljöer

Exploatering invid Höje å bör minimeras då området har stora värden natur- och rekreationsvärden. Miljöförvaltningen anser att det är viktigt att behålla ett större grönt stråk här och förordar inte utbyggnad enligt förtätningalternativ 2 i denna del.

Höje å tar emot dagvatten från planområdet och andra delar av staden och det finns behov både av att fördröja och rena dagvatten. När reningsverket flyttar kommer mindre vattenmängder att tillföras och det kommer sannolikt att bli fler tillfällen med så kallade hundraårsregn i framtiden. Vid sådana tillfällen finns risk för att mer föroreningar når Höje å samtidigt som flödena här blir mindre om reningsverket inte kommer att finnas kvar. Detta kan bli ett påtagligt problem sommartider med små flöden i ån och stora nederbördsmängder. Här behöver utredas hur fördröjning och rening kan ske innan vattnet når Höje å.

Miljöförvaltningens ställningstagande

Sammantaget gör miljöförvaltningen följande bedömningar gällande planförslaget och anser också att kompletterande utredningar behövs i vissa frågor:

- Reningsverkets flytt från Källby behöver fastställas och flytten ske innan bostäder lokaliseras i närområdet.
- Utredning av samlokalisering av bostäder och verksamheter vid Lyckebacken behöver även i övrigt utredas då störningar av buller och lukt kan förekomma.
- Bostäder bör inte byggas där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Luftmodulering av föroreningar från tågtrafiken på södra stambanan bör tas fram.
- Behov av nya tillfartsvägar och deras miljö- och hälsoaspekter bör utredas.
- Trafikbuller från vägar bör ingå vid förtätning av bostäder vid Stattenavägen.
- Möjlighet att rena och fördröja dagvatten innan det når Höje å.
- Bevara grönytor vid Höje å.
- Lokalisera förskolor och skolor på bullerskyddade platser.
- Utforma bostäder, förskolor och skolor så att inomhustemperaturen inte blir för hög under sommartid.

2019-10-02

Diarienummer

MN 2019/0048.3

MR 2019.2687.2

Miljöförvaltningens förslag till beslut

Miljönämnden föreslås besluta

att anta förvaltningens skrivelse som sitt eget.

Björn Berséus
Miljödirektör

Annika Skoog
Miljöinspektör

Beslut expedieras till:
Byggnadsnämnden