

Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund, Lunds kommun - Samråd

Förslag till beslut

Servicenämnden beslutar

att såsom svar i samrådet avseende Detaljplan Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund, Lunds kommun, hänvisa till serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 21 maj 2021.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Kugghjulet 1-5 m.fl. är på samråd, syftet med detaljplanen är att förverkliga Västerbroprogrammets mål och intentioner. Idag består området av industrimark, småindustri, byggnader för kontorsändamål samt allmän plats (gata). Samtliga fastigheter, förutom gata, inom planområdet är privatägda. Planförslaget innehåller kvartersmark med möjlighet till cirka 800 bostäder, sexavdelningsförskola, äldreboende, kulturhus, handel, kontor och centrumverksamhet. Kvartersmark för dubbel transformatorstation med användning E, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser för kulturmiljö, allmän platsmark för park och allmän platsmark för gata. I kvarterets mitt föreslås 9000 kvadratmeter ny parkmark som kopplas till Västerbros övriga rekreativa grönstråk och parker.

Serviceförvaltningen har granskat planförslaget utifrån en samhällsfastighetsägares perspektiv och troliga förutsättningar för en aktör att möjliggöra ändamålsenliga lokaler för de tomter som skulle kunna bli aktuella för kommunala behov.

Underlag för beslutet

- Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-05-21 Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund, Lunds kommun.
- Byggnadsnämnden beslut 2021-04-22 Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5 – samråd.
- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-04-09 Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5 m.fl.

2021-05-21

Diarienummer

SN 2021/0172

- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2021-04-09 Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5 m.fl.
- Planbeskrivning 2021-04-09 Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5 m.fl.

Ärendet

Bakgrund

JM AB och HSB Produktion i Skåne HB ansökte 2017-03-29 om ny detaljplan för Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund. Planuppdrag erhöles 2017-05-24 och planarbetet påbörjades i januari 2020, efter att avsiktsförklaring och genomförandeavtal undertecknats. Syftet med föreslagen detaljplan är att förverkliga mål och avsikter med Västerbroprogrammet. Detta genom att möjliggöra nya bostäder, lokaler för centrumverksamhet, handel, kontor, förskola, äldreboende, ny parkmark och gata samt att tillvarata kulturhistoriskt intressanta byggnadsdelar inom fastigheterna Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund. Planområdet omfattas idag av mark för industri, småindustri, kontorsändamål samt allmän plats (gata).

Serviceförvaltningen har genom Lundafastigheter ett uppdrag att förvalta och tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunala behov. På Västerbro som utbyggnadsområde finns det ett behov av samhällsservice som skulle kunna vara genom kommunala- eller privata funktioner. Förvaltningen yttrar sig över förslagen detaljplan utifrån de delar av detaljplanen som förvaltningen ser kan sörja för kommunalt behov av samhällsservice. Det är del som föreslås som förskola samt del utpekad som kulturhistoriskt intressant som skulle kunna användas för kultur- och fritidsändamål.

Enligt planbeskrivningen har CEPA-byggnadens originaldelar från 1940-50-tal samt industriskorstenen identifierats som särskilt kulturhistoriskt intressanta och har därför i planförslaget åsatts med varsamhets- och skyddsbestämmelser. Det redogörs även för att kulturmiljövärdena är väsentliga för Västerbros karaktär och stadsmiljö samt att CEPA-byggnaden pekas ut i ett flertal antikvariska bedömningar och analyser under arbetet med fördjupad översiktsplan, Västerbroprogram och till rubricerad föreslagen detaljplan.

JM och HSB har tagit fram utredningar där två av dem har visat på svårigheter med att bevara byggnaden i sin helhet. Stadsbyggnadskontoret redogör för att de höga kulturmiljövärden som byggnaden har är en viktig del i Västerbros karaktär och identitet. Byggnaden behöver saneras till stora delar för att kunna inrymma ny

2021-05-21

Diarienummer

SN 2021/0172

användning. Stadsbyggnadskontoret har med hjälp av service - förvaltningen genom Lundafastigheter initierat ytterligare en utredning av saneringsbehovet i CEPA-byggnaden. Utredningen belyser saneringsbehovet i CEPA och möjligheterna att spara hela eller delar av byggnaden samt ekonomisk kalkyl kopplat till sanering. Resultatet kommer att gås genom av förvaltningarna under samrådsfasen. Stadsbyggnadskontoret redogör för att resultatet kommer att vara av stor vikt för hur skyddsbestämmelserna kommer att se ut i föreslagen detaljplan till granskningskedet.

Serviceförvaltningen ser positivt på att Västerbro utvecklas från ett industriområde till en levande stadsdel där samhällsservice är en betydelsefull del av planeringen för området.

Föredragning

Det är av betydelse att lokaler och utemiljöer även för kommunala behov säkerställs i detaljplanen, vilket serviceförvaltningen ser att planförfattaren har tagit hänsyn till i enlighet med förvaltningarnas nuvarande redovisade behov, bland annat baserade på befolkningsprognoser. Inom Västerbros första etapp, uppdelad på flera detaljplaner, planeras det för att möjliggöra för tre till fyra nya förskolor samt ett äldreboende. Inom aktuell föreslagen detaljplan möjliggörs även för verksamhet med kulturändamål i CEPA-byggnaden. Kommunalt behov av bostäder såsom äldreboende säkerställs via Lunds kommunala bostadsbolag.

Förskoletomten

Detaljplaneförslaget styr att förskola om minst 1400 kvadratmeter ska finnas och planen möjliggör byggnation av bostäder eller kontor med upp till två till tre våningar ovanpå förskolan. Serviceförvaltningen ser positivt på att det är flexibel användning på övre plan och det vore lovvärt om även de här våningsplanen har skola som ändamål för att kunna möta framtiden på ett flexibelt sätt. Förvaltningen framhåller att nuvarande planförslag i realiteten enbart medger byggnation av totalt tre våningar (skola/kontor), då totalhöjden är cirka femton meter.

På avsedd förskoletomt reglerar exploateringstalet att huvudbyggnaden max får uppta 1200 kvm, därutöver får komplementbyggnader uppföras. Serviceförvaltningen vill vara tydlig med att det innebär att en sexavdelningsförskola inte kommer att få plats att byggas i endast en våning, i det fall detta ska vara möjligt måste exploateringstalet utökas vilket medför att friytan inte kommer att vara tillräcklig. Det alternativ som möjliggörs i

2021-05-21

Diarienummer

SN 2021/0172

nuvarande planförslag är att bygga förskola i två plan. När det gäller komplementbyggnader föreslår förvaltningen att dessa även kan uppföras öster om huvudbyggnaden, för att kunna få möjlighet till en så sammanhängande friyta som möjligt. Detta är inte görbart för närvarande då marken är prickad, förvaltningen föreslår att denna istället ändras till kryssmark för att medge ett uppförande av komplementbyggnader. Detta behöver inte innebära att den fond som önskas uppnås mot parken förstörs, detta skulle förslagsvis kunna beaktas särskilt vid bygglovsansökan. Ur ett stadsbyggnadsperspektiv är det positivt att byggnaden placeras i vinkel och även detta regleras i föreslagen detaljplan. För att lämpligheten i detta ska kunna bedömas föreslår förvaltningen att de givna förutsättningarna på tomten jämförs med en volymstudie tillsammans med ett funktionsprogram för förskola.

Parkering under mark och gemensamhetsanläggning

Parkeringslösningen som föreslås innebär att större delen av förskolans friyta kan underbyggas vilket serviceförvaltningen inte har goda erfarenheter av. Vid gemensamhetsanläggning är det olika ägare till parkeringsytan vilket kommer att innebära en tredimensionell fastighetsbildning, detta försvårar både i gränsdragnings- och ansvarsfrågor. Förvaltningen ser också risker med läckage till parkering under mark, vilket i sin tur påverkar förskolegården med friytor och tillgången till dessa under underhållsperioder. I det fall denna lösning ändå antas är det av stor vikt att parkeringen minskas vid gemensamhetsanläggning och olika ägarförhållanden. Serviceförvaltningen föreslår att gemensamhetsanläggning för underjordisk parkering utgår och att parkeringsnormen för omgivande fastigheter löses på annat vis.

Enligt plankartan ska parkering på skoltomten lösas under mark, är inte detta avsiktligt bör det förtydligas i framförallt plankartan. Serviceförvaltningen ser fördelar med att den som äger förskolan även har möjlighet att lösa parkeringen inom förskoletomten, att bygga endast exempelvis fem platser under mark är oerhört kostnadsdrivande. Korttidsparkeringar för hämtning och lämning är av stor betydelse för att få en hållbar trafiklösning. Förskolans parkeringsplatser och lastzon skulle lämpligen kunna placeras på förgårdsmark.

CEPA-byggnaden

I CEPA-byggnaden möjliggörs kultur-, centrumverksamhet och kontorsändamål. I planbeskrivningen redogörs för att byggnaden är under utredning och att föreslagna skyddsbestämmelser därav kan komma att ändras till granskningskedet, detta är positivt.

2021-05-21

Diarienummer

SN 2021/0172

Förvaltningen instämmer i att den utredning som serviceförvaltningen genom Lundafastigheter håller i kommer att gås genom inom kommunen under samrådstiden. Underlaget presenteras inte i serviceförvaltningens yttrande.

Avseende de skyddsbestämmelser som föreslås för byggnaden påverkar detta kostnader vilket i sin tur kan inverka på kommande verksamhet. Enligt förslaget ska fasadtegel bevaras liksom skorstenens radialtegel. CEPA-byggnadens fasader i söder och öster skorsten får ej rivras. Serviceförvaltningen ser att det är möjligt att återanvända byggmaterial från byggnaderna på flera sätt. När det gäller att bevara skorstenen så ser förvaltningen svårigheter med detta då denna kräver ett omfattande restaureringsarbete och underhåll för fastighetsägaren. Kostnader för att bibehålla fasader bör beaktas samt möjlighet att uppfylla dagens krav på byggnadens U-värde. Kvarstår bevarandekravet på väggarna är det rimligt att krav på fönsterpartier kvarstår.

Serviceförvaltningen ser fördelar med att skyddsbestämmelserna i stället endast bestod av q och att bestämmelsen istället kompletterades med återbrukskrav på tegel som håller korrekta miljömässiga krav. Ett bevarande av CEPA-byggnaden kräver omfattande sanering och innebär höga kostnader. Spörsmål kring detta bör hanteras och beslut fattas innan detaljplan vinner laga kraft.

Beredning

Ärendet har beretts av berörda tjänstepersoner inom serviceförvaltningen och i dialog med berörda förvaltningar.

Barnets bästa

Planförslaget innehåller både bostäder, förskola och möjlig kulturverksamhet, vilket påverkar både barn och unga som kommer att öka i området. När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Utifrån barns bästa ser serviceförvaltningen positivt på att planområdet planeras för flera ändamål som främjar barn och unga samt med ett större parkområde om 9000 kvm som spiller ut kring ett par av gårdarna. Förvaltningen ansluter sig till stadsbyggnadskontorets gjorda bedömning.

Ekonomiska konsekvenser

I det fall någon av lokalerna, beskrivna under föredragning, i framtiden skulle bli aktuell att användas till ett kommunalt ändamål

2021-05-21

Diarienummer

SN 2021/0172

är utformning av detaljplanen av stor betydelse ur ett kostnadsperspektiv. Detta då planförslaget i stor utsträckning kommer att påverka kostnader i form av investering, underhåll och hyra. Gemensamhetsanläggning och tredimensionell fastighetsbildning är exempel på bestämmelser som är kostnadsdrivande. Skyddsbestämmelser i detaljplan kan medföra ersättningsanspråk från kommunen till fastighetsägaren. Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att ett ersättningsanspråk till fastighetsägaren analyseras efter samrådtiden.

Pål Svensson
Servicedirektör

Pernilla Nevsten
Fastighetschef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Byggnadsnämnden

För kännedom:
Barn- och skolförvaltningen
Kultur- och fritidsförvaltningen