

Detaljplan för Värmeväxlaren 3 m.fl. i Lund, Lunds kommun - Samråd

Förslag till beslut

Servicenämnden beslutar

- att såsom svar i samrådet avseende Detaljplan för Värmeväxlaren 3 m. fl. i Lund, Lunds kommun, hänvisa till serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-04-11 Detaljplan för Värmeväxlaren 3 m.fl. i Lund, Lunds kommun
- att översända svaret till Byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra för nya bostäder, centrum- och kontorsverksamhet, mobilitetshus, utveckling av befintlig park längs Åldermansgatan samt möjliggöra huvudstråket Västra Esplanaden, samt porten in till Västerbro från östra delen av området.

I förslaget ändras kvarteret Värmeväxlaren från dagens industriområde med storskalig verkstadshall till en del av det planerade utvecklingsområdet Västerbro i centrala Lund. Planområdet ligger inom Öresundsvägens verksamhetsområde som idag karaktäriseras av industri- och verksamhetsbyggnader med inslag av handel. Kvarteret Värmeväxlaren är ett av de större kvarteren och på fastigheten finns en stor verkstadshall.

Förslaget är nu föremål för remiss i samrådsskedet.

Underlag för beslutet

- Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-04-11 Detaljplan för Värmeväxlaren 3 m.fl. i Lund, Lunds kommun.
- Planbeskrivning 2021-11-26 Detaljplan för Värmeväxlaren 3 m. fl.
- Detaljplanekarta med illustration 2021-11-26 Detaljplan för Värmeväxlaren 3 m. fl.
- Protokollsutdrag 21-12-09 §201 Detaljplan för Värmeväxlaren 3 m. fl.

2022-04-11

Diarienummer

SN 2022/0028

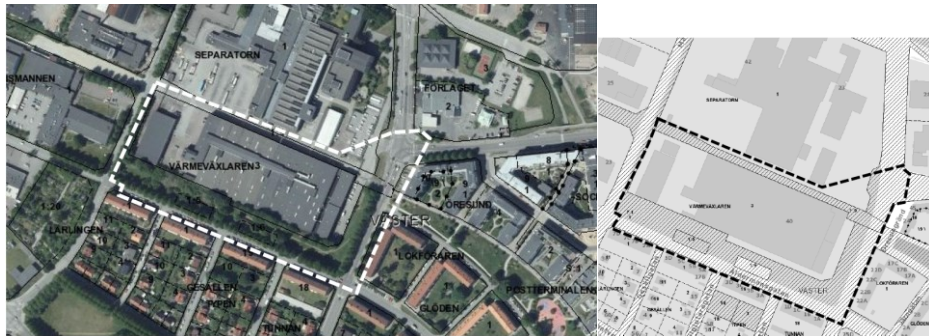
- BN tjänsteskrivelse 2021-11-26 Detaljplan Värmeväxlaren 3 m. fl.

Ärendet

Bakgrund

Den 4 november 2019 inkom Tetra Laval Real Estate AB med begäran om ny detaljplan för Värmeväxlaren 3, Separatorn 1, Smörkärnan 2 samt anslutande kommunal mark i Lund. Detta för att omvandla dagens industriverksamheter till blandstad med verksamheter, bostäder, och service. Positivt planbesked samt planuppdrag erhöles av Byggnadsnämnden den 12 december 2019. Planbeskedet omfattade fastigheterna Värmeväxlaren 3, Separatorn 1 samt Smörkärnan 2.

Fastighetsägaren önskade dela upp området i flera separata detaljplaner. Detaljplan för Smörkärnan 2 har varit på samråd och nästkommande detaljplan som är aktuell att gå på samråd är nu Värmeväxlaren 3.



Orienteringskarta till vänster, till höger markägoförhållanden, skrafferade ytor utgör fastigheter som ägs av kommunen.

Planförslagets innehåll:

Planområdets area: 47 170 kvm

BTA bostäder: 49 800 kvm, ca 500 bostäder

BTA kontor: 9180 kvm

BTA kultur: 1380 kvm

BTA kommersiell service: 2080 kvm

Allmän plats torg/park area: 3000 kvm/6750 kvm

Antal bil-/ cykelparkering: 580/1600

Kvarterstrukturen föreslås att utvecklas till tre nya kvarter samt en fristående byggnad intill ett nytt torg i porten till Västerbro. Två av kvarteren utgörs av flerbostadshus med inslag av centrumverksamhet i bottenvåningen. Det tredje kvarteret föreslås få ett blandat innehåll med ett mobilitetshus som omges av kontor och bostäder. Den fristående byggnaden föreslås innehålla centrum, kultur- och kontorsverksamhet.

2022-04-11

Diarienummer

SN 2022/0028

Norr om föreslagna kvarter möjliggörs anläggandet av Västra Esplanaden, Västerbros betydelsefulla huvudstråk och kommunikationsled som är tänkt att gå i öst-västlig riktning genom området. Västra Esplanaden föreslås att innehålla ett kollektivtrafikstråk med ett nytt hållplatsläge, nya gångbanor och cykelfartsgata på vardera sida stråket.

Offentlig service

Kobjers förskola ligger idag cirka 500 meter norr om planområdet i anslutning till Qvantenborgsparken och i Bjerredsparken ligger förskolan Forsbergs minne. Lerbäcksskolan (F-9) med tillhörande idrottshall ligger cirka 250 meter norr om planområdet. Inom Västerbros första etapp planeras för 3-4 nya förskolor samt ett äldreboende. Den tillkommande planerade servicen bedöms kunna täcka det behov som uppstår med tillkommande bostäder.

Serviceförvaltningen ser positivt på den planerade utvecklingen där Västerbro kommer att utvecklas från ett industriområde till en levande stadsdel.

Föredragning

Serviceförvaltningen ser positivt på planförslaget som möjliggör både bostäder, kontor, kulturlokaler och park på ett framtida hållplatsnära läge. I förslaget har planförfattaren analyserat behovet av offentlig service i relation till resterande föreslagen utveckling av Västerbro, serviceförvaltningen instämmer i att redovisat behov till stor del täcks för området som helhet. Den funktionsblandning som medges för de olika byggrätterna bidrar till ett mer flexibelt nyttjande av de framtida lokalerna, samt en mer levande stadsdel under fler timmar på dygnet. Detta är hållbart och lovvärt.

Serviceförvaltningen noterar att kommunen äger mark i ytterkanterna av aktuellt planområde och att den byggrätt som möjliggör kontor, kultur -och centrumändamål ser ut att delvis ägas av kommunen idag. Byggrätten ligger på ett bra läge i direkt anslutning till en platsbildning i form av ett torg och vid den så kallade porten in till Västerbro. Det är av betydelse att lokaler och utemiljöer även för kommunala behov säkerställs i detaljplaner, framför allt i utbyggnadsområden. I det fall denna byggrätt till sin helhet skulle bli kommunalägd är det av stor vikt att serviceförvaltningen ges möjlighet att studera detaljplanen närmre och detta innan granskningsskedet. Det är välkommet att planen medger ändamål för kultur. Det är att föredra att desto fler behov och förutsättningar kring framtida användning tydliggörs innan detaljplanen antas. Detta för att möjliggöra en så kostnadseffektiv och ändamålsenlig byggnation som möjligt.

2022-04-11

Diarienummer

SN 2022/0028

Beredning

Ärendet har beretts av berörda tjänstepersoner inom serviceförvaltningen.

Barnets bästa

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planförslaget möjliggör både bostäder, park och kulturverksamhet, vilket påverkar både barn och unga som kommer att öka i området.

Utifrån barns bästa ser serviceförvaltningen positivt på att planområdet planeras för bostäder med direkt närhet till park samt att det här möjliggörs för kulturverksamhet, vilket bidrar till att utveckla barn och ungas hälsa och välmående.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaner som endast medger parkering under mark driver högre investerings -och driftskostnader än parkering ovan mark. I övrigt har förvaltningen inga ekonomiska konsekvenser att redovisa.

Pål Svensson
Servicedirektör

Sara van Lunteren
T.f. Fastighetschef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Byggnadsnämnden

För kännedom:
Kultur -och fritidsförvaltningen