

2021-02-15

Diarienummer

MN 2021/0009.3

MF 2021-77.2

Annika Skoog
Miljöinspektör

Miljönämnden

Samråd över förslag till detaljplan för kvarteret Virket 6 i Lund

Förslag till beslut

Miljönämnden beslutar

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för översänt förslag till detaljplan för Virket 6 och del av Virket 1 i Lund. Syftet med planförslaget är att möjliggöra nya bostäder och centrumverksamhet inom fastigheterna Virket 6 och del av Virket 1 och därmed förverkliga Västerbroprogrammets mål och intentioner.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor om bland annat bostäders utformning, förorenad mark och byggnad samt masshantering.

Underlag för beslutet

- MN tjänsteskrivelse 2021-02-15 Samråd över förslag till detaljplan för del av Virket 6 i Lund, dnr MN 2021/0009.3 och MF 2021.77.2
- BN remiss 2021-01-18 innehållande stadsbyggnadskontorets samrådshandlingar samt byggnadsnämndens beslut 2020-12-10 § 238.

Ärendet

Bakgrund

Planområdet är beläget i västra Lund, i den norra delen av Öresundsvägens industriområde. Området ska omvandlas till den nya stadsdelen Västerbro. I norr gränsar området till Qvantenborgsparken och i väster till resterande del av Virket 1. I söder avgränsas planområdet av Öresundsvägen och i öster av Smörkärnan 2.

2021-02-15

Diarienummer

MN 2021/0009.3

MF 2021-77.2

Planförslaget innebär en omvandling av redan bebyggt område med närhet till kollektivtrafik och innefattar ett bostadskvarter bestående av ca 210 bostäder med inslag av centrumverksamhet i strategiska lägen. Kvarterets bostadsgård kan underbyggas med ett garage. Bostadshusens höjder regleras till motsvarande mellan 4 och 7 våningar med ett varierat taklandskap. Utvecklingen av hela kvarteret Virket kommer ske etappvis med en första detaljplan för områdets östra del.

För planen har dagvatten-, trafikbuller-, marktekniskundersökning gjorts. Även geoteknisk undersökning och riskutredning har utförts.

Fastigheten är nu till största delen hårdgjord. Plangenomförandet medför inte en ökad hårdgörning av marken. Det finns möjlighet att ordna viss fördröjning av dagvatten på fastigheten till exempel genom svackdiken.

Bullerutredningar

Trafik- och verksamhetsbuller har utretts. Av utredningarna framkommer att buller från närliggande verksamheter inte kommer att överskrida bullerriktvärden. På sikt avses verksamheterna att avvecklas, men de kan komma att ligga kvar till en början även när denna plan har genomförts.

Trafikbullerberäkningarna visar att höga ljudnivåer uppkommer främst mot Öresundsvägen på våningsplanen 1 och 2. Här kan genomgående lägenheter eller små lägenheter komma att byggas. På våningsplanen över dessa kommer nivåerna att ligga på 60 dBAekv vilket är det riktvärde som är satt för trafikbuller. Den maximala nivån blir väldigt hög då bostäder planeras med korta avstånd till vägarna varför en god fasadisolering behövs så att störande ljudtoppar inte uppkommer inne i bostäderna. Detta regleras i både plan- och byggskede.

Markundersökning

En översiktlig markundersökning är gjord. I denna konstateras halter av barium och bly precis över nivåer för känslig markanvändning. Genomförd miljöteknisk markundersökning är översiktlig och miljökonsult rekommenderar att den kompletteras i ett senare detaljprojekteringsskede. Dessa kompletterande undersökningar genomförs lämpligen när befintliga byggnader är rivna och samtliga ytor är tillgängliga.

Föredragning

Miljöförvaltningen har tagit del av samrådsunderlaget för planområdet.

2021-02-15

Diarienummer

MN 2021/0009.3

MF 2021-77.2

Miljöförvaltningen bedömer att det finns möjlighet för en ändrad markanvändning.

För att skapa goda boendemiljöer bör genomgående lägenheter i bullerutsatta lägen mot Öresundsvägen. I små enkelsidiga, buller- och solutsatta lägenheter kan det vara svårt att få god inomhusmiljö sommartid. Om man inte vädrar dessa kan innetemperaturen bli hög och om man vädrar blir bullernivån hög. Vid redovisade trafikmängder på Öresundsvägen kan vädring bli svår att göra även på natten då vägen har höga trafikmängder varför miljöförvaltningen förordar att genomgående lägenheter läggs här.

Hur avfallshantering ska lösas är inte klarlagt. Miljöförvaltningen anser att vid val av lösning bör risken för störningar vägas in så att boende inte blir störda av denna hantering.

Miljöförvaltningen delar miljökonsultens bedömning att kompletterande miljötekniska markundersökningar bör ske inom planområdet efter planerad rivning för lättare åtkomst.

Inom planområdet har miljöfarliga verksamheter bedrivits i nuvarande byggnader, utifrån detta förordar miljöförvaltningen att en miljöinventering genomförs av byggnaderna innan rivning. Detta för att säkerställa korrekt hantering av eventuellt farligt avfall i samband med rivning.

Då det enligt planförslaget finns möjlighet till underjordiskt garage bedömer miljöförvaltningen att en större mängd schaktmassor kommer att transporteras vid exploatering av planområdet. Utifrån detta förordar miljöförvaltningen att en masshanteringsplan bör tas fram i samband med framtida exploateringsarbete.

För att gynna en hållbar och klimatanpassad stadsplanering bör nya hus förses med gröna väggar och gröna tak samt förses med solceller där det är möjligt. Gröna ytor inom planområdet bör vara utformade så att användandet av bekämpningsmedel minimeras inom planområdet.

Sammanfattningsvis i enlighet med ovan anser miljöförvaltningen att planförslaget skall omarbetas utifrån nedanstående synpunkter.

- Genomgående bostäder i trafikbuller- och solutsatta lägen
- Fortsatta miljötekniska markundersökningar
- Miljöinventering av byggnad innan rivning
- Utarbetande av masshanteringsplan
- Klargörande kring avfallshanteringen
- Klimatanpassad stadsplanering inkluderande energifrågor
- Minimering av användandet av bekämpningsmedel

2021-02-15

Diarienummer

MN 2021/0009.3

MF 2021-77.2

Miljöförvaltningen föreslår miljönämnden att anta yttrandet som sitt eget.

Beredning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag till detaljplan för Virket 6 och del av Virket 1 till miljönämnden. Förslaget har beretts internt på miljöförvaltningen.

Barnets bästa

Planförslaget innebär bostäder vilket kan beröra barn. Bostäderna har möjlighet till skyddad utemiljö samt närhet till park. Förändring av hela området kommer även på sikt medföra att det blir allt mer anpassat efter barns behov.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser för miljönämnden.

Björn Berséus
Miljödirektör

Annika Skoog
Miljöinspektör

Beslutet skickas till

Byggnadsnämnden