

Yekta Destlund  
Miljöinspektör

## Yttrande över förslag till detaljplan för fastighet Värmeväxlaren 3 m.fl. i Lund, Lunds kommun

### Förslag till beslut

Miljönämnden föreslås besluta  
att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

### Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag för fastighet Värmeväxlaren 3 m.fl. Planförslaget vill möjliggöra byggnation av nya bostäder, lokaler för centrum- och kontorsverksamhet, mobilitetshus, ny parkmark och gata. Planområdet ingår i Västerbroprogrammet.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor om bland annat friytor, markradon, trafikbuller, masshantering och förorenad mark.

Miljönämnden föreslås besluta att anta miljöförvaltningens yttrande som sitt eget.

### Underlag för beslutet

- MN Tjänsteskrivelse 2022-02-24 Yttrande över förslag till detaljplan för fastighet Värmeväxlaren 3 m fl. MN2022/0003
- BN remiss 2022-01-13 innehållandes Stadsbyggnadskontorets samrådshandlingar samt byggnadsnämndens beslut 2022-12-09 § 201

### Ärendet

#### **Bakgrund**

Planförslaget omfattar fastigheten Värmeväxlaren 3 samt delar av fastighet Väster 7:1, 1:5, 1:6, 1:9 och del av fastighet Separatoren 1. Planområdet är beläget längs Bryggaregatan i öster, Måsvägen i väster, Åldermansgatan i söder och befintliga verksamheter inom fastigheten Separatoren 1 i norr. Planområdet är en del av omvandlingsprojektet för den nya stadsdelen Västerbro och är en del

2022-02-24

Diarienummer

MN 2022/0003.4

av Västerbroprogrammet samt FÖP Öresundsvägen. Västerbro är ett prioriterat utbyggnadsområde enligt Lunds kommuns utbyggnads- och boendestrategi 2025 och i närområdet fortgår arbetet med ytterligare fem detaljplaner.

Planförslaget vill pröva en omvandling av området från nuvarande industriområde till tre nya blandstadskvarter samt en fristående byggnad beläget på ett torg kallat porten till Västerbro. Två av kvarteren föreslås bestå av flerbostadshus med inslag av centrumverksamhet i bottenvåningen och det tredje kvarteret ett blandat innehåll med kontor och bostäder vilket omgärdar ett mobilitetshus. Källargarage föreslås under samtliga kvartersbyggnader. Inom planförslaget föreslås cirka 500 bostäder. Den fristående byggnaden i planområdet förslås bli en signaturbyggnad för porten till Västerbro med mer utåtriktad verksamhet då flera planerade stråk i området slutar vid denna byggnad och föreslaget torg.

### ***Riskutredning***

För planområdet har en fördjupad 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 1, Förlaget 3 samt Länsmannen. Verksamhet inom Länsmannen 1 innehar tillstånd för hantering av brandfarlig vara. För fastigheterna Separatoren och Värmeväxlaren finns ett miljötillstånd för miljöfarlig verksamhet. Tetra Pak bedrev tidigare en tillståndspliktig verksamhet på fastigheterna men har flyttat denna verksamhet till Råbyholm. I nuläget bedrivs mindre industriella verksamheter inom fastigheterna. Öresundsvägen och Måsvägen var tidigare rekommenderad färdväg för farligt gods vilka avyttrades efter beslut av Länsstyrelsen i Skåne Län 2020-12-22.

Den fördjupade riskanalysen förutsätter att nuvarande miljötillstånd avyttras. Identifierade störningar som kan tänkas påverka föreslagen ändring till bostäder inom planområdet bedöms vara i form av buller, hantering av brandfarliga varor samt transport av farligt gods. Enligt riskanalysen bedöms föreslagen bebyggelse genomförbar om nuvarande miljötillstånd avvecklas, försiktighetsmått införs för bullerpåverkan från närliggande industriell verksamhet och den mindre mängd farligt gods som transporteras i närområdet.

### ***Buller***

För planområdet har två bullerutredningar genomförts för trafikbuller samt industri- och verksamhetsbuller.

2022-02-24

Diarienummer

MN 2022/0003.4

Trafikbullerutredningen är indelad i två olika scenarier där den första utgår från att planförslaget genomförs med befintlig omkringliggande bebyggelse och det andra scenariot med ny planerad omkringliggande bebyggelse. För båda scenarierna klaras dygnsekvivalent nivå 60 dBA utomhus vid fasad vid huvuddelen av de planerade byggnaderna vilket medför att det inte ställs krav på planlösning med ljuddämpad sida. Dock klaras inte dessa bullernivåer vid fyra beräkningspunkter. Två av dessa beräkningspunkter utgår då de planeras för kontor och handel.

Enligt utredningen medför detta att minst hälften av bostadsrummen bör ordnas med en ljuddämpad sida där dygnsekvivalent nivå 55 dBA samt maxnivå 70 dBA nattetid ska klaras.

Industri- och verksamhetsbuller inom planområdet understiger Boverkets riktvärden för zon A. Detta medför att inga krav på planlösningen ställs utifrån denna form av buller. Enligt bullerutredningen finns goda förutsättningar att ordna uteplatser i bullerskyddat läge mot gårdssidan.

### **Dagvatten**

Dagvattnet från planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje Å. VA SYD och Lunds kommun genomför planering av en stor dagvattendamm som ska fördröja och rena dagvatten från Västerbro med flera områden, innan det når Rinnebäcksravinen och därefter Höje å. Den nya dammen kommer att ha kapacitet att rena vattnet från Västerbro. I framtagna dagvattenutredning presenteras ett antal åtgärdsförslag vilka innefattar fördröjning via dagvattenanläggningar både inom allmän parkmark och kvartersmark.

### **Förorenad mark**

I samband med utvecklingen av Västerbro-programmet har det i planområdet och omkringliggande fastigheter genomförts ett antal miljötekniska markundersökningar. Resultaten från dessa undersökningar har påvisat halter av PAH och metaller i yttlig jord inom ett par provpunkter. Även ett begränsat område med frifasförorening av olja har påvisats i den nordöstra delen av fastigheten vilket härrör från ett äldre läckage från en oljeavskiljare. I den östra delen av Värmeväxlaren 3 i anslutning till befintlig industribyggnad har en förorening av klorerade kolväten med en trolig källa inifrån byggnaden påvisats. Föroreningen har dokumenterats genom omfattande undersökningar av jord, grundvatten och porgas.

2022-02-24

Diarienummer

MN 2022/0003.4

Undersökningar har även genomförts på grannfastigheten Separatoren 1 samt i väster på en sträcka av nuvarande Måsvägen. Inom båda dessa områden har klorerade kolväten påvisats. Sökande Tetra Laval Real Estate AB har genomfört kompletterande undersökningar med syftet att avgränsa påvisade föroreningar och fler undersökningar är på gång. En del av dessa undersökningar sker i samarbete med omkringliggande fastighetsägare. Då klorerade kolväten är en flyktig förorening som rör sig med grundvattnet är ett av syftena med vidare undersökningar att säkerställa spridningen inom och utanför planområdet. Då Lunds kommun äger en del av marken inom planområdet har en separat markundersökning genomförts söder om Värmeväxlaren 3. Denna miljötekniska undersökning påvisade föroreningar i ytliga fyllnadsmassor och förhöjda halter av PAH och klorerade alifater i grundvatten vid två provpunkter inom undersökningsområdet.

Dialog mellan sökande och miljöförvaltningen har skett kontinuerligt under pågående planarbete och fortgår. Kompletterande miljötekniska undersökningar kommer ske vidare under den kommande tiden vilket ska utmynna i en riskbedömning och åtgärdsplan. Utredning pågår även kring olika tekniska lösningar för att hantera eventuell föroreningsspridning från omgivningen till Värmeväxlaren 3 främst från grannfastigheten Separatoren 1. En av dessa lösningar är att anlägga en permeabel, reaktiv barriär. Denna lösning har bedömts vara ekonomiskt genomförbar för planerad utveckling av Värmeväxlaren 3. Då det i planområdet påvisats föroreningar har bestämmelsen att "marken ska vara sanerad innan startbesked kan ges." föreslagits.

### **Föredragning**

Miljöförvaltningen har tagit del av planförslaget och bifogade handlingar.

Planförslaget innebär en hög exploateringsgrad och boende får begränsade friytor på sina gårdar. Dessa ytor bör prioriteras för lek och rekreation, särskilt i de mer solbelysta delarna och föreslagen cykelparkering bör ordnas på annan plats.

Vid tidigare undersökning av markradon på Lerbäckskolan har högradonmark konstaterats. För planområdet bör markradon utredas och i de färdiga byggnaderna bör radonhalt mätas upp så att inga förhöjda markradonhalter konstateras.

Ljudnivåer för parken bör utredas och redovisas så att den kan bli en tillgång till rekreation för närboende.

2022-02-24

Diarienummer

MN 2022/0003.4

De trafikflöden som använts i beräkningarna för vägtrafikbuller är när Västerbro kommer vara fullt utbyggt. Miljöförvaltningen kan inte se att det i trafikbullerutredningen för vägbuller anges vilket prognosår detta innebär. Miljöförvaltningen vill lyfta att det prognosår som väljs och beräknas efter bör väljas så att det säkerställs att riktvärdena kan uppfyllas inte bara i anslutning till att området är färdigbyggt, utan även ett antal år efter det.

Inom planområdet har ett antal miljötekniska markundersökningar genomförts. Resultatet av genomförda undersökningar och kompletterande provtagning sker i dialog med miljöförvaltningen.

De påvisade föroreningarna av klorerade lösningsmedel har egenskaper och spridning som gör dem svåra att både undersöka samt åtgärda. Denna typ av föroreningar har även påträffats på grannfastigheter till planområdet. 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 påverkas av detta. För planförslaget innebär detta att bedömning av åtgärdsförslag och ekonomisk genomförbarhet kan ta längre tid. Miljöförvaltningen tycker att det är positivt att sökande påbörjat en åtgärdsutredning med förslag på exempelvis barriärer för det fortsatta planarbetet samt ett ökat samarbete med grannfastigheterna i Västerbroprogrammet gällande föroreningsfrågan.

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.

AB Tetra Pak har meddelat miljöförvaltningen att nuvarande miljötillstånd vilket innefattar fastigheterna Värmeväxlaren 3 och Separatoren 1 kommer avyttras inom en snar framtid.

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

- Komplettering gällande friytor inom planområdet
- Komplettering gällande markradon
- Komplettering gällande prognosår för trafikbuller

2022-02-24

Diarienummer

MN 2022/0003.4

- Överväganden gällande förorenad mark och grundvatten
- Framtagande av masshanteringsplan
- Grön energi
- Minimering av användandet av bekämpningsmedel

**Beredning**

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande fastighet Värmeväxlaren 3 m.fl. till Miljönämnden. Förslaget till yttrande har beretts internt på miljöförvaltningen.

**Barnets bästa**

Planförslaget berör barn då det innehåller bostäder. Till detta tillkommer lekytor i anslutning till planerade bostäder och 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