

Yekta Destlund  
Miljöinspektör

## Yttrande över förslag till detaljplan för fastigheterna Kugghjulet 1 och 5 m.fl.

### Förslag till beslut

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

### Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag för fastigheterna Kugghjulet 1 och 5 m.fl. Planförslaget vill möjliggöra byggnation av nya bostäder, lokaler för centrumverksamhet och handel, kontor, förskola, äldreboende, ny parkmark och gata. I planförslaget ingår även tillvaratagandet av kulturhistoriskt intressanta byggnadsdelar.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor om bland annat buller, masshantering och förorenad mark. Sanering bör genomföras innan detaljplanen fastställs.

Miljönämnden föreslås besluta att anta miljöförvaltningens yttrande som sitt eget.

### Underlag för beslutet

- MN Tjänsteskrivelse 2021-05-26 Yttrande över förslag till detaljplan för fastigheterna Kugghjulet 1 och 5 m fl., dnr MN2021/0053.3
- BN remiss 2021-05-04 innehållandes Stadsbyggnadskontorets samrådshandlingar samt byggnadsnämndens beslut 2021-04-22 §67

2021-05-26

Diarienummer

MN 2021/0053.3

## Ärendet

### **Bakgrund**

Planförslaget omfattar fastigheterna Kugghjulet 1 och 5 samt delar av fastighet Väster 7:1. Planområdet är beläget längs Öresundsvägen, Bondevägen och Måsvägen i västra delen av Lund. Planområdet är en del av omvandlingsprojektet för den nya stadsdelen Västerbro och är en del av Västerbroprogrammet samt FÖP Öresundsvägen. Västerbro är ett prioriterat utbyggnadsområde enligt Lunds kommuns utbyggnads- och boendestrategi 2025 och i närområdet pågår under 2021 arbetet med ytterligare fyra detaljplaner.

Planförslaget föreslår en omvandling av området från nuvarande industriområde till blandad stad. Syftet med planförslaget är pröva möjligheten för åtta nya blandstadskvarter med bostäder, centrumverksamhet, handel, förskola, äldreboende, kontor och kulturverksamhet. I mitten av planområdet föreslås etablering av ny parkmark på 9000 kvadratmeter. Underjordisk parkering är enligt förslaget tillåten under varje blandstadskvarter. I planförslaget ingår även tillvaratagande av kulturhistoriskt intressanta byggnadsdelar.

### **Kulturhistoria**

Inom planområdet ligger nu nedlagda industriverksamheten CEPA med tillhörande industriskorsten. Delar av CEPA-byggnaden tillsammans med industriskorstenen har bedömts vara kulturhistoriskt intressanta för Västerbros karaktär och stadsmiljö. Enligt planförslaget kommer delar av CEPA-byggnaden och industriskorstenen att bevaras och omvandlas till kulturbyggnad.

### **Miljöfarliga verksamheter**

För planområdet har en riskanalys tagits fram för att beakta risker och störningar från nuvarande omkringliggande miljöfarliga verksamheter. I anslutning till planområdet finns i dagsläget miljöfarliga verksamheter på fastigheterna Separatoren, Värmeväxlaren, Virket samt Länsmannen. Verksamhet inom Länsmannen 1 och Virket 1 innehar tillstånd för hantering av brandfarlig vara. För fastigheterna Separatoren och Värmeväxlaren finns ett miljötillstånd för miljöfarlig verksamhet. För Separatoren och Värmeväxlaren pågår ett planarbete för att omvandla dessa till blandstad med kontor och bostäder.

Störningar i form av buller hanteras genom bullerutredningen och föreslagna planbestämmelser kopplat till buller. För framtida hantering av brandfarlig vätska och transport av farligt gods införs rekommenderat skyddsavstånd på minst 25 meter från

2021-05-26

Diarienummer

MN 2021/0053.3

fastighetsgräns till byggnader med bostäder och förskola i planområdet.

### **Trafik och buller**

Planområdet är beläget i anslutning till Öresundsvägen, Bondevägen och Måsvägen. Öresundsvägen ingår i det kommunala huvudgatunätet. Lunds kommuns bullerutredning från 2016 indikerade att delar av planområdet överskrider riktvärdet för trafikbuller vid bostäder vilket medfört att en fördjupad bullerutredning gjorts i samband med planarbetet. Utredningen har baserats på trafikflöden för prognosår 2040 för kommunala vägar samt en prognos med full framtida utbyggnad i Västerbro.

Enligt utredningen överskrider grundriktvärdet för trafikbuller (Leq högst 60 dBA) med upp till 4 dBA mot Öresundsvägen och upp till 3 dBA mot Bondevägen. På dessa fasader krävs någon form av kompensationsåtgärd. Bullerutredningen innefattar även bulleranalys från omkringliggande befintliga verksamheter. Beräkningarna visar att riktvärdena överskrider för samtliga dygnsperioder vid fasader rakt norr om verksamheterna på Länsmannen. Placering av lastzoner för nuvarande verksamheter på länsmannen behöver omplaceras för att uppnå riktvärdena. Övriga byggnader inom planområdet klarar riktvärdena. Detta omfattar både verksamhetsbuller från fastighet Länsmannen och kvarteret Separatorn.

### **Dagvatten och skyfall**

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å med delavrinningsområde som går genom bostadsområden och verksamhetsområden. Dagvattnet passerar sedan Rinnebäcksravinen innan det leds vidare till Höje å. En skyfalls- och dagvattenanalys har genomförts för planområdet.

Planförslagets exploatering av området förväntas minska föroreningsbelastningen samt dagvattenflödet då nuvarande yta är mestadels hårdgjord. Men för att ta höjd för ökade regnmängder på grund av klimatförändringar, samt begränsad kapacitet i det nuvarande ledningsnätet, behöver viss fördröjning göras inom planområdet. Beräkningar i utredningen visar att det behövs en fördröjning på 190 m<sup>3</sup> inom planområdet. Huvudförslaget för fördröjningsåtgärder är nedsänkta växtbäddar i gatumark. Den planerade parken i planområdet ska fördröja eventuella skyfall och förhindra översvämning nedströms. VA-Syd kommer fortsätta utreda kapacitetshöjning i det befintliga ledningsnätet samt en planerad dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvatten.

2021-05-26

Diarienummer

MN 2021/0053.3

**Förorenad mark, vatten och byggnader**

Inom och i anslutning till planområdet har flertalet miljötekniska markundersökningar genomförts med syfte att identifiera och avgränsa föroreningar i både mark och vatten.

Inom själva planområdet har tre miljötekniska undersökningar genomförts samt en riskbedömning baserad på resultaten från dessa. Föroreningar har påvisats i fyllnadsmassor samt grundvatten inom planområdet. För grundvattnet har höga halter av klorerade lösningsmedel påträffats i vad man bedömer vara två delområden. Sökande har för avsikt att ta fram platsspecifika riktvärden för planområdet. Den föreslagna användningens lämplighet förutsätter sanering av mark och grundvatten inom planområdet. I planförslaget föreslås en administrativ planbestämmelse som innebär att:

*”Marken och grundvattnet ska saneras innan startbesked för detaljplanens respektive användningar ges.”*

Detaljplanen kan inte antas förrän förutsättningar och åtgärder gällande marksaneringen fastställts ytterligare. Fortsatt arbete med att avgränsa och ta fram åtgärdsförslag för föroreningarna fortgår under planprocessen parallellt med separat dialog med miljöförvaltningen.

Utöver miljötekniska markundersökningar för mark och vatten har även två undersökningar genomförts för CEPA-byggnaden samt skorsten vilka enligt planförslaget ska bevaras. Utredningarna för CEPA-byggnaden har påvisat föroreningar i själva byggnaden från tidigare miljöfarliga verksamheter. Detta försvårar bevarandet av byggnaden i sin helhet samt föreslagen användning i form av centrumverksamhet, kontor och kulturändamål. Fortsatta utredningar och åtgärdsförslag för byggnaden är under framtagande av Lundafastigheter.

**Föredragning**

Miljöförvaltningen har tagit del av planförslaget och anser det positivt att i nuläget oanvänd industrimark omvandlas och utvecklas.

**Buller**

Miljöförvaltningen har tagit del av genomförd bullerutredning för planområdet och gällande riktvärden samt föreslagna åtgärder. Miljöförvaltningen vill påpeka att även om riktvärdena uppfylls bör utgångspunkten vid placering av huskroppar vara att skapa en så hållbar och bra ljudmiljö för de boende som möjligt. Detta både vid fasad, balkonger och gemensamma uteplatser. Även om det går att

2021-05-26

Diarienummer

MN 2021/0053.3

ordna en gemensam uteplats på gården som uppfyller riktvärdena enligt förordningen bör planlösningar, lägenheter och balkonger noga planeras så att bästa möjliga ljudmiljö kan skapas för samtliga enskilda bostäder. Detta i samverkan med andra krav på boendemiljön.

Riktvärdena i trafikbullerförordningen är satta som en miniminivå, omgivningsbuller är dock en miljö kvalitetsnorm (enligt 5 kap 2 § första stycket 4 miljöbalken) och kommuner och myndigheter ansvarar för att miljö kvalitetsnormer följs. I kommunens miljöprogram LundaEko II har det genom delmål 6.4 i målet om hållbar stadsutveckling beslutats att kommunen ska arbeta förebyggande för att minska antalet kommuninvånare som utsätts för hälsoskadligt buller vid boende, förskolor, skol- och rekreativmiljöer. För att uppfylla målet ställs det stora krav på planeringen vid nybyggnation, så att kommunen inte nöjer sig med att uppfylla riktvärdena enligt förordningen då dessa inte är framtagna ur ett hälsoperspektiv utan med utgångspunkt i att fler bostäder kan byggas. För vilka nivåer som är lämpliga ur hälsoperspektiv anser miljöförvaltningen att WHO:s riktvärden för omgivningsbuller eftersträvas.

Enligt utredningen där bullernivåerna ligger över 60 dBAeq vid fasad och förslaget är att lägenheter mindre än 35 kvm byggs, anser miljöförvaltningen att det är lämpligt att behovet av tekniska lösningar så som tex bullerdämpande glasskärm framför vädringsfönster utreds så att vädring är möjligt utan att bullernivåerna blir för höga inomhus. Både riktvärdena för temperatur inomhus under sommaren och bullerriktvärdena inomhus ska kunna uppfyllas. Detta kan bli svårt i en liten enkelsidig lägenhet under de varmaste månaderna om det inte är möjligt att vädra på natten när det är svalare.

Vidare gällande planerad förskolas utemiljö är beräknade nivåer satta på 2 meters höjd, miljöförvaltningen anser att en beräknad nivå på 1 meter är mer lämplig för förskolebarn. Miljöförvaltningen ser inte heller hur det kan finnas möjlighet till en tystare utemiljö för boende dagtid när de delar utemiljön med en förskola placerad centralt i planområdet.

Miljöförvaltningen anser vidare att planbestämmelsen M<sub>2</sub> bör förtydligas att denna avser industribuller.

### ***Förorenad mark och byggnad***

I planbeskrivningen framförs att detaljplanen inte kan antas förrän förutsättningar och åtgärder gällande marksanering fastställts

2021-05-26

Diarienummer

MN 2021/0053.3

ytterligare samt att detta arbete sker parallellt med detaljplanens framtagande.

Miljöförvaltningen vill påpeka att de föroreningar av klorerade lösningsmedel som påträffats har egenskaper och spridningsmönster som gör dem svåra att både undersöka samt åtgärda. Detta medför att fortsatta undersökningar kan komma att ta lång tid för att ge ett tillräckligt underlag för att bedöma lämpliga saneringsmetoder. Även själva saneringen i sig samt efterföljande kontroll kan ta lång tid.

Klorerade lösningsmedel har även påträffats i grannfastigheter till planområdet vilka bör beaktas i det fortsatta utredningsarbetet. I planförslaget finns även möjligheten till underjordiskt garage under föreslagna bostadskvarter vilket kan påverka förorenings-spridningen och risken att exponeras. Vidare befarar miljöförvaltningen en möjlig problematik att bevara CEPA-byggnaden och uppnå tillräckliga saneringsåtgärder inom planområdet.

Miljöförvaltningen anser att utgångspunkten i första hand ska vara att saneringsåtgärder vidtas i tillräcklig utsträckning för att långsiktigt säkerställa att de flyktiga föroreningarna av klorerade lösningsmedel som konstaterats inte ger upphov till risker för de boendes hälsa. Detta kan även innefatta byggnadstekniska skyddsåtgärder om det skulle visa sig att effekten av en sanering inte är tillräcklig för att säkerställa en hälsomässigt säker inomhusmiljö. Byggnadstekniska åtgärder kan behöva kontrolleras och underhållas under en lång tid.

Miljöförvaltningen anser att Byggnadsnämnden bör överväga mot bakgrund av konstaterade föroreningars komplexitet att sanering ska utföras innan planen antas. Detta för att möjliggöra en kontroll att utförd saneringsåtgärd är tillräcklig för att säkerställa markens lämplighet för planens ändamål.

Miljöförvaltningen bedömer att planförslaget kommer ge upphov till stora mängder schaktmassor och förespråkar att en masshanteringsplan tas fram i samband med exploateringsarbetet. Vidare bör det redan i detaljplaneprocessen redogöras för den mängd massor som planens genomförande kommer ge upphov till samt hur masstransporter till och från planområdet ska ske.

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.

2021-05-26

Diarienummer

MN 2021/0053.3

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

- Komplettering gällande buller
- Överväganden gällande förorenad mark, vatten och byggnad
- Sanering bör ske innan antagande av plan
- Framtagande av masshanteringsplan
- Grön energi
- Minimering av användandet av bekämpningsmedel

### ***Beredning***

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande fastigheterna Kugghjulet 1 och 5 m.fl. till Miljönämnden. Förslaget till yttrande har beretts internt på miljöförvaltningen.

### ***Barnets bästa***

Planförslaget berör barn då det innehåller både förskola och bostäder. Till detta tillkommer lekytor både för förskolan, planerade bostäder samt parkmark. Omkringliggande trafikerade ytor kommer bli mer trafiksäkra med trafikseparerade gång- och cykelbanor.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser för Miljönämnden.

Björn Berséus  
Miljödirektör

Yekta Destlund  
Miljöinspektör

### **Beslutet skickas till**

Byggnadsnämnden