

Detaljplan för Virket 6 och del av Virket 1 i Lund, Lunds kommun (Kobjersvägen-Öresundsvägen)



Upprättad 2020-11-24

Innehåll:

Planbeskrivning

Plankarta med planbestämmelser och illustration



LUNDS
KOMMUN



Planbeskrivning

Detaljplan för Virket 6 och del av Virket 1 i Lund, Lunds kommun



Samrådshandling
Upprättad: 2020-11-24
PÅ 16/2018a
Standardförfarande

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustration. Plankartan är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen, som inte är juridisk bindande, förklarar plankartans innebörd.

Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. I processen prövas om den föreslagna förändringen är lämplig utifrån läge, markens beskaffenhet och behov. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra.

En detaljplan kommuniceras med berörda myndigheter och allmänhet under samråd och granskning innan den antas. Både under samråd och granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits.

Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.

Detta planförslag är nu i samrådsskede.



Vill du komma i kontakt med oss?

Elinor Thornblad

Planarkitekt

Ole Kasimir

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen.....	2
Sammanfattning	5
Inledning	6
Planens syfte.....	6
Planförfarande	6
Planhandlingar	6
Plandata	7
Tidigare kommunala ställningstagande	9
Planuppdrag.....	9
Översiktsplan	9
Fördjupning av översiktsplanen	9
Västerbroprogrammet.....	10
Gällande detaljplaner	11
Förutsättningar.....	13
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	13
Historik och kulturmiljö	13
Grönstruktur och offentliga rum	15
Service.....	16
Trafik och gator.....	16
Teknisk försörjning	17
Hälsa och säkerhet.....	18
Planförslag	25
Övergripande karaktär och disposition	25
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	26
Trafik och gator.....	28
Teknisk försörjning	30
Hälsa och säkerhet.....	31
Avvägning mellan motstående intressen	32
Genomförande	34

Organisatoriska åtgärder	34
Tekniska och ekonomiska åtgärder	34
Fastighetsrättsliga åtgärder	35
Konsekvenser	38
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	38
Konsekvenser för fysisk miljö	38
Konsekvenser för hälsa och säkerhet	40
Sociala konsekvenser	40

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder och centrumverksamhet inom fastigheterna Virket 6 och del av Virket 1 och därmed förverkliga Västerbroprogrammets mål och intentioner. Planområdet består idag av mark för handels- och kontorsändamål.

Förslaget omfattar:

- Kvartersmark för bostäder med inslag av centrumverksamhet
- 250 kvm BTA centrumverksamhet
- Allmän platsmark gata

Förslaget utgör en del i att omvandla Västerbro från industriområde till blandad stad. Planförslaget för del av Virket understödjer denna utveckling.

Utvecklingen av hela kvarteret Virket kommer ske etappvis med en första detaljplan för områdets östra del.

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.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En formell miljöbedömning enligt miljöbalken föreslås därför inte behövas. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen kommer alltså inte att belysas i en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Planområdets area: 7600 kvm
BTA bostäder: 16 100 kvm
BTA kommersiell service: 250 kvm
Antal bil-/ cykelparkering: 98/443

Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder och centrumverksamhet inom fastigheterna Virket 6 och del av Virket 1 och därmed förverkliga Västerbroprogrammets mål och intentioner.

Planförfarande

Planförslaget följer intentionerna i ÖP 2018 samt är förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan eller vara av ett stort allmänt intresse. Ett standardförfarande är därför lämpligt.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

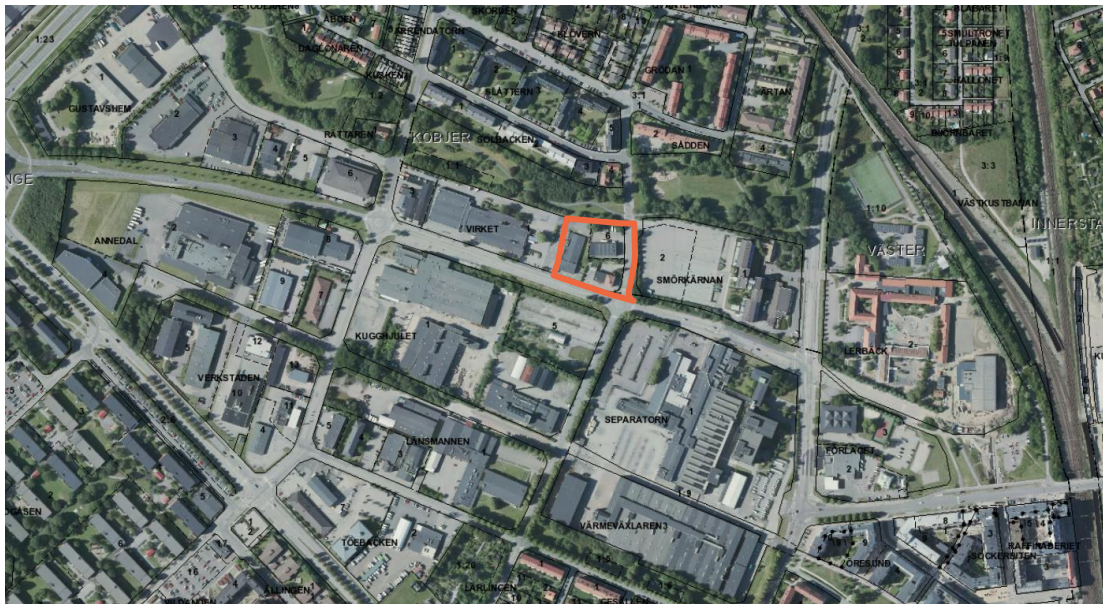
Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Barnchecklista
- Dagvattenutredning Virket 1, Lektus, 2020-10-13
- Trafikbullerutredning DP Virket 1 och 6 i Lund, Tyréns, 2020-10-12
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik och markmiljö, PQ Geoteknik och Miljö AB, 2020-09-07
- PM – geoteknik och markmiljö, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2020-09-07
- Fördjupad riskutredning (ver. 2), Öresundsvägen, Briab, 2020-08-17
- Angående begäran om utredning inför byggnation av bostäder inom fastigheterna Virket 1 och 6, Länsstyrelsen, 2020-05-15
- Västerbroprogrammet, Lunds kommun, 2019-04-11
- Västra stråket – åtgärdsplan för skyfallshantering, DHI, 2018-12-07
- Fördjupad antikvarisk förundersökning av Västerbro, WSP, 2018-03-22

Plandata



Västerbro med planområdet markerat i orange.

Läge

Planområdet omfattar fastigheten Virket 6 och del av Virket 1 samt del av de kommunala fastigheterna Kobjer 3:1 och Väster 7:1. Planområdet är beläget i västra Lund, i den norra delen av Öresundsvägens industriområde som 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.

Areal

Planområdets yta uppgår till ca 7600 kvm.

Markägoförhållande

Fastigheterna Virket 1 och 6 är privatägda. Fastigheterna Väster 7:1 och Kobjer 3:1 ägs av Lunds kommun.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Hexiron fastigheter AB har tagit initiativ till planen och inkom 2018-07-12 med ansökan om upprättande av detaljplan för Virket 6 och del av Virket 1.

Medverkande i planarbetet

Elinor Thornblad, planarkitekt, stadsbyggnadskontoret

Katarina Meier, planeringsledare, stadsbyggnadskontoret

Ole Kasimir, planchef, stadsbyggnadskontoret

Maria Milton, biträdande planchef, stadsbyggnadskontoret

Maria Borisson Lindvall, landskapsarkitekt, stadsbyggnadskontoret

Viktor Edensand, trafikplanerare, stadsbyggnadskontoret

Ann-Sofi Ahlgren, administratör, stadsbyggnadskontoret

Jesper Wern, exploateringsingenjör, tekniska förvaltningen

Maria Carping, trafikingenjör, tekniska förvaltningen

Linda Karlsson, projektsamordnare, tekniska förvaltningen

Yekta Destlund, miljöinspektör, miljöförvaltningen

Sara Bernstrup Nilsson, kommunikatör, tekniska förvaltningen

Henrik Borg, stadsantikvarie, stadsbyggnadskontoret

Kristin Håkanson, lantmätare, lantmäterimyndigheten

På fastighetsägarens uppdrag har FOJAB arkitekter tagit fram förslag till nya byggnader.

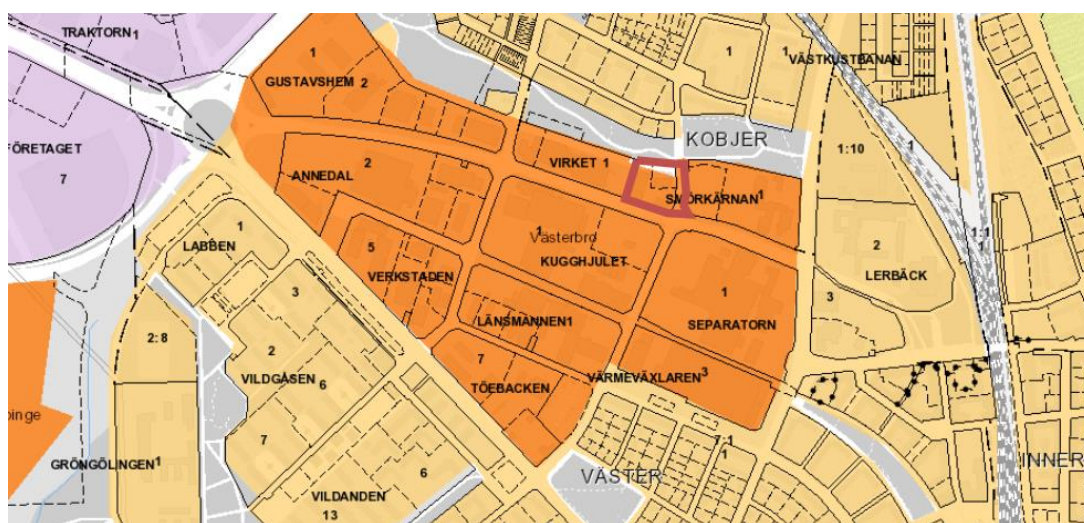
Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

Positivt planbesked samt planuppdrag erhöles av Byggnadsnämnden 2018-09-18. Villkoren för att starta detaljplanen var att avsiktsförklaring och genomförandeavtal undertecknats. Avsiktsförklaringen undertecknades i juni 2019 och genomförandeavtalet undertecknades i januari 2020.

Översiktsplan

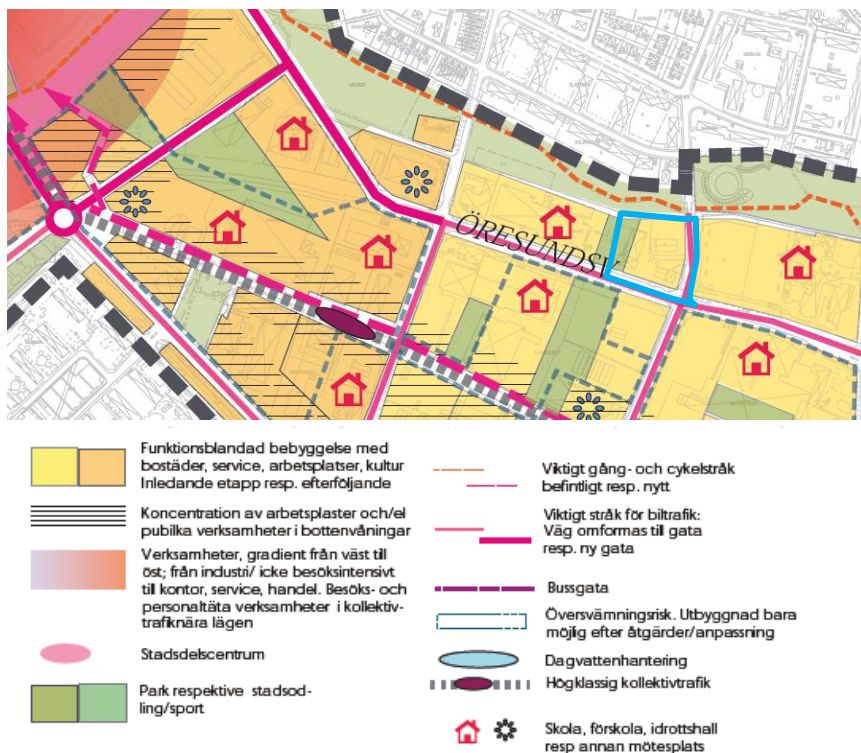
Enligt översiktsplanen från 2018, ÖP 2018, är området utpekade som område för ny, blandad bebyggelse.



I ÖP 2018 pekas området för detaljplanen ut som lämpligt för ny, blandad bebyggelse. Planområdet är markerat i rött.

Fördjupning av översiktsplanen

Enligt Fördjupning av översiktsplan Öresundsvägen med omnejd 2018-01-25 ingår fastigheterna Virket 1 och 6 i ett område som pekas ut som lämpligt för funktionsblandad bebyggelse med bostäder, service, arbetsplatser och kultur. I fördjupningen redovisas en långsiktig målbild med två utbyggnadsetapper. Detaljplaneområdet ligger inom den första utbyggnadsetappen.



Förslag på framtida markanvändning enligt FÖP 2018. Planområdet markerat i blått.

Västerbroprogrammet

Västerbroprogrammet bygger vidare på ställningstaganden i den fördjupade översiktsplanen, men har detaljerats vad gäller kulturmiljö, hållbarhet och struktur för området. I Västerbroprogrammet anges att stadsdelen ska vara funktionsblandad och innehålla såväl bostäder som arbetsplatser, handel och service. Programmet beskriver en etappindelning där stadsomvandlingen från verksamhetsområde till kvarterstad börjar i den östra delen som i sin tur blir en direkt förlängning av Lunds innerstad. De storskaliga industri kvarteren ges en mer mänsklig skala genom att delas in i mindre kvarter med mindre gator, stråk och tät, blandad bebyggelse. Byggnaderna ska enligt programmet vara 4-6 våningar med inslag av högre och lägre bebyggelsevolym där en mångfald av material, fasadlängder och höjder bidrar till intressanta stadsmiljöer. Levande taklandskap, aktiverade bottenvåningar och vistelsegator med inslag av industrihistoriska objekt bidrar till att ge området en unik karaktär och identitet.



Kollage som illustrerar Västerbroprogrammets målbild för gestaltning: nytt möter gammalt, levande taklandskap, varierande materialval samt vistelsegator.

Karaktärsprogram

Lunds kommun kommer tillsammans med aktörerna i etapp 1 att fördjupa Västerbroprogrammets intentioner och konkretisera identitet, material och gestaltningsfrågor i ett separat Karaktärsprogram. Programmet kommer att fungera som stöd för detaljplaneprocesser, projektering och bygglov i Västerbro. Arbetet kommer att ske 2020-2021, parallellt med detaljplanearbetena.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan 1281K-841-C3560 från 2007 och 1281K-366-C2428 från 1974. Detaljplanen 1281K-841-C3560 från 2007 anger att området får användas för handels- och kontorsändamål.

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Planområdet ligger i ett större sammanhang inom Öresundsvägens verksamhetsområde som karaktäriseras av industri- och verkstadsbyggnader med inslag av handel. Kvarteren samt verkstads- och kontorsmiljöerna håller generellt en stor skala. Byggnaderna varierar i ålder och material men tegel är ett vanligt inslag.

Befintliga verksamheter inom planområdet består i dag av bl.a. bilvårdsinrättning, solarium och Lunds dykarskola. Väster om planområdet, inom Virket 1 ligger idag Erikshjälpen, Tools järnhandel och Into Music musikaffär. Området karaktäriseras av låga byggnader och stora hårdgjorda ytor. I norr gränsar området till Qvantenborgsparken som är en viktig del i ett större grönsråd. Öresundsvägen som avgränsar planområdet i söder är bred och saknar idag inslag av grönska.



Planområdet sett från Öresundsvägen.

Det stationsnära läget till både Lund C och Gunnesbo station samt tillgång till service och annan kollektivtrafik ger goda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling. Då Västerbro innehåller en stor del av Lunds industrihistoria ger kulturhistoriskt värdefulla byggnader och objekt en historisk förankring och bidrar till dess identitet.

Historik och kulturmiljö

Fornlämning

En arkeologisk utredning steg I är genomförd för hela Västerbroområdet. Studierna visade på lägen inom planområdet där det kan finnas presumtivt fornlämning, idag okänd och dold under mark. I maj 2020 gjorde Länsstyrelsen

ett förnyat ställningstagande och bedömde sannolikheten för att idag okänd fornlämning ska påverkas vid utvecklingen av kvarteret Virket inte är tillräckligt stor för att krav ska kunna ställas på vidare arkeologisk utredning.

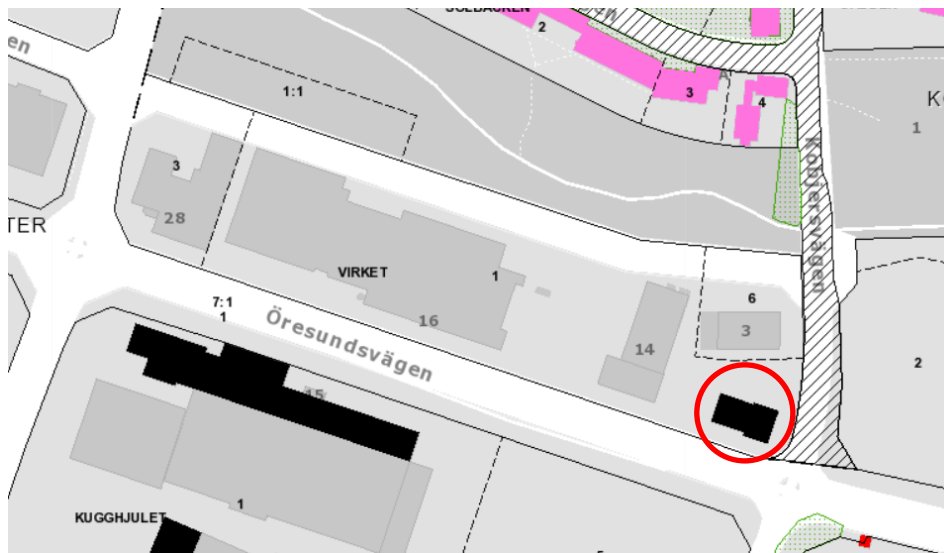
Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas (2 kap 10 § kulturmiljölagen).

Kulturmiljöprogram

I kulturmiljöprogrammets del om industrimiljöer beskrivs att verksamheten inom kvarteret Virket präglas av handel, hantverk och service. Lokalerna för småföretagen har ursprungligen inrymt bostad. Kombinationen bostad och verksamhet är ett identifierat karaktärsdrag för äldre industriområden, men är en tradition som lever kvar i byarna, t.ex. Södra Sandby och Dalby.

Bevaringsprogram

Inom Virket 1 finns en byggnad som redovisas som kulturhistoriskt intressant i Lunds kommuns bevaringsprogram. Den ingår i, eller bygger tillsammans med andra, upp en kulturhistoriskt intressant miljö.



Byggnad inom planområdet som pekats ut i Lunds kommuns bevaringsprogram markerad med en röd cirkel.

Fördjupad antikvarisk förundersökning Västerbro

Inom ramarna för den antikvariska förundersökningen av Västerbro har en fördjupad förundersökning genomförts där utpekade fastigheter har värderats utifrån urvalskriterier hämtade hur den fördjupade översiktsplanen. Byggnader inom Virket 1 beskrivs representera verksamheten i Öresundsvägens industriområde, som även tidigt innehöll service-, kontors- och affärsverksamhet. Bebyggelsen med tidstypisk arkitektur och utformning bildar en naturlig övergång mot bostadsområdet Kobjer.

Inom Virket 1 finns två sammanbyggda byggnadskroppar, ett tvåvåningshus och en verkstadsbyggnad med garage. Den äldsta delen är uppförd 1956 och består av ett tvåvåningshus med källare. År 1959 gjordes en tillbyggnad av en verkstad längs med Öresundsvägen. Viktiga karaktärsdrag och detaljer för

tvåvåningshuset utgörs bland annat av fasader med gult, räfflat tegel, balkong mot söder, valmat sadeltak, murad skorsten, stora skyltfönsteröppningar samt ursprunglig fönstersättning. Verkstaden har detaljer i form av putsade fasader avfärgade i ljusgul kulör samt ursprungliga garageportar i suterrängvåning.



Tvåvåningshusets fasad mot söder, bild från den fördjupade antikvariska förundersökningen.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönprogram

Planområdet omfattar inga naturvärdesobjekt och innehåller ingen ny föreslagen parkmark. Planområdet gränsar till Qvantenborgsparken vilken utgör en viktig grön koppling mellan Kobjer och Västerbro. Parken omfattas av naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4, vilket innebär att parken har viss positiv betydelse för den biologiska mångfalden samt att det finns ett visst värde i de uppväxta ytorna.

Topografi och vegetation

Planområdet sluttar söderut mot Öresundsvägen och har en höjdskillnad om ca 2 meter. Marken är idag till största delen hårdgjord. En mindre yta inom Virket 1 är urgrävd för garagedrifter.

Friytor, lek och rekreation

Planområdet gränsar till Qvantenborgsparken vilken idag fungerar som rekreationsområde för de boende på Kobjer tillsammans med Slätterbacken och Gustavshemsparken. Qvantenborgsparken innehåller relativt få funktioner och den uppväxta grönska som finns agerar till stor del som skyddsplantering mot buller, men bidrar även till att parken upplevs som uppväxt och lummig, medan det i Slätterbacken finns en relativt stor lekplats.

Service

Offentlig service

Inom 200 meters radie ligger tre förskolor: Montessoriförskolan Färgsolen inom den närliggande fastigheten Smörkärnan 1, Kobjers förskola nordöst om planområdet och förskolan Småstad Föräldrakooperativ i norr. Grundskolan Lerbäcksskolan (F-9) ligger ca 300 meter öster om planområdet.

Inom Västerbros första etapp planeras för 3-4 nya förskolor. Förskolorna som tillkommer bedöms kunna täcka det behov som uppstår med tillkommande bostäder.

Kommersiell service

I närområdet ligger bland annat Friskis och Svettis, Erikshjälpen Secondhand, byggvaruhandel och bilvårdsinrättningar. Ca 1 km västerut ligger handelsområdet Nova Lund.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Planområdet angränsar till Öresundsvägen i söder och Kobjersvägen i öster.

Öresundsvägen ingår i huvudgatunätet och utgör en länk mellan

Mobiliarondellen och Bryggaregatan. Öresundsvägen har hastighetsgränsen 40

km/h. I ett snitt väster om Kaprifolievägen trafikeras Öresundsvägen idag av

4200 fordon per dygn, väster om Bondevägen trafikeras Öresundsvägen av

6100 fordon per dygn. Kobjersvägen är en större lokalgata med

hastighetsbegränsningen 40 km/h. I ett snitt norr om planområdet har vägen en

trafikmängd på 1500 fordon/dygn.

Kollektivtrafik

Stadsbuss linje 5 (Nova-Kobjer-Lund C-Råbylund) trafikerar Kobjersvägen och i förlängningen Måsvägen. Hållplats finns ca 160 meter söder om planområdet på Måsvägen. Planområdet ligger ca 1 km från Lund C.

Gång-, cykel- och motortrafik

Separat gång- och cykelbana finns längs Kobjersvägen i båda riktningar. Längs

Öresundsvägen finns gångbana på båda sidor, cykling sker i cykelfält. Norr om

planområdet finns en dubbelriktad gång- och cykelväg genom

Qvantenborgsparken.

Parkering

Parkering för besökande finns inom planområdet med infart från

Öresundsvägen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-22.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å och Kävlingeån via dagvattenledningar, diken och små vattendrag. Vattendragen, som fungerar som dagvattenrecipienter, har i dagvattenplanen klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan tåla/ta emot beroende på deras speciella förutsättningar. Vattenmyndigheten har fattat beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för alla vattenförekomster.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å. Enligt dagvattenplanen är Höje å känslig för ökad vattenföring och närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är bedömd som god.

Delavrinningsområdet som planområdet ligger inom består av bostadsområden och verksamhetsområden, andelen hårdgjord yta bedöms som måttlig. En stor del av vattnet passerar Rinnebäcksravinen innan det leds vidare till Höje å.

En dagvattenutredning för planområdet (Dagvattenutredning Virket 1, Lektus, 2020-10-13) har genomförts för att påvisa hur flödesbilden och föroreningsbelastningen gällande dagvattnet förändras i och med exploateringen i förhållande till nuvarande situation. Flödet har beräknats med återkomsttiden 10 år, och varaktigheten/rinntiden 10 minuter. Beräkningarna har gjorts med och utan klimatfaktor 1,25. Vid 10 års-regn uppgår flödena med nuvarande markanvändning till 94,7 l/s och med klimatfaktor 1,25 till 118,4 l/s.

I enlighet med den Fördjupade översiktsplanen för Öresundsvägen genomför VA SYD en pågående planering av en stor dagvattendamm som ska fördröja och rena dagvatten från Västerbro med flera områden, innan det når Rinnebäcksravinen och därefter Höje å.

Markens beskaffenhet

En geoteknisk- och markmiljöundersökning har genomförts (Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik och markmiljö, PQ Geoteknik och Miljö AB, 2020-09-07) där det konstateras att jordlagren överst består av ca 0,5 m asfalt och/eller grusöverbyggnad alternativt mulljord samt några dm blandad jordfyllning. Därunder följer naturligt lagrade jordar. Under ytlagren finns överst huvudsakligen fast lera till ca 1,5 m djup i norra och 2,5 m i södra delen av tomten. Leran underlagras av fast lermorän till ca 3-4 meters djup, följt av

mycket fast ler- eller annan finkornig morän till borrhade djup, ca 4-6 m. Den underliggande moränen utgörs troligen av nordostmoränen och mellan denna och den överliggande så kallade baltiska moränen finns vattenförande intermoräna skikt av sand.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA. I anslutning till planområdet finns ledningar för vatten, spill- och dagvatten.

Övriga ledningar

Längs områdets norra gräns mot Qvantenborgsparken finns en fjärrvärmeledning. Även tele- och elledningar finns inom planområdet.

Renhållning

Sophantering sker idag via enskild avfallshantering.

En övergripande renhållningsutredning pågår inom ramarna för Västerbroprojektet och pågår parallellt med aktuell detaljplan.

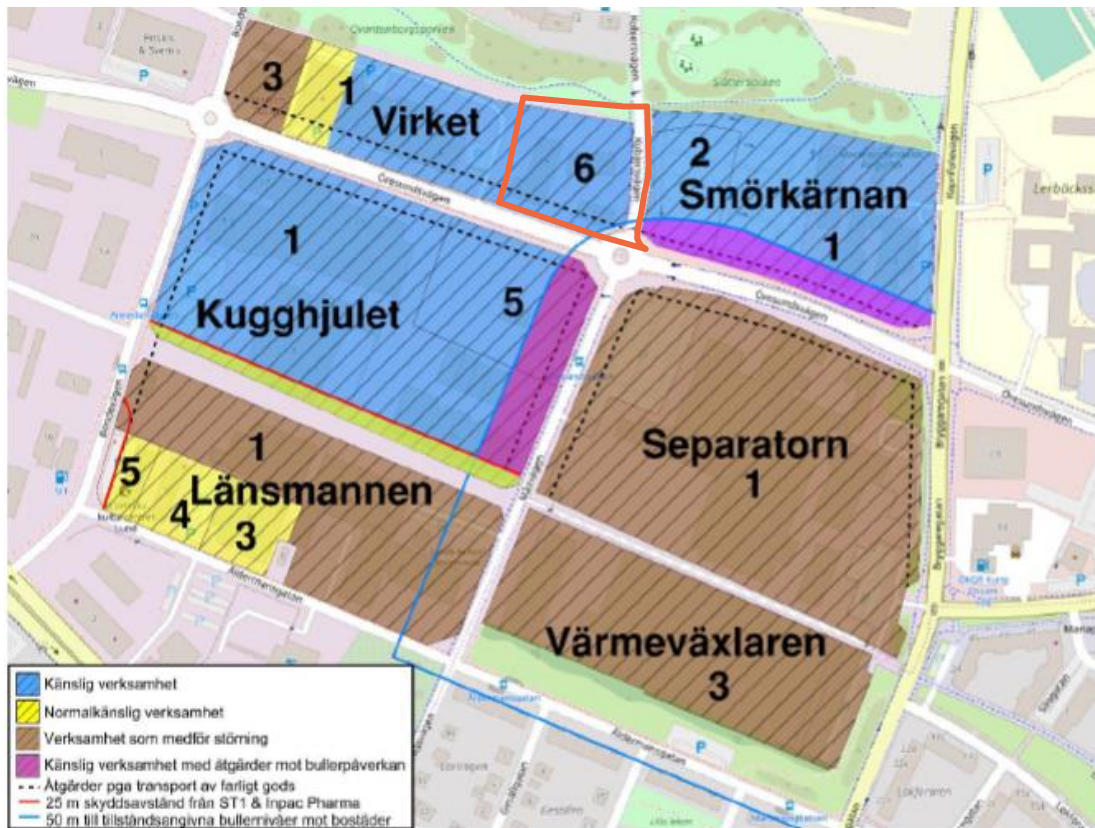
Hälsa och säkerhet

Miljötillstånd

Verksamheter av industriell karaktär finns inom närliggande fastigheter Separatoren 1 och Värmeväxlaren 3, vilka innehar miljötillstånd utan tidsbegränsning. Det finns ett aktuellt planbesked som omfattar Separatoren 1, Värmeväxlaren 3 samt Smörkärnan 2 där aktören avser att utveckla fastigheten från dagens industriverksamhet till en blandstad med byggnader och miljöer för verksamheter, service och bostäder. Verksamhet inom Länsmannen 1 och Virket 1 innehar tillstånd för hantering av brandfarlig vara.

Skyddsavstånd

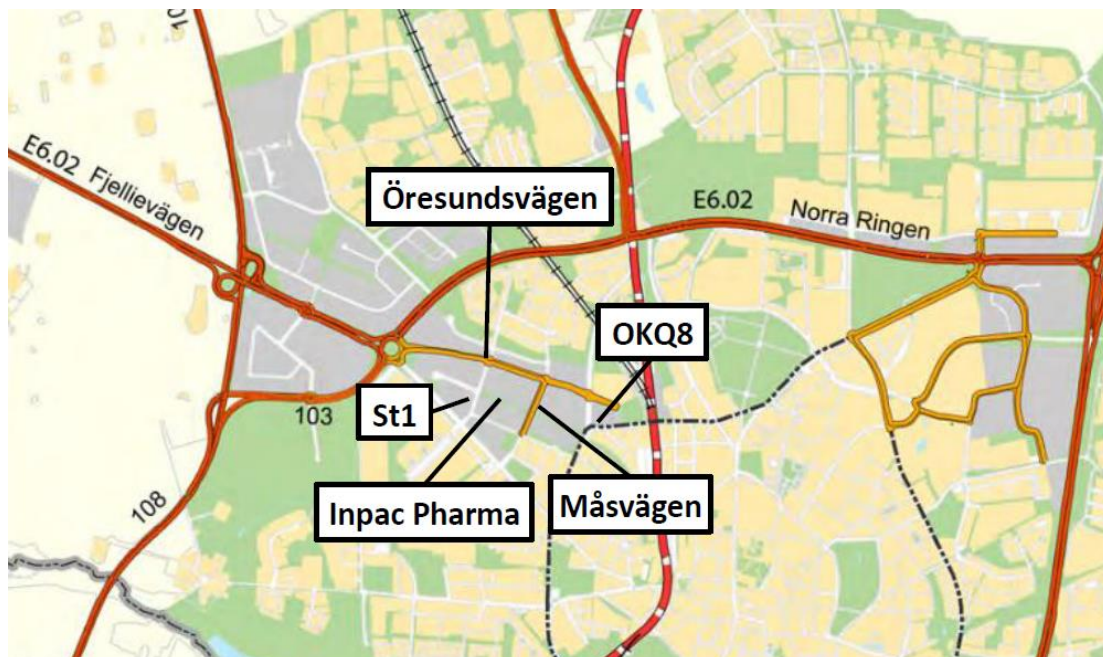
Planområdet innehåller verksamheter som föranleder ett skyddsavstånd. Inom närliggande fastighet Virket 3 bedrivs bilförsäljning och tillhörande service vilket medför ett rekommenderat skyddsavstånd på 35 meter från verksamheten till bostäder. Det innebär ett faktiskt skyddsavstånd på 15 meter från tomtgräns mot Öresundsvägen och 35 meter från tomtgräns i övriga riktningar. Befintligt skyddsavstånd på 50 meter finns även för verksamheter inom närliggande fastighet Separatoren. Inget av ovan nämnda skyddsavstånd omfattar den del av Virket 1 och 6 som är aktuella för detaljpaneläggning.



Verksamheter som medför skyddsavstånd. Aktuellt planområde är markerat i orange. Källa: Briab, Fördjupad riskutredning (ver. 2), Öresundsvägen, 2020-08-17

Transportled för farligt gods

Planområdet innefattar del av Öresundsvägen som idag är rekommenderad färdväg för farligt gods. Totalt sett sker transporter av brandfarlig vara och drivmedel motsvarande 350-450 transporter per år.



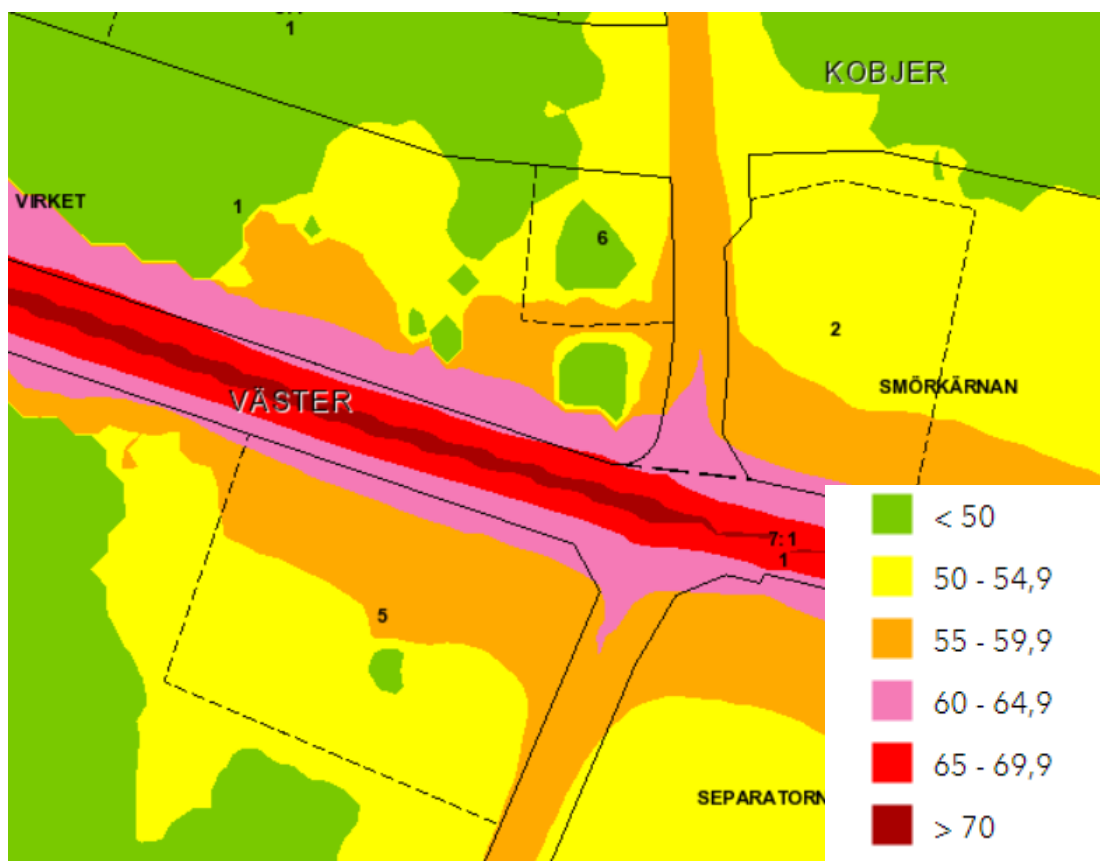
Transportleder för farligt gods i Lunds kommun. I orange syns Öresundsvägens sträckning.

Planområdet ligger delvis inom uppmärksamhetsavstånd enligt Bebyggelseplanering och farligt gods – Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods 2015-11-19.

Öresundsvägens sträckning kommer att delvis dras om och arbete pågår med ny detaljplan för Öresundsvägens koppling upp till Norra ringen. Den detaljplanen väcker frågan om en utsläckning av befintlig led för farligt gods och Lunds kommun kommer parallellt med detaljplanarbetena i Västerbros första etapp att ansöka till Länsstyrelsen om att släcka ut farligt godsleden i Öresundsvägen.

Trafikbuller

Den översiktliga bullerkartläggning från 2016 som Lunds kommun tagit fram tyder på att bullervärdena inom delar av planområdet överskrider riktvärdet för trafikbuller vid bostäder.



Översiktlig bullerkartläggning, ekvivalent ljudnivå.

En bullerutredning (Trafikbullerutredning DP Virket 1 och 6 i Lund, Tyréns, 2020-10-12) har tagits fram för att få en noggrann redovisning av bullernivåerna från trafikflöden för prognosår 2040 för kommunala vägar. Trafikprognosen är gjord våren 2020 och utifrån Öresundsvägens nya sträckning. I bullerutredningen används scenariot med full utbyggnad och hög trafik.

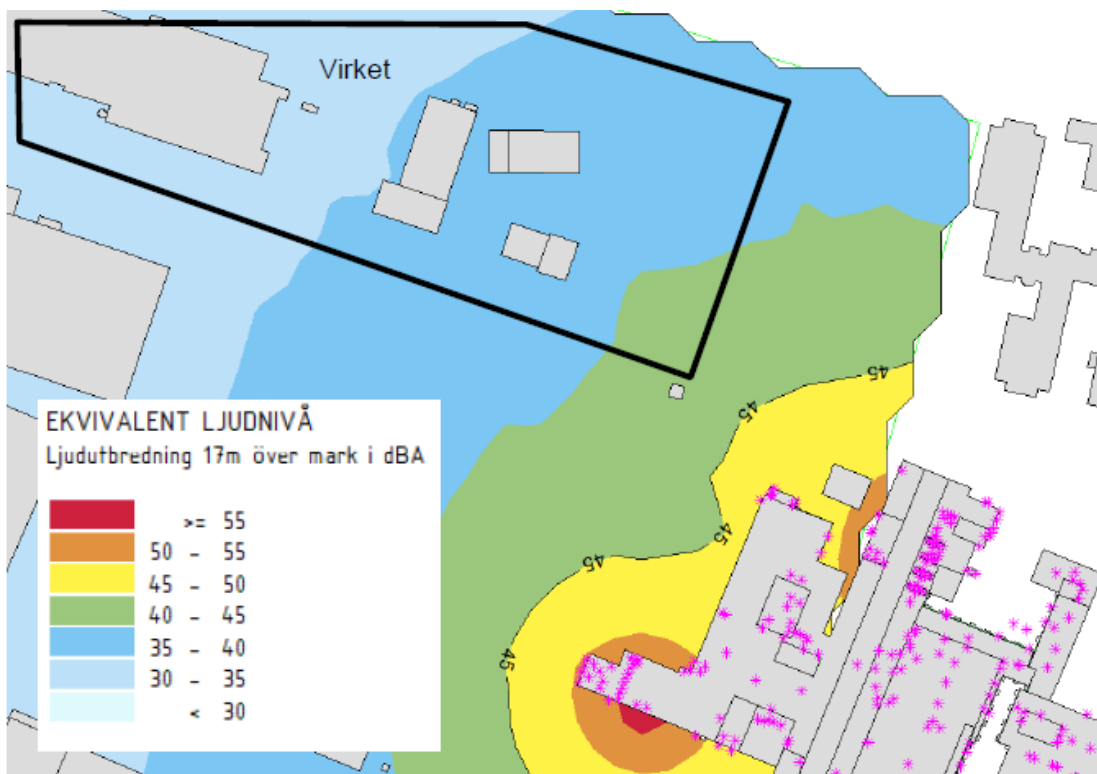
Verksamhetsbuller

Miljötilståndet för verksamheter inom närliggande fastighet Separatorn anger att verksamhet får generera följande ekvivalenta ljudnivåer vid närmaste bostäder:

	Leq dag kl 06-18	Leq kväll, kl 18-22 Lör-, sön- och helgdagar Leq dag + kväll, kl 06-22	Leq natt kl 22-06
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida* finns och att byggnaderna bulleranpassas	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

* Högsta ljudnivå från industri/ annan verksamhet på ljuddämpad och på uteplats: Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kl 18-22 och Leq 40 dBA natt 22-06. Tabell från bullerutredning Trafikbullerutredning DP Virket 1 och 6 i Lund 2020-10-12, Tyréns.

Riktvärdet för zon A (45 dBA ekvivalentnivå) uppfylls med god marginal i hela planområdet. Planerade bostäder inom kvarteret Virket kan därmed utformas fritt utan krav på kompensationsåtgärder med avseende på industri- och annat verksamhetsbuller.



Ljudutbredning från verksamheter inom Separatorn år 2018. Natt kl 22-06. Våning 6 (17 m över mark). Bild från bullerutredning Trafikbullerutredning DP Virket 1 och 6 i Lund 2020-10-12, Tyréns.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Lunds kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Markradon

Enligt geoteknisk undersökning har radonhalten uppmätts till mellan 8,8 och 25,6 kBq/m³. Planområdet klassificeras därmed som ett normalriskområde och byggnader ska utföras radonskyddade.

Förorenad mark

Enligt utförd geoteknisk- och markmiljöundersökning (Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknisk och markmiljö, PQ Geoteknik och Miljö AB, 2020-09-07) bedöms föroreningsgraden i både jord och grundvatten vara relativt homogen. Undersökningsresultaten vad gäller jordföroreningar visar endast låga till måttliga halter och enstaka halter strax över känslig markanvändning. Endast två halter av barium och bly precis över nivåer för känslig markanvändning har hittats. Ingen signifikant påverkan i grundvatten har kunnat påvisas. Resultat från utförd miljöteknisk markundersökning visar inga direkt akuta eller framtida förhöjda risker avseende mark- eller grundvattenföroreningar, varken med avseende på hälsa (personer som vistas på platsen), markmiljö eller spridning till omgivningen.

Då utförd undersökning är översiktlig bör denna kompletteras i kommande detaljprojekteringsskede.

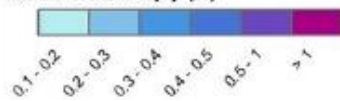
Översvämning och skyfall

En åtgärdsplan för skyfallshantering inom Västra stråket i Lund tagits fram av DHI på uppdrag av Lunds kommun 2018-12-07 för att presentera åtgärder såsom skyfallsleder och skyfallsytor. Ett utpekad problemområde är ett lågstråk (C) från korsningen Bryggaregatan och Kung Oskars väg, parallellt med Öresundsvägen hela vägen ned mot rondellen för Norra Ringen. Tillrinning sker främst från områden norr om lågstråket.



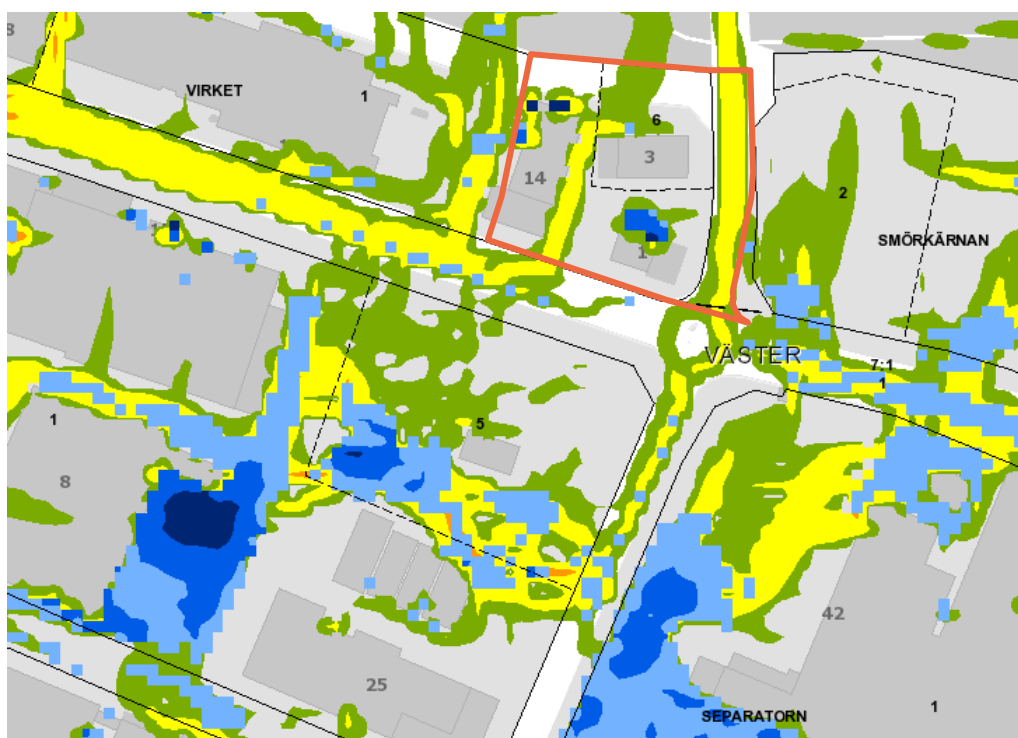
Västra Stråket - översvämningssituation nuläge

Maximalt vattendjup (m)



Utdrag ur Åtgärdsplan för skyfallshantering för västra stråket. Bilden visar maximala vattendjup i Västerbro innan föreslagna åtgärder. Bokstäverna representerar problemområden där vatten kan ansamlas.

Enligt Lunds kommuns översvämningssplan ska hänsyn tas till den översiktliga skyfallskarteringen vilket innebär att rinnvägar ska beaktas och ytor för hantering av dagvatten pekas ut. Byggnader ska inte placeras så att de stör rinnvägar. Placering som stör rinnvägar ska endast tillåtas om ny rinnväg kan skapas som leder skyfallsvattnet förbi byggnaderna på ett säkert sätt. Höjdsättning av byggnader ska möjliggöra och säkra att vatten rinner och samlas där det gör så liten skada som möjligt. Där det är möjligt kan hantering av vatten ske i parker samt rinnvägar skapas på gator.



Översiktlig skyfallskartering från 2016. Planområdet är markerat i orange. Två större lågpunkter finns inom Kugghjulet och Separatorn.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap MB utan redovisningen är integrerad i planbeskrivningen. I bedömningen av planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in i bedömningen.

Ett genomförande av planförslaget innebär utveckling av en bebyggd fastighet i ett verksamhetsområde inom vilket stadsutveckling pågår. Fastigheten ligger med närhet till service och kommunikation vilket bedöms som god hushållning av mark och vatten.

Förslaget strider inte mot gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Förslaget berör inte område av nationell eller internationell skyddsstatus. Baserat på utförd markmiljöundersökning är bedömningen att förslaget inte innebär någon risk för människors hälsa eller säkerhet. Omgivningspåverkan, så som pågående verksamheter och transportled för farligt gods hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet.

Sammantaget är bedömningen att påverkan som förslaget förutses få är sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Planförslaget innebär en omvandling av befintligt verksamhetsområde till ett bostadskvarter bestående av ca 210 bostäder med inslag av centrumverksamhet i strategiska lägen. Kvarterets bostadsgård föreslås underbyggas med ett garage och utföras planteringsbart för att möjliggöra platser för rekreation, lek och odlingar. Bostadshusens höjder regleras till motsvarande mellan 4 och 7 våningar med ett varierat taklandskap. Volymerna mot Qvantenborgsparken i norr planeras något lägre än byggnaderna som ska möta Öresundsvägen i söder. Dessutom regleras socklarna som vetter mot parken med upphöjda uteplatser som trappar ner mot parkrummet. En platsbildning tillskapas i planområdets sydöstra hörn i korsningen Kobjersvägen/Öresundsvägen. Här är byggnadernas höjder något högre för att stärka korsningen. Entréer till trapphus ska finnas mot både gata och gård.

Förslaget omfattar:

- Kvartersmark för bostäder med inslag av centrumverksamhet
- 250 kvm BTA centrumverksamhet
- Allmän platsmark gata

Utvecklingen av hela kvarteret Virket kommer ske etappvis med denna första detaljplan för områdets östra del. Utredningsområdet under detaljplanarbetet har inkluderat hela kvarteret Virket för att säkerställa en god bebyggelsestruktur.



Planförslaget sett från sydöst. (FOJAB arkitekter).

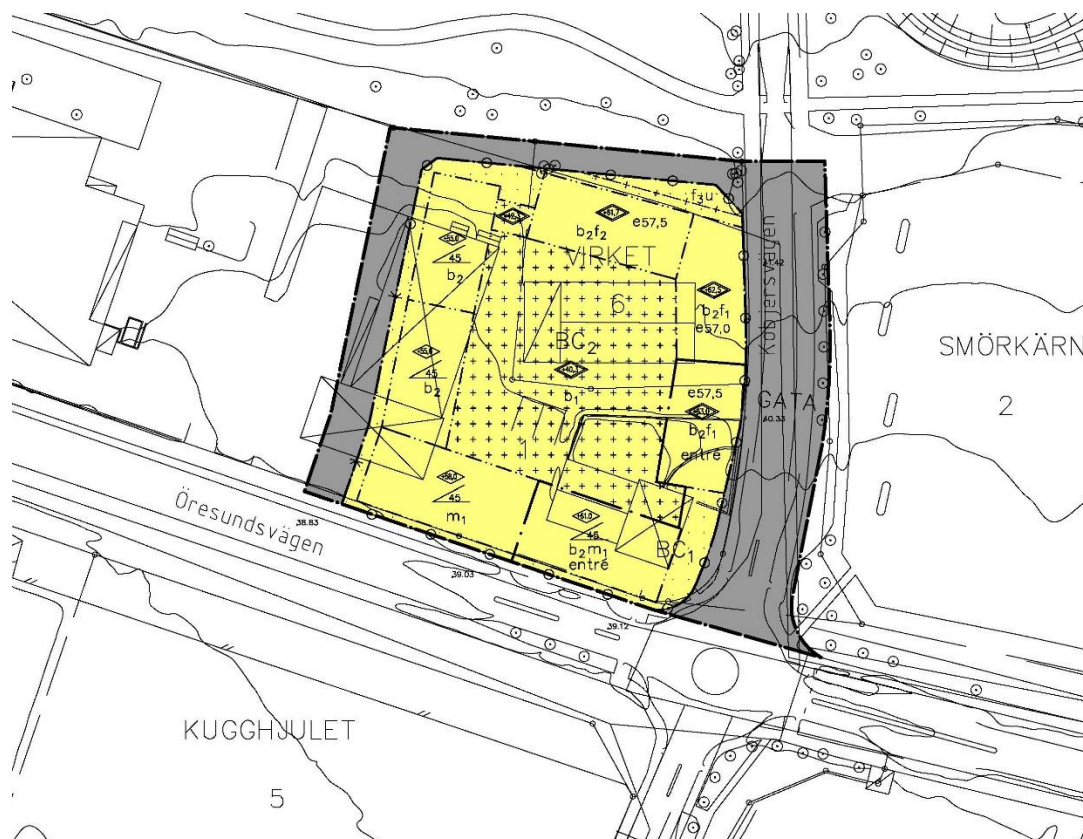
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Planförslaget möjliggör funktioner som bidrar till att Västerbro ska kunna omvandlas från industriområde till blandad stad.

Den huvudsakliga markanvändningen för kvarteretsmarken föreslås vara [BC₂], bostadsändamål med inslag av centrumverksamhet. Bestämmelsen [BC₁] säkerställer att centrumverksamhet ska finnas i del av bottenplan i två strategiska lägen i anslutning till platsbildningen där Kobjersvägen möter Öresundsvägen. För att lokalerna ska vara ändamålsenliga regleras dess höjd mellan bärande bjälklag till minst 3 meter. Centrumverksamhet inrymmer en kombination av olika verksamheter som butiker, restauranger, apotek, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

Användningen Gata betecknas [GATA] och möjliggör anläggandet av en vistelsegata runt bostadskvarteret från vilken angöring sker, samt justering av Kobjersvägens utformning och dragning. Användningen omfattar även gatuparkering.

Bostadsgården tillåter inga byggrätter men medger komplementbyggnad om max 1 våning samt balkonger, uteplatser och skärmtak. Gården har en direkt koppling till platsbildningen i sydost samt ett släpp i norr mot Qvantenborgsparken. Bostadsgården tillåts även underbyggas med garage och ska vara planteringsbar för att bidra till omhändertagande av dagvatten. Detta regleras med utförandebestämmelsen [b₁]



Plankarta med planbestämmelser.

Byggnadernas höjder regleras utifrån angivna total- eller byggnadshöjder i meter över nollplanet samt i vissa fall med största takvinkel och anpassas till platsens förutsättningar, såsom buller från vägar, möte med parkrum, upplevelse från gatunivå samt platsens topografi.

Höjd på byggnader



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

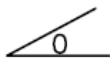


Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.

e 00,0

Lägsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.

Takvinkel



Största takvinkel i grader

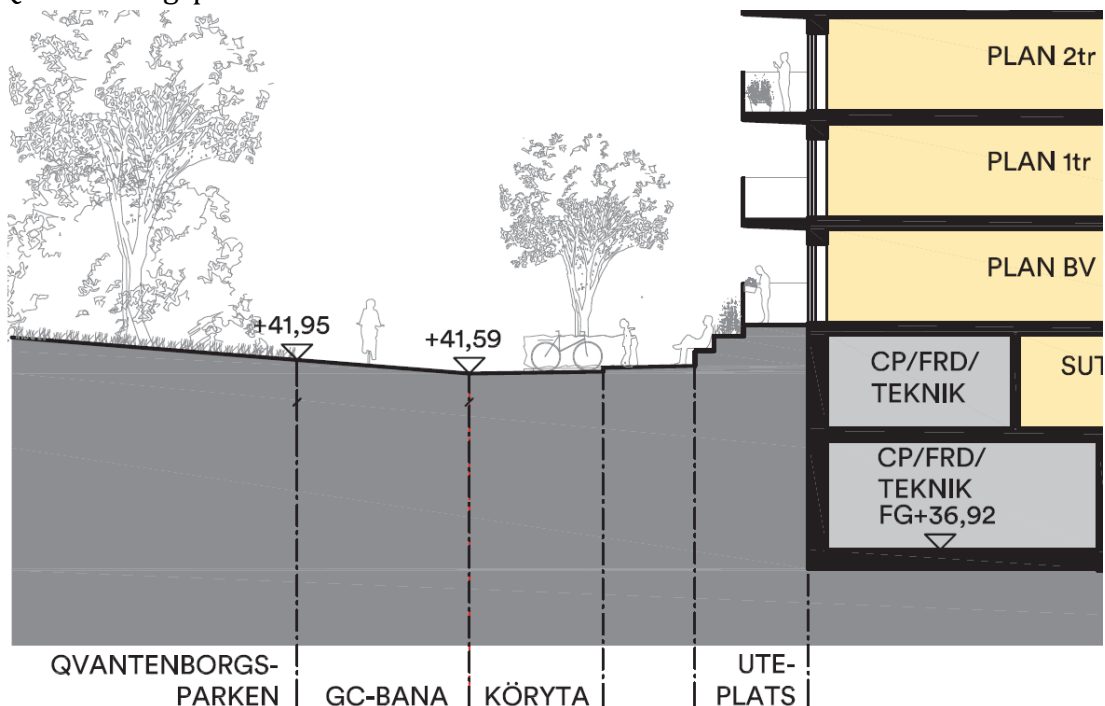
Utformningsbestämmelser reglerar ett levande taklandskap med en kombination av sadeltak och indragna takvåningar. Utformningsbestämmelsen [f₁] reglerar att översta våningsplanet ska utgöra max 60% av underliggande våningsplans byggnadsarea (BYA) och ska vara indraget mot gata och bostadsgård med minst 2 meter jämfört med underliggande våningsplan. Mot bostadsgård får enstaka frontespis uppföras.

Utformningsbestämmelsen [f₂] reglerar att översta våningsplanet ska utgöra max 80% av underliggande våningsplans byggnadsarea (BYA) och ska vara indraget mot bostadsgård med minst 2 meter jämfört med underliggande våningsplan. Mot bostadsgård får enstaka frontespis uppföras. Takkupa tillåts i takfall mot norr och ska utföras indragen minst 2 meter från översta våningens takfot.



Vy som illustrerar ett levande taklandskap med en variation av sadeltak och indragna takvåningar.

Utformningsbestämmelsen [f₃] reglerar att fasad med sockel utformas med upphöjda uteplatser som trappar ner mot vistelsegatan och Qvantenborgsparken i norr.



Sektion som illustrerar uteplatser mot Qvantenborgsparken.

Bestämmelsen [entré] reglerar att entré till lokal ska placeras mot platsbildning vid korsningen Kobjersvägen/Öresundsvägen.

Bestämmelsen [b₂] reglerar att entréer till trapphus ska finnas mot både gata och gård.

Bebyggelseätheten uppgår till 2,2. Total bruttoarea för planområdet uppgår till 16 120 m² bostäder och 250 m² lokaler.

Friytor, lek och rekreation

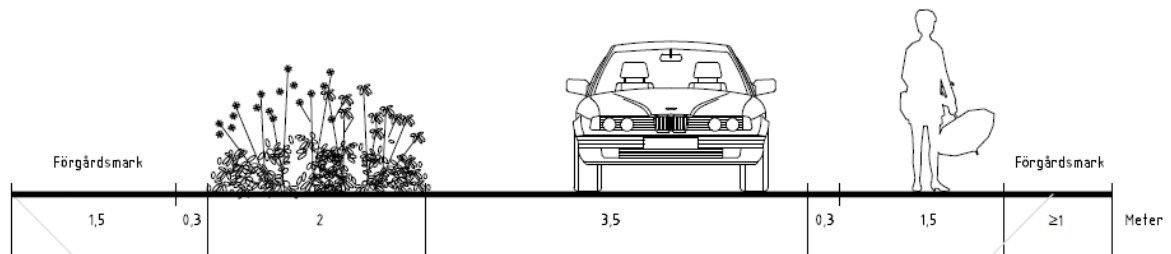
Inom bostadsgården skapas en grön innergård för de boende. Här finns möjlighet att uppföra lekplats, odlingar och ytor för rekreation och fördröjning av dagvatten. En bestämmelse om planteringsbart bjälklag främjar en grön innergård. Kvarteret utformas med ett släpp i norr för att skapa en koppling till Qvantenborgsparken där större ytor för lek och rekreation finns.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Angöring föreslås ske via en vistelsegata från Öresundsvägen. Vistelsegatan föreslås få en smalare sektion om 5 meter till 7,6 meter med en körbana om 3,5 meter. Gestaltningen av vistelsegatan ska tydligt signalera att fordonstrafiken sker på de gåendes villkor. Sektionens mått och höjdsättning ska tillsammans med markbeläggning och möblering bidra till att hålla nere hastigheterna och skapa god tillgänglighet. Det underjordiska garaget under bostadsgården ska nås från en ramp i vistelsegatans södra del, så nära Öresundsvägen som möjligt. För

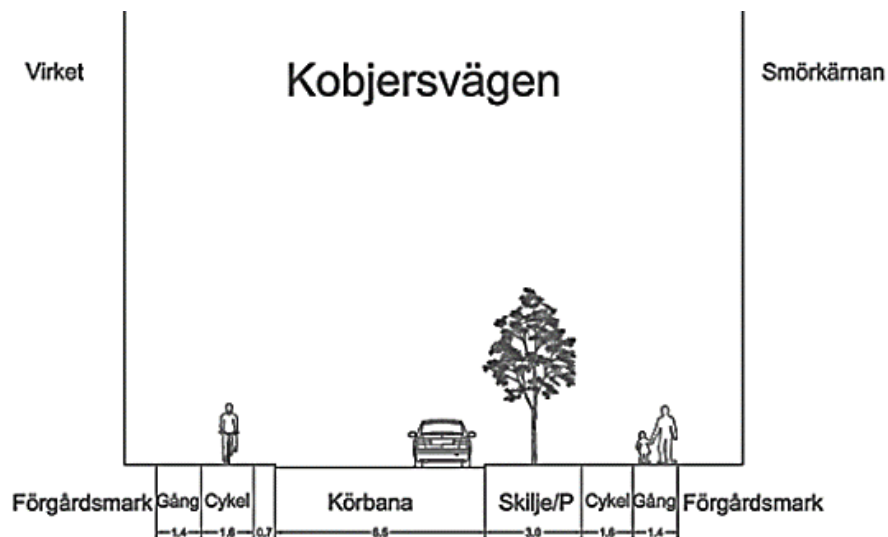
att säkerställa garagednfartens placering finns bestämmelse om förbud mot körbar in- och utfart i övriga lägen.



Typsektion för en vistelsegata.

Lokalerna mot Kobjersvägen/Öresundsvägen föreslås angöras från parkeringsficka på Kobjersvägen.

Kobjersvägen föreslås bli 6,5 meter bred med en skiljeremsa innehållande träd och kantstensparkering på den östra sidan.



Typsektion Kobjersvägen.

Omgivande gatusektioner byggs om för att förbättra möjligheterna för gång- och cykeltrafikanter samt för att skapa en stadsmässig huvudgata genom Västerbro.

Öresundsvägens körbana föreslås till 7 meter för att hålla standard som huvudgata med stadsbusstrafik. Nya träd föreslås på gatans norra och södra sida i skiljeremsa mellan körbanan och cykelbanan. I skiljeremsa kan även parkering och angöring bli aktuellt.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik föreslås ske längs Kobjersvägen och Öresundsvägen i separata gång- och cykelbanor samt längs vistelsegatan.

Parkeringsnorm och parkering

Parkering föreslås lösas i garage under bostadsgården. Krav enligt nuvarande parkeringsnorm motsvarar 97 platser.

Teknisk försörjning**Geoteknik, grundläggning**

Enligt utförd geoteknisk- och markmiljöundersökning (Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik och markmiljö, PQ Geoteknik och Miljö AB, 2020-09-07) bedöms grundläggnings- eller schaktnivåer ligga i snitt 3 meter under nuvarande markytan, antingen som en enhetlig nivå eller i olika nivåer följande markytan. Normal grundläggning med (källar)betongplatta på mark bedöms kunna utföras. Under bärande konstruktioner kan plattan antingen designas med förstövningar i eller med enskilda plattor under den alternativt utformas den som en jämntjock platta. Källaren bör utformas som en hel vattentät konstruktion.

El

Elledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Vissa ledningar kan behöva flyttas ut i gaturummen.

Vatten och spill

Planområdet är anslutet till dag- spill- och dagvattenledningar tillhörande VA SYD. Vissa ledningar kan behöva flyttas ut i gaturummen.

Dagvatten

Av framtagna dagvattenutredning (Dagvattenutredning Virket 1, Lektus, 2020-10-13) framgår att planförslaget innebär att andelen gräsyta ökar, andelen hårdgjord yta minskar och takytan ökar i förhållande till nuvarande markanvändning. Den föreslagna markanvändningen genererar 5% mindre dagvatten än nuvarande markanvändning. Vid ny, föreslagen markanvändning uppgår flödena till 89,9 l/s och med klimatfaktor 1,25 till 112,4 l/s. Planförslaget möjliggör åtgärder såsom fördröjningsmagasin, genomsläppliga markbeläggningar och genomsläppliga material på gångvägar och parkeringsytor. För samtliga huskroppar utom den sydligaste kan takvattnet avledas direkt mot innergården via rännor, varpå det fångas upp i betongrännor eller svackdiken, förlagda i anslutning till innergården gångar. För den sydligaste huskroppen kan vattnet ledas direkt till ett underjordiskt magasin vilket skulle kunna placeras under vistelsegatan.

Del av innergården kan även sänkas för att rikta flödet mot innergårdens sydvästra hörn. Innergården kan då användas som en översilningsyta, vartefter vattnet fångas upp i en brunn. Från brunnen kan sedan ledning förläggas via den södra huskroppens och ut mot ett magasin.

Grönytan i planförslaget uppgår till ca 30%. Genom att välja bort hårdgjorda ytor och istället förlägga grusvägar eller motsvarande genomsläppligt material inom planområdet, främjas infiltration och fördröjning.

Renhållning

Val av renhållningslösning i Västerbro har stor påverkan på den framtida stadsmiljön och vistelsegatornas gestaltning. Utredning av renhållningslösning i Västerbro pågår.

Planförslaget möjliggör för flera olika alternativ; exempelvis för sophantering i inbyggda miljöhus samt för sopsug. Precisering av renhållningslösning kommer att ske parallellt med det fortsatta planarbetet.

Övriga ledningar

En fjärrvärmeledning finns inom planområdet. Denna avses ligga kvar och byggnadernas placering har anpassats utifrån ledningen med ett avstånd på 3 meter från ledningens mitt till närmsta byggrätt.

Hälsa och säkerhet

Miljötilstånd

För att visa hur pågående eller tillåtna verksamheter kan medföra begränsningar i närliggande utvecklingsområden har riskutredningen (Fördjupad riskutredning (ver. 2), Briab, 2020-08-17) analyserat tre möjliga scenarion:

1. Miljötilstånd för Separatoren 1 och Värmeväxlaren 3 bibehålls och fortsatt verksamhet leder till skyddsavstånd vid utveckling av närliggande fastigheter.
2. Miljötilståndet utgår och utveckling av närliggande fastigheter kan ske utan påverkan från skyddsavstånd. I scenariot är verksamheten inom Länsmannen kvar vilket medför att hänsyn behöver tas inom Kugghjulet och Värmeväxlaren.
3. Miljötilstånd utgår och verksamheter som medför störningar avvecklas.

Utvecklingen av kvarteret Virket bedöms inte påverkas negativt av något scenario. Bedömningen är att utvecklingsmöjligheterna är goda då störningarna är få.

Transportled för farligt gods

Strax söder om planområdet, i Öresundsvägens sträckning, finns aktuell transportled för farligt gods. I riskutredningen (Fördjupad riskutredning (ver. 2), Briab, 2020-08-17) framgår det att transporter av farligt gods är få och att det är låg risk för olycka. Riskutredaren föreslår att leden för farligt gods ses över och släcks ut. Att släcka ut farligt godsleden innebär inte att transporter av farligt gods inte får förekomma. Det är fortfarande tillåtet att köra den kortaste lämpligaste färdvägen mellan en undantagen vägsträcka och en leverantör eller mottagare.

En ansökan kommer göras för att släcka ut led för farligt gods i Öresundsvägen och Måsvägen hos Länsstyrelsen. En utsläckning av farligt godsleden avses genomföras innan detaljplanen antas.

Buller

På plan 1 och 2 längs Öresundsvägen ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad större än 35 m² orienteras mot en ljuddämpad sida i de fall bullernivåer överstiger riktvärdena för ekvivalent ljudnivå. Alternativt uppförs enkelsidiga lägenheter mindre än 35 m².

Markradon

Uppmätta halter ligger inom normalriskintervallet och byggnader ska uppföras radonskyddade.

Förorenad mark

Enligt utförd utredning (Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik och markmiljö, PQ Geoteknik och Miljö AB, 2020-09-07) ses inga omedelbara åtgärder som nödvändiga. Undersökningsresultaten vad gäller jordföroreningar visar endast låga till måttliga halter och enstaka halter strax över känslig markanvändning. Endast två halter, barium och bly precis över nivåer för känslig markanvändning har hittats. Bedömningen är att den påverkade jorden kommer att behöva avlägsnas av grundläggningsskäl. Mer detaljerade undersökningar avses genomföras i samband med detaljprojektering. Med resultaten från de kompletterande undersökningarna kommer risker och riskbild för både jord- och grundvatten då undersökas mer i detalj och redovisa eventuella nya risker samt en fördjupad riskbedömning.

Översvämning och skyfall

Vid stora flöden måste en sekundär avrinningsväg finnas, vilken lämpligen placeras i fastighetens sydöstra hörn. Här läggs inga byggrätter för att säkra vattnets framfart.

Räddning

I området kan räddningstjänstens höjdfordon nå föreslagen bebyggelse från omgivande gator. Byggnader som ligger längs med Öresundsvägen bedöms dock behöva utföras med Tr2-trapphus så att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänstens höjdfordon, detta på grund av planerad trädplantering längs med Öresundsvägens norra sida. Tr2-trapphus kan även bli aktuellt i andra delar av bebyggelsen beroende på utformning av planlösningar. Frågan om utrymning hanteras i därför förslagsvis mer i detalj i samband med bygglovsprövningen.

Avvägning mellan motstående intressen

Planförslaget innebär att området kan utvecklas enligt intentionerna i den fördjupade översiktsplanen samt Västerbroprogrammet vilket innebär att Öresundsvägens industriområde utvecklas till en tät, blandad stadsdel i centrumnära läge. Det är ett allmänt intresse att möjliggöra bostäder i redan bebyggt område med närhet till kollektivtrafik, vilket motiverar detaljplanen. Avvägningen är att intresset av att förtäta i befintlig miljö genom att tillskapa ett tätare kvarter med centrumverksamhet i bottenplan väger tyngre än det

allmänna intresset att bevara nuvarande verksamhetsområde och den kulturhistoriskt intressanta byggnaden inom planområdet.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Avsiktsförklaring

En avsiktsförklaring har upprättats i juni 2019 mellan fastighetsägaren och Lunds kommun med syfte att enas om hur samverkan ska ske.

Avsiktsförklaringen beskriver principerna för gemensam kommunikation och dialog, att utgångspunkt för detaljplaneläggning och bygglov är

Västerbroprogrammet och att påbörjande av detaljplaneläggning kräver att ett avtal om genomförande tecknas med Lunds kommun.

Genomförandavtal

Ett genomförandavtal har upprättats i januari 2020 vilket beskriver principerna för hur genomförandet av detaljplaner inom projektområdet ska ske.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan exploatören och byggnadsnämnden och reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas för att beskriva hur exploateringen ska gå till samt för att fördela ansvaret mellan exploatören och kommunen.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Exploatören ska bidra med ersättning för utbyggnad- och ombyggnader på allmän platsmark inom Västerbro i enlighet med Västerbropengen i Genomförandavtalet. Exploatören ska utöver det erlagga ersättning till kommunen för åtgärder på allmän plats som endast berör det egna planområdet.

Kommunen ansvarar för ombyggnad och utbyggnad av allmän platsmark. Kommunen ansvarar även för och bekostar drift och underhåll av allmän platsmark.

Nödvändiga åtgärder ska utredas vidare under planprocessen och preciseras närmare i samband med upprättande av exploateringsavtal.

VA SYD är huvudman för det allmänna VA-nätet. VA SYD ansvarar för och bekostar VA-anläggningar. Kostnaden för eventuell utbyggnad- och ombyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt vid tid gällande VA-taxa. VA SYD ansvarar för och bekostar även drift och underhåll av VA-nätet. Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

Ledningshavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Ledningar som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande verk ska hanteras och bekostas av exploitören.

Kostnad för framtagande av detaljplan bekostas av exploitören genom planavtal.

Inlösen, ersättning

För mark som enligt detaljplanen behöver föras från exploitören till kommunen eller motsatsvis planeras en överenskommelse upprättas och biläggas exploateringsavtalet.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostadsändamål och allmän platsmark (gata). All mark som utgörs av allmän gata och park ska överföras till en kommunägd fastighet, lämpligen Kobjer 3:1. Se fig. A-B, D och F på kartskissen.



Kartskiss som visar fastighetsreglering.

När figur A överförs till Kobjer 3:1 delas Virket 1 i två områden. Eftersom områdena inte har ett funktionellt samband behöver den resterande delen av Virket 1, fig. E, överföras till Virket 6 så att de efter ovanstående marköverföringar utgör en fastighet. Alternativt kan området frånskiljas från Virket 1 genom avstyckning.

Överföring av mark för bostadsändamål från Väster 7:1 utgörs av fig. C på kartskissen.

Fastighetsreglering av figurerna A-D och F ska i första hand ske genom frivilliga överenskommelser mellan fastighetsägare. Kan överenskommelse mellan fastighetsägarna inte nås kan Lantmäterimyndigheten pröva ärende och besluta om ersättning. Ersättningen bestäms i så fall enligt expropriationsregler.

När detaljplanen genomförts kommer berörda fastigheter att ha genomgått följande förändringar och nya fastigheter ha bildats enligt kartskiss och tabell, se nedan.

Fastighet	Erhåller mark	Från fastighet	Ändamål	Avstår mark	Till fastighet	Ändamål
Kobjer 3:1	fig. A	Virket 1	allmän plats			
	fig. B	Virket 6	allmän plats			
	fig. D	Virket 1	allmän plats			
	fig. F	Smörkärnan 2	allmän plats			
Virket 1				fig. A	Kobjer 3:1	allmän plats
				fig. D	Kobjer 3:1	allmän plats
				fig. E	Virket 6	bostad
Virket 6	fig. C	Väster 7:1	bostad	fig. B	Kobjer 3:1	allmän plats
	fig. E	Virket 1	bostad			
Smörkärnan 2				fig. F	Kobjer 3:1	allmän plats
Väster 7:1				fig. C	Virket 6	bostad

Rättigheter

Ledningsrätten 1281K-9540:B1351.1 för fjärrvärmeledning inom Virket 6 stämmer inte med ledningens faktiska läge. U-område i detaljplanen läggs ut i ledningens faktiska läge och ledningsrätten ska omprövas till att istället gälla inom u-område.

Rätt att framdra ledningar inom planområdets kvartersmark kan regleras med ledningsrätt endast inom u-område alternativt inom allmän platsmark.

De avtalsrättigheter som berör regleringsområden kan förordnas att fortsätta gälla vid fastighetsreglering.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på Lunds kommun och berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om erforderlig fastighetsbildning.

Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd alternativt annan enligt överenskommelse.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Konsekvensen av planförslaget är att befintligt kvarter för verksamheter omvandlas till ett kvarter för bostäder och centrumverksamhet. Ett genomförande av planen innebär att befintliga verksamheter kommer behöva omlokaliseras.

Konsekvenser för fysisk miljö

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

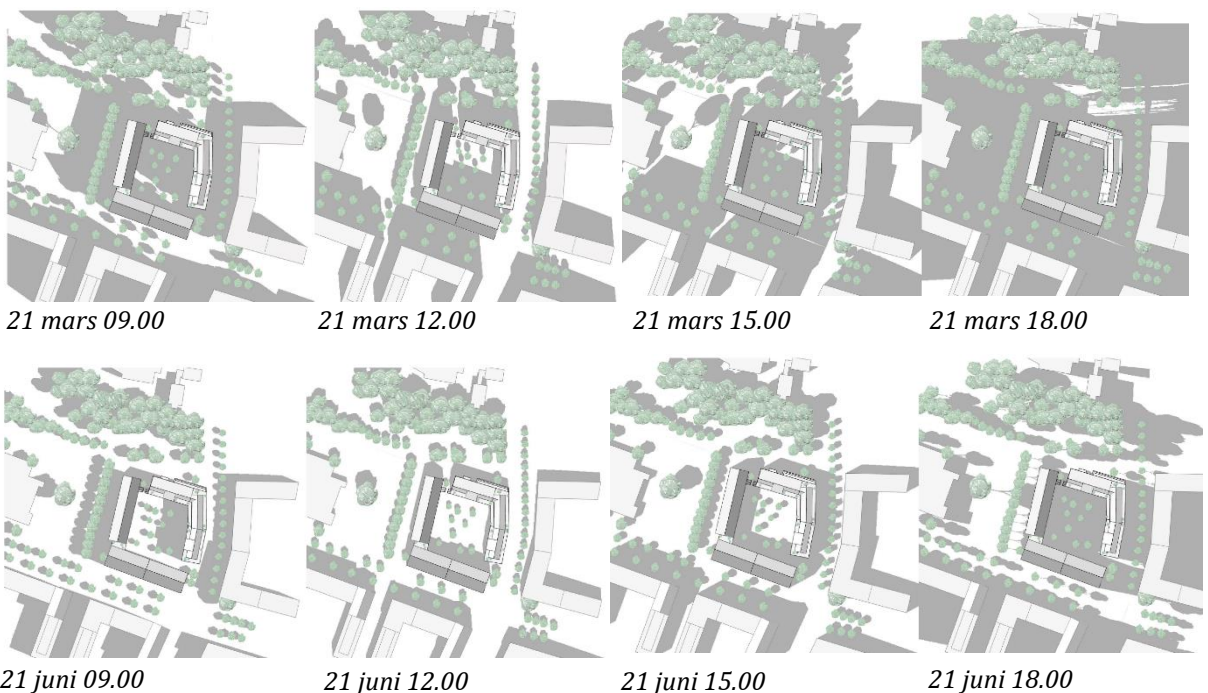
Ett genomförande av planen innebär att en byggnad, som tillsammans med andra bygger upp en kulturhistoriskt värdefull miljö, rivs till fördel för utveckling av bostäder.

Stadsbild

Konsekvenserna av planförslaget innebär en förändring av stadsbilden då del av ett industriområde med låg exploatering och stor kvartersindelning omvandlas till en mindre kvartersstruktur med blandade funktioner. Skalan innebär att byggnaderna inom planområdet ges höjder motsvarande 4-7 våningar, i enlighet med Västerbroprogrammet. Ett omhändertagande om byggnadernas socklar och skiftande materialval bidrar till en mer levande stadsmiljö. Utformningen och skalan bidrar till att uppfylla Västerbroprogrammets intentioner och mål samtidigt som den adderar en ny årsring i befintlig bebyggelse.

Mikroklimat

En skuggstudie har genomförts och visar på viss skuggpåverkan på Qvantenborgsparken vid vårdagjämning 21 mars samt skuggning av Kobjersvägen och intilliggande bebyggelse inom Smörkärnan på eftermiddag och kväll både vid vårdagjämning och vid sommarsolstånd 21 juni.



Natur och biologisk mångfald

Området är idag till stor del asfalterat. Planförslaget innebär en innergård med planteringsbart bjälklag vilket möjliggör för effektivare dagvattenhantering, odling och grönska. Andelen hårdgjorda ytor minskar. En mindre sälg i områdets nordvästra hörn kommer behöva tas ner för att möjliggöra byggrätter och vistelsegata i denna del. Dock värnas gränsen mot parken i norr då planförslaget inte gör något intrång i denna del. Sammantaget bedöms förslaget ha en positiv påverkan på natur och biologisk mångfald.

Miljö kvalitetsnormer**Luftkvalitet**

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vattenkvalitet

Den föreslagna markanvändningen utan dagvattenåtgärder ger snarlika utsläpp som vid nuvarande markanvändning. Planförslaget möjliggör åtgärder såsom en ökning av grönytor och icke hårdgjorda ytor vilket bedöms bidra till att minska föroreningshalten i dagvatten innan det leds till recipient.

I ny damm som planeras vid Värpingediket kommer dagvattnet ytterligare fördröjas och renas, innan det når Rinnebäcksravinen och därefter Höje å. Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder därför till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Genom att följa föreslagna åtgärder för dagvatten bedöms planförslaget på ett hållbart sätt kunna avbörda och fördröja dagvatten inom fastigheten för att möjliggöra exploatering. Planerad damm vid Värpingediket bidrar också till rening och fördröjning innan utlopp i Höje å. Därför bedöms planförslaget inte få några negativa konsekvenser på recipienten.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Miljö tillstånd

Utvecklingen av kvarteret Virket bedöms inte påverkas negativt av något scenario som undersökts i riskutredningen. Bedömningen är att utvecklingsmöjligheterna är goda då störningarna är få.

Transportled för farligt gods

Områdets karaktär har ändrats i stora delar sedan klassificeringen av transportleder för farligt gods infördes. Antal mottagare av farligt gods har minskat och de transporter som sker idag ger endast ett försumbart riskbidrag. Även om fastigheterna Separatoren och Värmeväxlaren fortsatt utvecklas med industriell verksamhet finns god marginal att hantera framtida tillkommande transporter av farligt gods utan att risknivån överskrider gränsen för vad som anses vara försumbart. Planförslaget förutsätter att leden för farligt gods släcks ut, vilket möjliggör en omvandling av Västerbro till blandad stad. En utsläckning av leden bedöms inte påverka risker på människors hälsa och säkerhet negativt. Dialog med Länsstyrelsen om att släcka ut leden för farligt gods pågår och avses genomföras innan detaljplanen antas.

Buller

Konsekvensen av planens genomförande är att riktvärdena för buller kan uppnås genom att vidta föreslagna bulleråtgärder. Den kringbyggda kvartersstrukturen som förslaget innebär, skapar en tyst innegård som lämpar sig för uteplatser i anslutning till bostäderna. Riktvärdet för uteplats uppfylls. Om gemensamma uteplatser skapas där riktvärdet uppfylls, kan enskilda uteplatser som balkonger anses kompletterande och uppföras utan hänsyn till buller.

Förorenad mark

Sannolikheten för signifikant högre koncentrationer inom området bedöms som liten och därför ses inga omedelbara åtgärder som nödvändiga. Bedömningsvis kommer också all eller stora delar av den påverkade jorden att behöva avlägsnas av grundläggningsskäl. Eventuella markföröring bedöms kunna omhändertas och markanvändningen bostadsändamål är därför lämplig.

Skyfall och översvämning

Utifrån dagvattenutredning och skyfallskartering bedöms planförslaget kunna hantera framtida skyfall och möjliggöra rinnvägar för vattnet.

Sociala konsekvenser

Trygghet

Öresundsvägens industriområde saknar idag det stadsliv en blandad stad bidrar med. Det innebär att området upplevs som mycket ödsligt stora delar av dygnet. Ur ett trygghetsperspektiv kan en omvandling av området bidra till att området upplevs som tryggare och mer livfullt.

Barnperspektiv

En planändring som tillåter bostäder inom nuvarande fastigheter medför möjligheter för barn att bo och vistas i området i större utsträckning än idag. Då Västerbro kommer utvecklas under lång tid kan det i ett inledande skede finnas begränsat med friytor i form av parker eller andra grönområden. Planområdet ligger dock i anslutning till befintlig park som kan nyttjas redan i ett tidigt skede. Barns förutsättningar för en trafiksäker miljö bedöms öka i samband med ombyggnation av Kobjersvägen och Öresundsvägen, vilka delvis omfattas av planområdet.

Service

Planförslaget medför ca 210 nya lägenheter inom Västerbro vilket ökar behovet av skola, barnomsorg och service i form av t.ex. matbutiker.

Tillgänglighet

Genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås. Bedömningen är att tillgänglighetskrav avseende t.ex. avstånd mellan entré och parkering kan uppfyllas. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir

planchef

Elinor Thornblad

planarkitekt