



Planbeskrivning detaljplan för Virket 3 i Lund

Antagandehandling

Upprättad 2025-11-10

PÄ 19/2022

1281K-P353

Standardförfarande



Innehåll

Vad är en detaljplan?	1
Planprocessen	1
Vill du komma i kontakt med oss?	1
Sammanfattning	2
Inledning.....	4
Planens syfte	4
Planförfarande	4
Planhandlingar	4
Övriga handlingar	4
Plandata	5
Tidigare kommunala ställningstagande	6
Planuppdrag och inriktningsbeslut.....	6
Översiktsplanering	6
Miljökonsekvensbeskrivning kopplat till FÖP.....	7
Västerbroprogrammet	8
Karaktärsprogram Västerbro.....	9
Gällande detaljplaner	10
Pågående detaljplaner i närområdet	10
Utbyggnadsplan	10
Förutsättningar	11
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	11
Historik och/eller kulturmiljö	12
Natur	12
Grönstruktur och offentliga rum	12
Service	13
Trafik och gator	14
Teknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet	16
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	21
Planförslag.....	22
Övergripande karaktär och disposition	22
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	23
Grönstruktur och offentliga rum	33
Trafik och gator	34

Teknisk försörjning	40
Hälsa och säkerhet	43
Avvägning mellan motstående intressen	46
Genomförande.....	48
Organisatoriska åtgärder	48
Fastighetsrättsliga åtgärder	50
Konsekvenser.....	52
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	52
Konsekvenser för fysisk miljö	52
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	56
Sociala konsekvenser	57
Fastighetsrättsliga konsekvenser	57

Vad är en detaljplan?

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.



Vill du komma i kontakt med oss?

Daniel Mathiasson

Planarkitekt

Daniel Wasden

Tf Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: samhallsbyggnad@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör samhallsbyggnadsförvaltningen om inte annat anges.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att förverkliga Västerbroprogrammets mål och intentioner om en funktionsblandad stadsdel genom att på fastigheten Virket 3 möjliggöra nya bostäder, lokaler för centrumverksamhet, ny parkmark och gator samt parkering i källare, säkerställa åtgärder kopplat till dagvattenhantering och grönska på gårdar.

Planförslaget innebär en omvandling av ett redan bebyggt område, med närhet till kollektivtrafik, och innefattar tre nya bostadskvarter bestående av totalt cirka 600 bostäder, lokaler för centrumverksamhet i strategiska lägen samt ett allmänt parkstråk som sträcker sig från Öresundsvägen till Qvantenborgsparken.

Totalt möjliggör planförslaget drygt 41 000 kvm BTA bostäder, minst 1300 kvm BTA centrumverksamhet och cirka 1300 kvm ny park samt parkering i källarplan under alla bostadskvarter. Den nya bebyggelsen föreslås möta nya och ombyggda gaturum samt ett nytt allmänt parkstråk. Särskild omsorg förväntas ges förgårdsmarken och bebyggelsen i mötena med allmän plats, inte minst mot planerat parkstråk och befintligt parkrum i Qvantenborgsparken.

Bebyggelsens höjder regleras så att byggnader mellan fyra och sex våningar möjliggörs inom kvarteret. Planförslaget styr också en variation i utformning av taklandskapet och gemensamma takterrasser på samtliga kvarter. Sockelvåningarnas utformning regleras mot huvudgatorna för att minska en storskalig upplevelse i gatuplan och skapa en variation i fasadlivet.

Mot huvudgatorna skapas tydliga bostadsentréer och välgestaltade sockelvåningar och i strategiska lägen föreslås lokaler med entréer riktade ut mot det offentliga rummet som bidrar till stadslivet och blir nya målpunkter. Intresset av att förtäta i befintlig miljö genom att tillskapa täta kvarter med centrumverksamhet i bottenplan har vägts mot att bevara nuvarande verksamhetsområde med pågående verksamheter. Att möjliggöra nya bostäder och lokal service i ett redan bebyggt område med närhet till kollektivtrafik samt att hushålla med mark genom förtätning inom befintlig stadsstruktur istället för att ianspråkta jordbruksmark är av allmänt intresse.

Byggnadsnämnden har beslutat att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 5-8 §§ MB.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför någon olägenhet av den art som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Sammanfattning

Planområdets area: cirka 17 600 m²

BTA bostäder, antal: 41 350 m², cirka 600 bostäder

BTA kommersiell service: 1300 m²

Allmän plats park area: 4700 m² varav 3400 m² är befintlig park

Antal bil-/ cykelparkering: 298/1116

Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att förverkliga Västerbroprogrammets mål och intentioner om en funktionsblandad stadsdel genom att möjliggöra nya bostäder, lokaler för centrumverksamhet, ny parkmark och gator samt parkering i källare, säkerställa åtgärder kopplat till dagvattenhantering och grönska på gårdar.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande eftersom planen bedöms

- vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt **och**
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

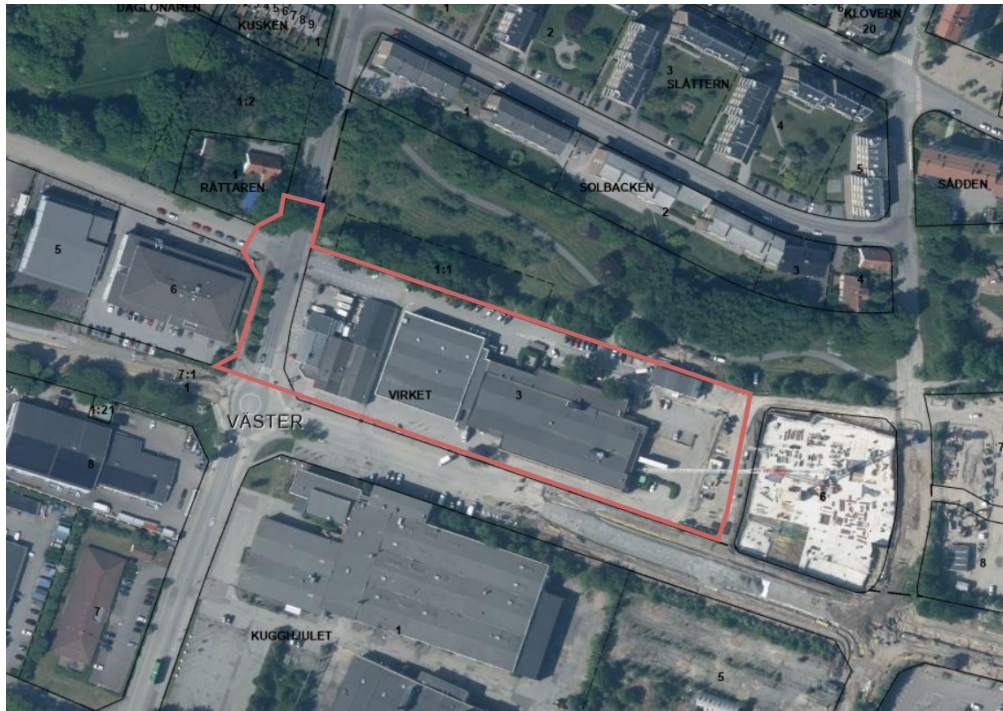
Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

- Ekosystemtjänstutredning, Ekologigruppen, 2018-04-11
- Miljöteknisk markundersökning av Virket 1 och 3, Miljöfirman Konsult AB, 2021-10-04
- Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik Lund Virket 3, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-05-13
- PM – Geoteknik Lund Virket 3, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-05-13
- Miljöteknisk markundersökning – kompletteringar grundvatten Lund Virket 3, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-05-13
- Dagsljusstudie – VCS-analys Virket 1-3, Stadstudio, 2024-07-04
- Detaljerad riskutredning – underlag till ny detaljplan för Virket 3, Briab, 2025-06-10
- Trafikbullerutredning Virket 3, Tyréns, 2025-06-10
- Sol- och skuggstudie Virket 1-3, Stadstudio, 2025-06-11
- Beslut om betydande miljöpåverkan, 2025-06-12
- Utrymmesutredning, Afry, 2025-06-17
- Dagvattenutredning Kv Virket, Tyréns, 2025-07-01

Plandata



Orienteringskarta med utritat planområde i rött.

Läge

Planområdet omfattar fastigheterna Virket 3 och del av Väster 7:1 och är beläget utmed Öresundsvägen, Bondevägen och Qvantenborgsparken i västra Lund. Det är gångavstånd till Lunds centralstation och Lunds stadskärna.

Areal

Planområdets yta uppgår till cirka 17 600 m².

Markägoförhållande

Fastigheten Virket 3 är privatägd och Väster 7:1 ägs av Lunds kommun.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Det är Huseriet AB som har tagit initiativ till planen.

Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag och inriktningsbeslut

Byggnadsnämnden, BN, fattade 2023-06-08 beslut om planläggning av kvarteret Virket 3 med villkor att avsiktsförklaring och genomförandeavtal undertecknas innan start av detaljplan. Både avsiktsförklaring kopplat till Västerbroprogrammet och genomförandeavtal är undertecknade av fastighetsägaren Rikshem Lundhem B AB.

Byggnadsnämnden fattade 2019-04-11 ett inriktningsbeslut om att all detaljplanering i Västerbro ska ske i enlighet med Västerbroprogrammet.

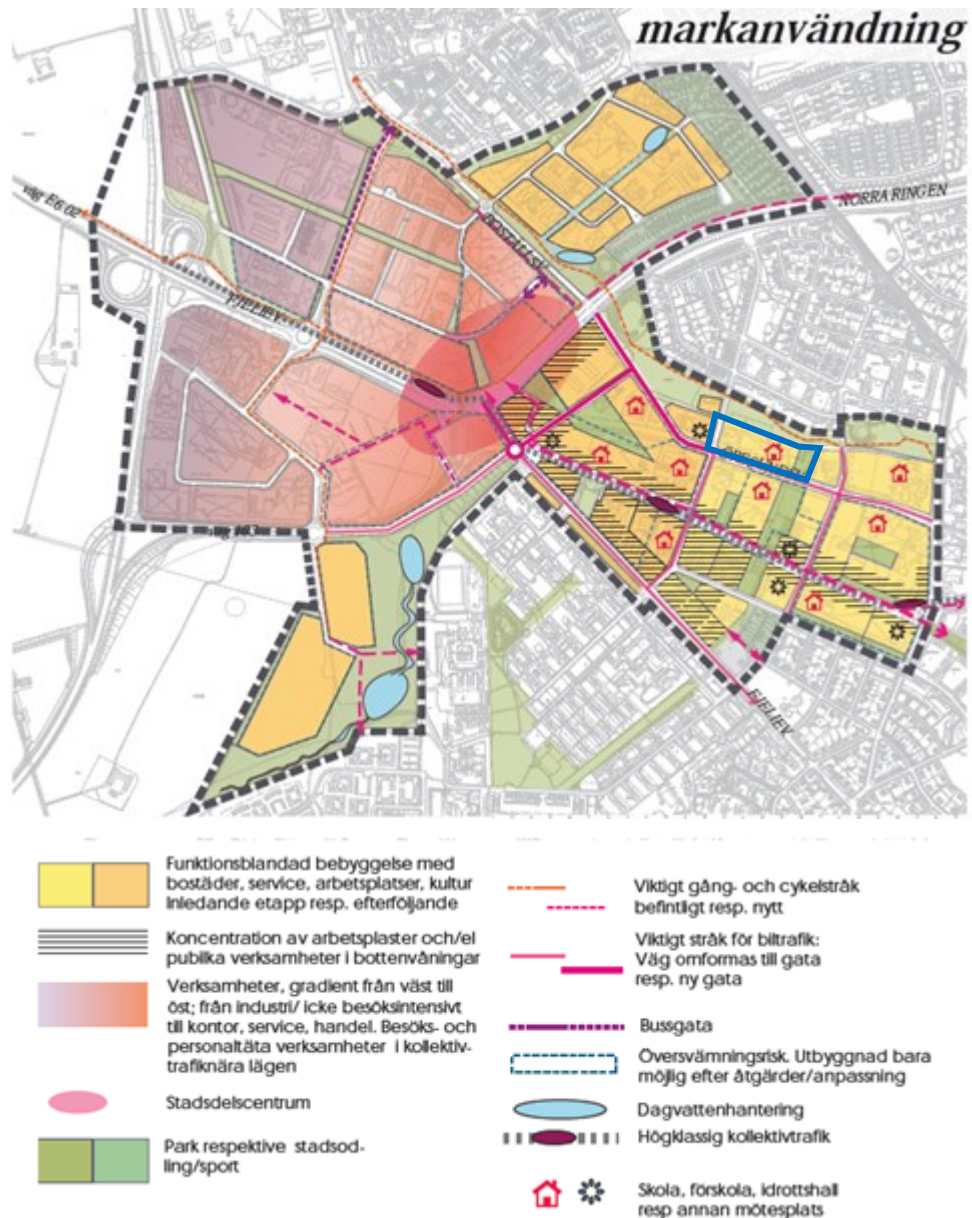
Översiktsplanering

Detaljplanen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande och inriktningen i översiktsplanen och fördjupning av översiktsplan.

Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekade som område för blandad bebyggelse, genom vilket ett starkt kollektivtrafikstråk ska utvecklas.

Enligt fördjupning av översiktsplanen (FÖP) Öresundsvägen med omnejd är området utpekade som område för en stadsomvandling av äldre industrikvarter till funktionsblandade kvarter där bostäder, service och arbetsplatser föreslås. Utvecklingen har en lång genomförandetid och är tänkt att ske etappvis, från öster till väster, med början i Öresundsvägens företagsområde. FÖP:en ligger till grund för all planering inom Västerbro.

Kvarteret Virket ingår i FÖP:ens område och pekas ut som lämpligt för funktionsblandad bebyggelse med bostäder, service, arbetsplatser och annan mötesplats. I fördjupningen redovisas en långsiktig målbild med fyra utbyggnadsetapper. Fastigheten Virket 3 ligger inom den första utbyggnadsetappen.



Karta från Fördjupning av översiktsplan Öresundsvägen med omnejd som anger förslagen markanvändning inom Västerbro. Virket 3 är markerat med blå heldragen linje.

Miljökonsekvensbeskrivning kopplat till FÖP

I arbetet med FÖP Öresundsvägen med omnejd gjordes en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) 2017-10-05. Syftet var att ta fram en samlad bedömning av planens inverkan på miljön, människors hälsa och resurser som mark och vatten. Denna bedömning ligger nu till grund för samtliga aktuella detaljplaner i Västerbro, däribland Virket 3.

Länsstyrelsen påpekar i sitt samrådsyttrande för MKB:n kopplat till FÖP Öresundsvägen med omnejd att den generella utvecklingen för området som beskrivits i samrådshandlingen är positiv. Särskilt positiv är den föreslagna ändringen av markanvändningen i de centrala delarna av området där bostäder kan byggas i centrala lägen med god tillgång till

kollektivtrafik. Riktlinjer för typen av bostäder, liksom en plan för hur flytt och omstrukturering av verksamheter är tänkt att ske saknas dock enligt Länsstyrelsen. Länsstyrelsen beskriver också att generella riktlinjer som kan fungera som underlag i senare prövningar saknas i FÖP-förslaget.

Översiktsplanering är övergripande och inriktad på en strategisk nivå och inte detaljerad. Detta gäller även MKB:n. Flera av miljöfrågorna kommer att behandlas mer utförligt inom ramen för andra beslutsprocesser; exempelvis detaljplaneläggning enligt plan- och bygglagen eller tillståndsansökningar. MKB:n fokuserar på de frågor som kan innebära betydande miljöpåverkan på en övergripande nivå.

Den samlade bedömningen i MKB:ns är att "sammantaget bedöms miljökonsekvenserna av planförslaget bli neutrala till positiva för hela området sammanvägt över alla studerade miljöaspekter". I slutsatsen anges också att vissa frågor är viktiga att studera vidare i fortsatta i processer. Dessa frågor är:

- Skyfallsplan för området
- Detaljerade planer för dagvattenhantering
- Detaljerade bullerutredningar
- Utredningar om historiska föroreningsbilder följt av markprovtagningsplaner för att identifiera föroreningar i mark.
- Särskilda riskutredningar för verksamhetsbyggnader som ska bevaras och omvandlas till bostäder.

Fortsatt utredning av dessa eller liknande frågor har skett eller pågår och ligger nu till grund för aktuellt planförslag.

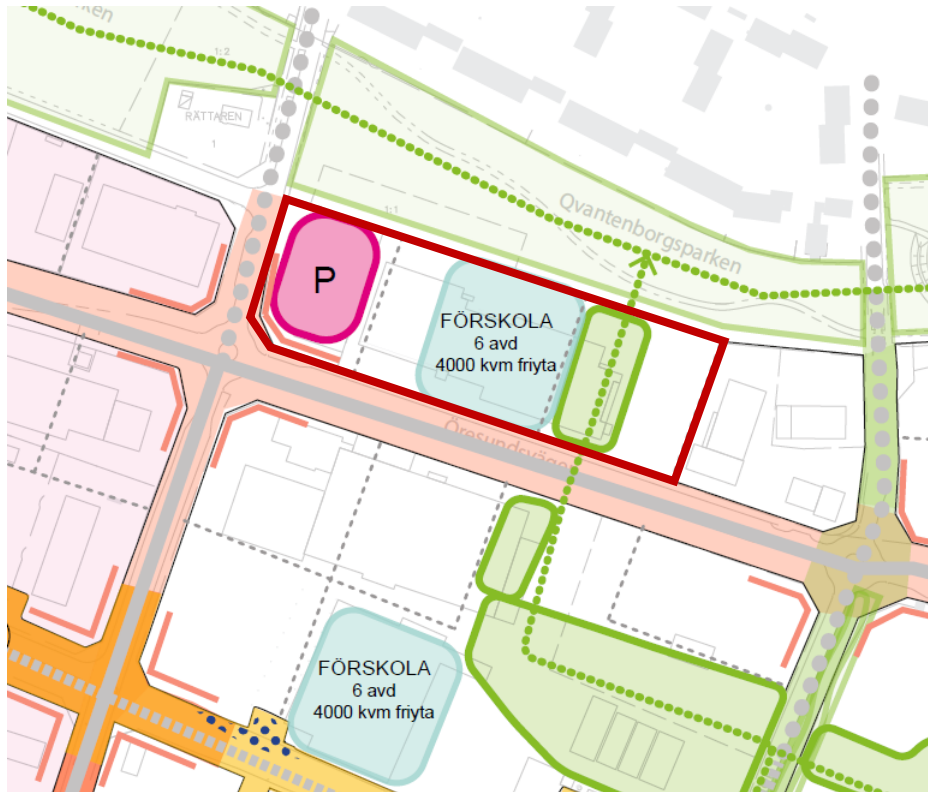
Västerbroprogrammet

Enligt Västerbroprogrammet, inriktningsbeslut i Byggnadsnämnden 2019-04-11, anges fortsatt att stadsdelen ska vara funktionsblandad och innehålla såväl bostäder som arbetsplatser, handel och service.

Bebyggelsen ska enligt programmet vara 4–6 våningar med inslag av högre och lägre bebyggelsevolym. Planeringen bygger vidare på ställningstagandena i FÖP:en men har fördjupats vad gäller kulturmiljö, hållbarhet och struktur för området.

I Västerbroprogrammets strategiplan framgår att de ursprungliga planerna för kvarteret Virket var, förutom bostäder, möjlighet till ett mobilitetshus samt förskola. Behovet av förskolor inom Västerbro har förändrats sedan Västerbroprogrammets framtagande och det kommunala behovet finns inte längre inom Virket 3.

Tidigare kommunala ställningstagande



Utdrag ur strategiplanen i Västerbroprogrammet 2019-04-11, sidan 15. Utdraget visar Virket 3 inom röd linje med sin närmaste omgivning.

Västerbroprogrammet innehåller fem värdeord för stadsdelen. Under planprocessen har samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med byggaktören diskuterat värdeord och ordens betydelse för projektet.



Västerbroprogrammets fem värdeord; Genuina Västerbro, Uttrycksfulla Västerbro, Hantverksmässiga Västerbro, Upplevelserika Västerbro samt Entusiastiska Västerbro.

Karaktärsprogram Västerbro

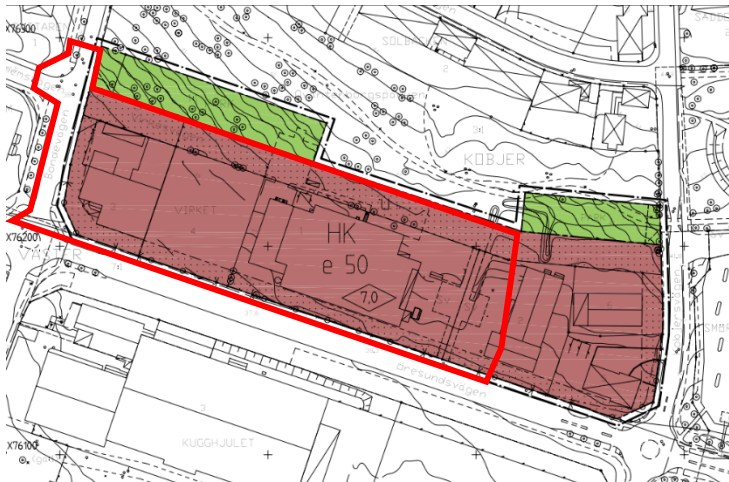
Ett karaktärsprogram för Västerbro har tagits fram under våren 2021 i samverkan med byggaktörerna i området. Syftet med karaktärsprogrammet är att skapa en gemensam målbild hos alla medverkande aktörer kring områdets framtida identitet och karaktär. Programmet innehåller förhållningssätt att ta fasta på vid planering, projektering och byggande i området för att säkerställa att Västerbro utvecklas till en hållbar stadsdel med höga stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska värden. Utgångspunkt för karaktärsprogrammet är industrihistorien som identitetsbyggare, stadsdelens gemensamma rum, ett varierat

Tidigare kommunala ställningstagande

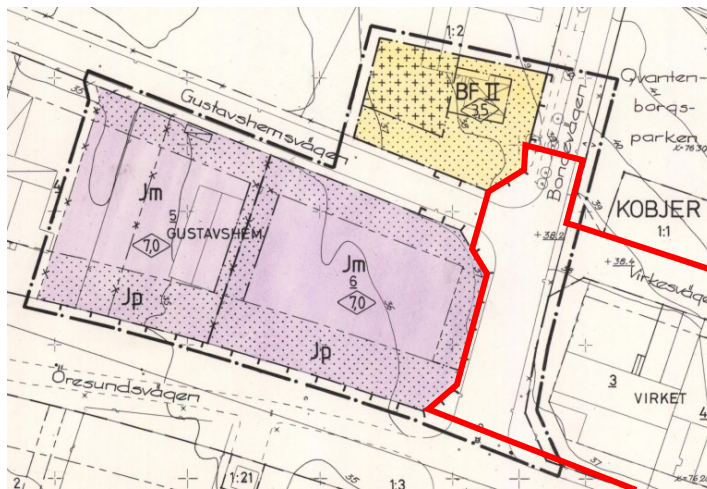
taklandskap, fasader och material, möte mellan kvartersmark och allmän plats samt levande bottenvåningar.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan L841 från 2007 som anger att området får användas för handel- och kontorsändamål, dock ej livsmedel. I väster, för del av Bondevägen, omfattas planområdet av detaljplan L465 från 1984 vilken anger området som gata.



Gällande detaljplan nr 841 omfattar hela Virket 3 och delar av Qvantenborgsparken. Planområdets ungefärliga gräns markerad med röd linje.



Gällande detaljplan L465 med planområdets ungefärliga gräns markerad med röd linje.

Pågående detaljplaner i närområdet

Utöver kvarteret Virket pågår arbete med ytterligare en detaljplan i Västerbro: detaljplanen för Länsmannen 1. Detaljplanen för Länsmannen är i samrådsfas.

Utbyggnadsplan

Västerbro är ett prioriterat utbyggnadsområde enligt Lunds kommuns Utbyggnadsplan 2030.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Planområdet ligger inom Öresundsvägens verksamhetsområde som karaktäriseras av industri- och verkstadsbyggnader med inslag av handel. Kvarteren, gatunätet samt verkstads- och kontorsmiljöerna håller generellt en stor skala. Byggnaderna inom Västerbro varierar i ålder och material och tegel är vanligt förekommande material. Västerbro innehåller en stor del av det som fortfarande är synligt av Lunds industrihistoria. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ger området en historisk förankring och bidrar till dess identitet.

Virket 3 är en långsmal fastighet mellan Öresundsvägen och Qvantenborgsparken, cirka 220 meter lång från öst till väst. I de två byggnadskropparna inom fastigheten finns pågående verksamhet, såsom Erikshjälpen, tandläkare och musikaffär. Vid ett genomförande av planförslaget kommer verksamheterna behöva omlokaliseras och lokalerna ersätts med kvarter för främst bostäder. Därutöver är stora ytor av fastigheten hårdgjorda och används för parkering och leveranser.

I söder gränsar området till Öresundsvägen som utgör en del av huvudgatunätet i västra Lund. I norr gränsar planområdet till Qvantenborgsparken, i väst till Bondevägen som kopplar Kobjersområdet norr om Västerbro med Fjelievägen i söder. I öst gränsar kvarteret till fastigheten Virket 6 där ett framtida bostadskvarter är under uppförande.

Det stationsnära läget till både Lund C och Gunnesbo station samt tillgång till service och annan kollektivtrafik ger goda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling.



Flygbild över området sett från väster. Ungefärligt planområde markerat med röd linje.

Historik och/eller kulturmiljö

Fornlämning

En arkeologisk utredning steg 1 är genomförd för hela Västerbroområdet. Det identifierades nio områden för fortsatt antikvariska åtgärder. Inom Virket 3 bedömdes det inte finnas fortsatt behov av antikvariska åtgärder.

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

Bevaringsprogram och kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Västerbro ingår i den kommunövergripande inventeringen av industri- och verksamhetsmiljöer som gjordes 2007 av Lunds kommun. I denna pekades en del av bebyggelsen inom Öresundsvägens verksamhetsområde ut som kulturhistoriskt värdefull för att den stödjer berättelsen om Lund och bidrar till dess komplexitet. Senare gjordes en bearbetning som underlag för Bevaringskommitténs ställningstagande om kulturvärdena som en del av underlagen inför framtagande av den fördjupad översiktsplan. Därefter har ytterligare en Fördjupad antikvarisk förundersökning gjorts av WSP, 2018-03-22. Kulturvärdena preciseras även i Västerbroprogrammet med tillhörande inriktningsbeslut från 2019. Inom Virket 3 pekas ingen byggnad ut med särskilt kulturhistoriskt värde.

Natur

Ekosystemtjänster och naturvärdesinventering

En ekosystemtjänstutredning har tagits fram för hela Västerbro – Förslag för att stärka ekosystemtjänster i ny stadsdel i Västerbro, Lund, Ekologigruppen, 2018-04-11. En del i rapporten utgörs av en naturvärdesinventering.

Närliggande parkstråk (Gustavshemsparken, Qvantenborgsparken och Slätterbacken) kommer få ett kraftigt ökat besöksstryck vid ett utbyggt Västerbro vilket försämrar förutsättningarna för och ger en negativ påverkan på den biologisk mångfalden. Den del av parkstråket som gränsar till planområdet bedöms ha ett visst naturvärde enligt utredningen. Parken bedöms ha ett högt rekreativt värde men behöver förstärkas och utvecklas.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönprogram

Planområdet ligger i direkt anslutning till en befintlig park, Qvantenborgsparken, som är utpekad i Grönprogrammet. Ny parkmark

planeras i kvarteret Virket för att understödja den inriktning som anges i Grönprogrammet och dess utvecklingskartor, dvs. att parker och grönstruktur ska utvecklas i samband med den planerade bebyggelsen i Västerbro och binda samman gröna stråk. I utvecklingskartorna till programmet anges även att parkstråket bestående av Gustavshemsparken, Qvantenborgsparken och Slätterbacken är en viktig koppling mellan Kobjer och Västerbro och behöver utvecklas i samband med ombyggnad av Västerbro. Parkstråket som planeras i denna detaljplan blir en del i att binda samman ovan nämnda parker med ny park i kvarteret Kugghjulet söder om Öresundsvägen.

Topografi och vegetation

Planområdet sluttar i nordsydlig riktning, från Qvantenborgsparken i norr till Öresundsvägen i söder. Total höjdskillnad i nordsydlig riktning är upp till 3,5 meter. Fastigheten lutar även i östvästlig riktning. Marken är idag till stor del bebyggd och hårdgjord med asfalt med några inslag av enstaka träd och buskage.

Friytor, lek och rekreation

Inom planområdet finns idag inga ytor som används för lek och rekreation. Planområdet gränsar till lek- och rekreationsmöjligheter i Qvantenborgsparken och det är drygt 100 meter från planområdet till befintlig lekplats i parken Slätterbacken.

Service

Offentlig service

Drygt 200 meter nordost om planområdet ligger idag en förskola, Kobjers förskola i anslutning till Slätterbacken. Grundskolan Lerbäcksskolan (F-9) med tillhörande idrottshall ligger drygt 300 meter öster om planområdet.

Inom Västerbros första etapp finns i dagsläget två nya förskolor planerade inom laga kraftvunna detaljplaner. Den tillkommande planerade servicen bedöms kunna täcka det behov som uppstår med tillkommande bostäder.

Kommersiell service

I närområdet finns idag bland annat gym, musikaffär, veterinärklinik med mera. Cirka 1 km västerut ligger handelsområdet Nova Lund samt större livsmedelsbutiker. Till Lunds centrum och stadskärna är det cirka 1,2 kilometer.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Planområdet angränsar till Öresundsvägen i söder och Bondevägen i väster. Öresundsvägen ingår i huvudgatunätet och utgör idag en länk mellan Norra Ringen och Bryggaregatan. Öresundsvägen har en hastighetsgräns på 40 km/h. I ett snitt väster om Bryggaregatan/Kaprifolievägen trafikeras Öresundsvägen idag av 4300 fordon per dygn, väster om Bondevägen trafikeras Öresundsvägen av 4800 fordon per dygn, utifrån 2023 års mätningar. Bondevägen är en större lokalgata med hastighetsbegränsningen 40 km/h.

Infart till verksamheter inom planområdet sker idag både från Öresundsvägen och Bondevägen.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje 2 (Nova-Kobjer-Lund C-Värpinge) trafikerar Västerbro med befintliga hållplatslägen på Måsvägen och Bondevägen i anslutning till planområdet. Stadsbusslinje 4 (Gunnesbo-Lund C- Norra Fäladen) samt regionbusslinjer trafikerar Fjeliävägen cirka 350 meter söder om Virket. Planområdet ligger cirka 1 km från Lund C.

Gång- och cykeltrafik

Längs Öresundsvägen finns idag gångbana på båda sidor och cykling sker på körbana i cykelfält. Öresundsvägens sträcka förbi Virket 3 ingår i laga kraftvunnen detaljplan för Kugghjulet vilken innebär att gång- och cykelväg, efter pågående omgestaltung, kommer det att finnas på båda sidor vägen. Längs Bondevägen finns gångbanor på båda sidor och cykling sker i blandtrafik.

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten eller genom parkeringsköp enligt gällande parkeringsnorm. Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggherren om, och i så fall vilka, åtgärder som avses och en omräkning av parkeringsbehovet görs.

Luftfartsverket/flygplats

Vid byggnation över 20 m och inom 60 km från flygplats krävs flyghinderanalys och CNS-analys. Luftfartsverket har bekräftat under samrådet att ingen CNS-analys är aktuellt för planen. Frågan om flyghinderanalys skickas på remiss till Malmö Airport i granskningen.

Teknisk försörjning

I gatunätet runt kvarteret Virket finns vatten-, spill- och dagvattenledningar.

Markens beskaffenhet

I framtiden geoteknisk undersökning framgår det att de geotekniska förhållandena i området inte föranleder någon särskild grundläggning utan byggnader bedöms kunna grundläggas med konventionella metoder.

Grundvattenytan inom fastigheten följer topografin och förekommer generellt från mellan 1,3 och 2,5 m under befintlig markyta. Källare utformas generellt som vattentäta och kan dimensioneras för uppflytning alternativt säkras mot grundvatten på annat sätt. Vid schakt nära eller under grundvattenytan måste denna avsänkas innan markarbeten påbörjas. Avsänkning kan i detta läge förutsättas kunna utföras med konventionella metoder.

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 klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan ta emot beroende på deras speciella förutsättningar. Vattenmyndigheten har fattat beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för alla vattenförekomster.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å. Höje å är 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 uppnår ej god status på grund av kvicksilver och bromerade difenyletrar.

Delavrinningsområdet som planområdet ligger inom består av bostads- och verksamhetsområden, andelen hårdgjord yta bedöms som måttlig. Dagvattnet passerar Rinnebäcksravinen innan det leds vidare till Höje å.

VA SYD och Lunds kommun genomför planering av en stor dagvattendamm som ska fördröja och rena dagvatten från stora delar av

Förutsättningar

Västerbro med flera områden, innan det når Rinnebäcksravinen och därefter Höje å.

Det är kapacitetsbrist i dagvattenledningar inom och nedströms Västerbro. VA SYD planerar en kapacitetshöjning i dagvattensystemet i samband med omvandling av Västerbro.

Ledningsnätet kan inte uppdimensioneras till att klara ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,3 som brukligt är vid nyexploatering. Därför behöver fastighetsägaren, för skydd av bebyggelsen, medverka till att hålla nere hårdgöringsgrad och hantera delar av större regn inom fastigheten.

I Öresundsvägen och Bondevägen ligger dagvattenledningar som medger anslutning.

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Anslutningsmöjligheter finns i Bondevägen och Öresundsvägen.

Övrig teknisk försörjning

Kring kvarteret Virket finns fjärrvärmeledning, högspännings- och teleledningar.

Renhållning

Sophantering sker idag via enskild avfallshantering.

Renhållningsstyrelsen har beslutat om miljörum som avfallssystem i Västerbro.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet är beläget på säkert avstånd från närliggande verksamheter där det förekommer och skulle kunna förekomma småindustri.

Öresundsvägen har tidigare varit undantagen från förbudet mot transport av farligt gods. I nya lokala föreskrifter har det beslutats att häva detta undantag. Däremot är vägar som är *"den kortaste lämpliga färdvägen mellan undantagen vägsträcka eller mottagare, som inte ligger vid undantagen vägsträcka"* och *"den kortaste lämpliga färdvägen mellan undantagen vägsträcka och de parkeringsplatser som särskilt upplåtits för farligt gods"* undantagna förbudet mot transport av farligt gods. Det betyder att transport av farligt gods fortsatt kan ske via både Bondevägen och Öresundsvägen eftersom den kortaste lämpliga färdvägen mellan undantagna vägsträckor och mottagare är undantagna förbudet.

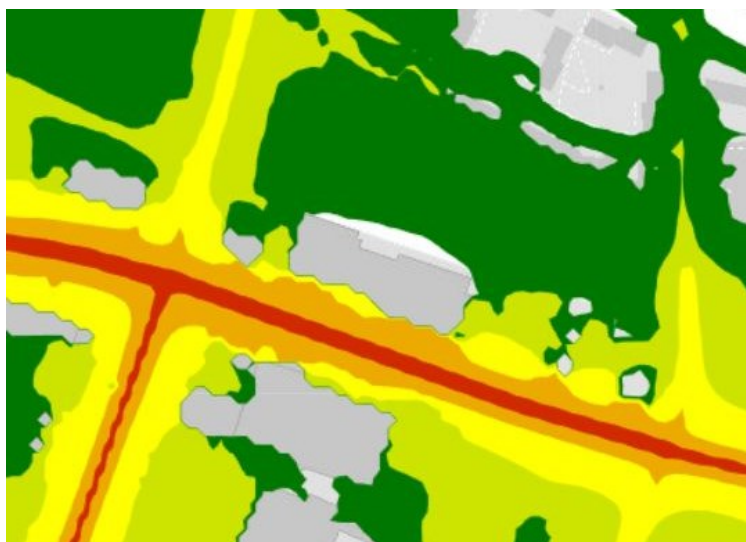
Förutsättningar

Antalet transporter med farligt gods på Bondevägen och Öresundsvägen uppskattats till mellan 350 och 450 transporter per år.

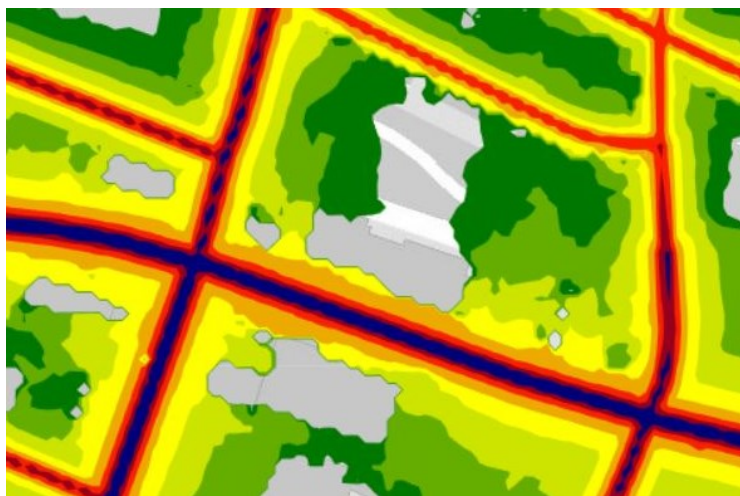
Fördjupad riskutredning redovisar att individrisken vid transport av farligt gods är försumbar om antalet fordon som transporterar farligt gods uppgår till som mest 700 per år. Därmed finns inget behov av särskilda säkerhetsåtgärder för att möjliggöra en markanvändning med blandad bebyggelse längs Öresundsvägen och Bondevägen.

Buller

Lunds kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2021 tyder på att bullervärdena inom delar av planområdet överskrider riktvärdet för trafikbuller vid bostäder för omgivande vägar. Därför har fördjupad bullerutredning gjorts i samband med planarbetet. Planområdet bedöms inte påverkas av buller från Norra Ringen eller järnvägen.



Utdrag från översiktlig bullerkartläggning 2021, ekvivalent ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå för bostäder överskrider längs Öresundsvägen.



Utdrag från översiktlig bullerkartläggning 2021, maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå för bostäder överskrider i zoner närmst Öresundsvägen och Bondevägen.

Förutsättningar

En bullerutredning för kvarteret Virket 3 har tagits fram (Tyréns, 2025-06-10). Utredningen baseras på trafikflöden för prognosår 2045 för kommunala vägar. I utredningen används en prognos där Västerbro är fullt utbyggt.

Av utredningen framgår att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå om 60 dBA överskrids med upp till 5 dBA mot Öresundsvägen och upp till 3 dBA mot Bondevägen närmast korsningen med Öresundsvägen.

Verksamhetsbuller

Risken för störning från de enstaka verksamheter som finns i området bedöms som mycket liten. Inom Öresundsvägens verksamhetsområde bedrivs ett antal mer eller mindre bulleralstrande verksamheter. Söder om Virket 3, inom kvarteret Kugghjulet, är bullerstörande verksamheter avvecklade och rivning av byggnader pågår och en detaljplan för huvudsakligen bostäder finns antagen. Sydost, inom kvarteret Separatoren, planeras avveckling av befintliga verksamheter. Även Separatoren kommer på sikt att huvudsakligen inrymma bostadsbebyggelse. Väster om Virket 3 finns pågående verksamheter inom kvarteret Annedal. I en förstudie till industribullerutredningen av kvarteret Kugghjulet (utförd av Tyréns, daterad 2018-05-17) bedömdes risken för störning från de verksamheterna som liten och undantogs därför bullerutredningen. Samma bedömning görs för Virket 3. Norr om Virket 3 består befintlig bebyggelse till största del av bostäder.

Luft

Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Baserat på översiktlig mätning av halterna för kvävedioxid, svaveldioxid och partiklar (PM10/PM2,5) överskrids varken gällande eller framtida skärpta gränsvärden inom planområdet.

Markradon

Planområdet klassificeras som ett normalriskområde, detta är baserat på geoteknisk utredning. (Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM Geoteknik, PQ Geoteknik och Miljö AB, 2024-05-13) Byggnader ska därför utföras radonskyddade.

Förorenad mark

Halter över riktvärdet för känslig mark har påvisats i 14 av 24 mätpunkter vilket tyder på att fyllningen i området ställvis är förorenad. Genomförd miljöteknisk markundersökning visar att ett mindre antal analyserade jordprover innehåller halter över riktvärdet för mindre

känslig mark och ett antal har halter över riktvärde för känslig mark, dock inga halter över gränsvärde för farligt avfall. De föroreningar som har påvisats i jord i utförd undersökning i halter över riktvärde för mindre känslig markanvändning är arsenik, barium och PAH med hög molekylvikt. Påvisade föroreningar av PAH och metaller bedöms troligen vara relativt hårt bundna till jorden och ej laka i någon större mängd till den underliggande jorden eller grundvattnet. När befintliga byggnader inom fastigheten rivs behöver kompletterande provtagningar göras.

Grundvattenprover visar på måttliga halter av metaller där exempelvis nickel i några prover påvisats i en halt som medför klass 3 (måttlig halt) enligt SGU:s bedömningsgrund.

Naturlig mark anses inte förorenad. En halt av arsenik över riktvärdet för känslig mark påträffades i ett prov av naturlig jord, detta bedöms troligtvis vara en naturlig halt i den siltiga lermoränen.

Förorenad mark med halter över riktvärdena för mindre känslig markanvändning bör saneras via urschaktning. Den underliggande naturliga jorden bedöms ej vara förorenad. Om misstänkt förorenad jord påvisas vid schaktning ska miljöskakning kontrollera om jorden är förorenad eller inte.

Översvämning och skyfall

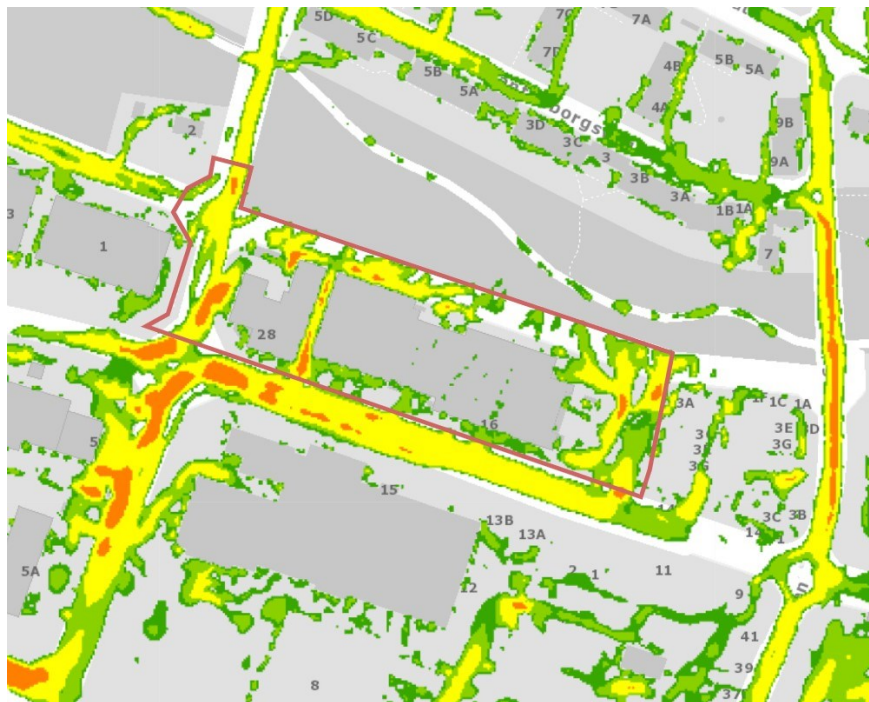
Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Enligt Lunds kommuns översvämningsplan ska hänsyn tas till den översiktliga skyfallskarteringen vilket innebär att rinnvägar ska beaktas och ytor för skyfallsvatten pekas ut. Byggnader ska inte placeras så att de stör rinnvägar. Placering som stör rinnvägar ska endast tillåtas om ny rinnväg kan skapas som leder skyfallsvattnet förbi byggnaderna på ett säkert sätt.

Med ny bebyggelse kommer en del befintliga skyfallsvägar byggas bort. För att inte orsaka översvämningrisker är det viktigt att flödena styrs med god höjdsättning av byggnader och gator för att möjliggöra och säkra att vatten rinner och samlas där det gör så liten skada som möjligt.

Förutsättningar



Lunds kommuns översvämningskartering (2023) visar maxdjup vid ett 100 års regn med klimatfaktor 1,3. Planområdet är markerat med röd linje.



Lunds kommuns översvämningskartering (2023) visar skyfallsflöden vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,3. Planområdet är markerat med röd linje.

Vind och mikroklimat

I Lund är västliga vindar den vanligaste vindriktningen. Öresundsvägen är riktad i princip rakt väst-östligt. Här kan vindtunneffekt skapas och vindstyrkan öka när ny bebyggelse planeras på ömse sidor vägen.

Räddning

Planområdet ligger inom normal insatstid vid utryckning.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har beslutat att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 5-8 §§ MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap MB utan integreras 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.

En omvandling av industrimark till bostadskvarter innebär att exploateringsgraden i området väntas öka. Omvandlingen ger en större andel tillgänglig grönyta jämfört med dagsläget och förslaget ger bättre förutsättningar för fotgängare och cyklister att ta sig genom och till och från området.

Förtätning i enlighet med planförslaget ger fler trafikrörelser i huvudgatunätet. Trafikbuller har analyserats och planbestämmelser föreslås som reglerar att riktvärden hålls inom planområdet. Vid förtätning i centrala Lund är det oundvikligt med bullerpåverkan från trafik på ny bebyggelse och hänsyn tas till detta för fastigheter som ligger intill huvudgatorna.

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Fastigheten Virket 3 planeras förändras från dagens storskaliga verksamhetslokaler till en integrerad del av utvecklingsområdet Västerbro i centrala Lund. Tre kringbyggda bostadskvarter planeras med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna samt ett kommunalt parkstråk genom området.

Planförslaget möjliggör för drygt 41 000 kvm BTA bostäder, minst 1300 kvm BTA centrumverksamhet och cirka 1300 kvm ny park samt parkering i källarplan under samtliga kvarter.



Illustrationsplan över planförslagets tre kvarter inom Virket 3. Norr om bebyggelsen finns Qvantenborgsparken och mellan kvarter 2 och 3 planeras ett mindre parkstråk i nord/sydlig riktning.

Den nya bebyggelsen föreslås möta nya ombyggda gaturum samt ett allmänt parkstråk. Särskild omsorg förväntas i utformningen av förgårdsmark och bebyggelse i mötet med allmän plats, särskilt mot det nya parkstråket och den befintliga Qvantenborgsparken i norr. En ny gång- och cykelvägskoppling skapas mellan Öresundsvägens stadsrum och Qvantenborgsparkens befintliga parkrum, via det föreslagna parkstråket.

Öresundsvägen och Bondevägen föreslås utvecklas till stadsgator med trädplanterade gaturum och blandstadskvarter på ömse sidor. Längs huvudgatorna skapas tydliga bostadsentréer och välgestaltade sockelvåningar. I utvalda lägen i bottenplan planeras lokaler för centrumverksamhet med entréer vända mot det offentliga rummet för att bidra till stadslivet och skapa nya målpunkter.



Elevation längs med Öresundsvägen (Stadstudio)

Mot Qvantenborgsparken i norr möter bebyggelsen det allmänna rummet med flera privata entréer och tydligt markerade gavelmotiv. Kvartersstrukturen föreslås variera både i skala och takutformning för att skapa en levande och varierad bebyggelsefront mot parken.



Elevation mot Qvantenborgsparken. (Stadstudio)

Sammanfattning i punktform av förslagets åtgärder.

- Kvartersmark för bostäder
- Kvartersmark för centrumverksamhet
- Kvartersmark för en teknisk anläggning med användning E (dubbelstation)
- Kvartersmark för lokalgata
- Allmän platsmark för park
- Allmän platsmark för gata

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild



Volymstudie åt nordöst. (Stadstudio)

Bostäder och centrumverksamhet

I de tre bostadskvarteren förslås centrumverksamhet i bottenvåningen, med lokaler främst fokuserade mot Öresundsvägen och Bondevägen. Det beräknade antalet nya bostäder uppgår till cirka 600. Det exakta antalet bostäder fastställs först vid bygglovsskedet och kan komma att ändras beroende på fördelning av lägenhetsstorlekar. Detaljplanen reglerar inte bostädernas storlek, men det finns en tydlig ambition att skapa kvarter med en blandning av lägenhetstyper för att möta olika behov – från mindre lägenheter för ensamboende till större bostäder för barnfamiljer. För att säkerställa denna variation, med särskilt fokus på att tillskapa större lägenheter, beskrivs fördelningen av lägenhetsstorlekar i det exploateringsavtal som ingås mellan kommunen och byggaktören.

Bostadsanvändning, **B**, möjliggörs inom samtliga tre kvarter.

Krav på lokaler för centrumverksamhet, storlek och placering, regleras inom olika delar av planområdet. Lokaler för centrumverksamhet regleras med bestämmelserna **C₁**, **C₂**, **C₃**, och **C₄**.



Illustration av en framtida korsning mellan Öresundsvägen och Bondevägen med lokaler i bottenplan. (CF Møller)

Användningsbestämmelsen **C₁** reglerar att lokal för centrumverksamhet om minst 150 kvadratmeter ska finnas i bottenvåningen i hörnet Bondevägen-Öresundsvägen. Bestämmelse **C₂** säkerställer minst två lokaler för centrumverksamhet á 125 kvadratmeter i bottenvåning mot Öresundsvägen på vardera sida om det parkstråk som planeras centralt i planområdet. Bestämmelsen **C₃** reglerar lokaler för centrumverksamhet á 75 kvadratmeter i bottenvåning mot Öresundsvägen i anslutning till kvartersgatan.

Användningsbestämmelsen **C₄** är en generell bestämmelse som gäller inom hela planområdet och säkerställer att ytterligare minst 750

kvadratmeter lokal för centrumverksamhet uppförs inom planområdet utöver vad som anges i bestämmelserna **C1**, **C2** och **C3**. Exakt placering av dessa lokaler är flexibel inom områden som medger centrumverksamhet. För samtliga lokaler i bottenplan regleras en minsta rumshöjd till 3,5 meter. Totalt säkerställer **C1**, **C2**, **C3** och **C4** minst 1300 kvadratmeter lokaler för centrumverksamhet inom planområdet.



Områden där centrumverksamhet får placeras flexibelt enligt planbestämmelse **C4** är markerat i gult. Inom de rödstreckade linjerna anges krav på placering av centrumverksamhet enligt bestämmelserna **C1**, **C2**, och **C3**.

Inom planområdet finns ytor på kvartersmark som ska vara tillgängliga för allmänheten vilket säkerställs genom **x1**. Inom dessa områden möjliggörs inte entréer till lokaler, vilket regleras genom planbestämmelsen **b1** - *entré till lokal ska orienteras mot Öresundsvägen*. Detta för att hindra dörruppslag på yta som ska vara allmänt tillgänglig.

Under varje bostadskvarter, inklusive under lokalgatan på kvartersmark, får marken underbyggas med underjordisk parkering, **P1**- *parkering endast i källarplan med undantag för parkering för rörelsehindrade, bilpoolsplats och angöring*.

Bebyggelsehöjder, utformning, taklandskap och möte mellan kvartersmark och allmän plats

Bebyggelsehöjd och våningsantal

Planförslaget möjliggör bebyggelse i 4 till 6 våningar. Planförslaget styr bebyggelsens nockhöjder upp till vilket den föreslagna byggrätten får utnyttjas. Nockhöjden, **h_{1+xx}**, är angiven som *högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan*, där **xx** i plankartan motsvarar antalet meter över

angivet nollplan. Vägledande markhöjder finns utsatta på intilliggande allmän plats eller kvartersmark på illustrationsplanen på plankartan.

Antalet tillåtna våningar regleras med bestämmelserna **h₄**, **h₅** och **h₆** där siffran motsvarar högsta tillåtna antal våningar inom egenskapsområdet. Beräkningsgrundande fasad är generellt mot allmän plats. Bestämmelsen **h₇** säkerställer att fasader mot kvartersgatan mellan kvarter 1 och 2 är beräkningsgrundande för att möjliggöra våningsplan under tak i gavelmotiven mot Qvantenborgsparken.

Mot Qvantenborgsparken regleras delar av bebyggelsen med ett indrag på minst 1,5 meter för översta våningsplanet med planbestämmelse **f₉**. Detta för att skapa en variation i byggnadsvolymer och fasaduttryck. Samma bestämmelse gäller för indrag mot allmän plats på ytterligare delar av kvarteren, se bild nedan. Mot kvartersgatan reglerar planbestämmelsen **f₁₀** motsvarande storlek på indrag på delar av bebyggelsen.



Delar av kvarteren där översta våningsplanet är reglerat med 1,5 meters indrag från fasad markerade med orangea linjer. Siffrorna representerar högsta tillåtna våningsantal.

På innergårdarna är det möjligt att uppföra komplementbyggnader till en omfattning om totalt 40 kvadratmeter i max 1 våning. Detta regleras med korsmark i plankartan. Utöver komplementbyggnader möjliggör bestämmelsen att trappor, balkonger, skärmtak (även fristående), murar och uteplatser får finnas. Även källare och underjordiskt garage får uppföras inom korsmarken.

Taklandskap

För att säkra att merparten av kvarteren blir utförda med sadeltak, vilket ger tydliga gavelmotiv mot Qvanteborgsparken och Öresundvägen, används bestämmelsen **o1** – *Tak ska vara sadeltak med största takvinkel 45 grader. Takvinkeln ska vara samma båda sidornocken*. Tillsammans med våningsantal och nockhöjd regleras byggnadsvolymer på liknande sätt i samtliga tre kvarter.



Volymstudie som visar kvarter med ett varierat taklandskap med sadeltak, indragna våningar och takterrasser. (Stadstudio)

Mellan vissa byggnadskroppar inom de tre kvarteren planeras lägre byggnadsvolymer, så kallade midjor, med lägre nockhöjd och våningsantal vilka skapar en variation och tar ner bebyggelsens skala. Lägre byggnadsdelar hjälper även till att minska skuggbildning och öka möjlighet för solljus att nå gårdar, gaturum och parkrum. Som komplement till bostadsgårdarna reglerar detaljplanen ett antal gemensamma takterrasser genom planbestämmelse **b3**. På dessa takterrasser möjliggör planbestämmelsen **h2** och **h3**, pergola och/eller växthus indraget 2 meter från fasad till 15% av det aktuella takets yta utöver nockhöjd och högsta antalet våningar.



Byggnadskroppar med platta tak illustrerade i bilden. De gemensamma takterrasserna som regleras på plankartan och kompletterar vistelseytor på innergårdarna är markerade i grönt, övriga takterrasser i blått.

För att underlätta tillgängligheten till de gemensamma takterrasserna och möjliggöra åtkomst från trapphus möjliggör detaljplanen att del av trapphus medges utan att det påverkar byggnadens nockhöjd eller angivet våningsantal. Trapphus måste placeras indraget från fasadliv. Detta regleras genom planbestämmelse **f11**.



Illustration av kvarterens möte med Qvantenborgsparken med ett varierat fasaduttryck och taklandskap. (CF Møller)

Portiker och entréer

Planbestämmelsen **f4** reglerar att portiker till en fri höjd av minst 4,5 meter måste finnas på några fasader i samtliga tre kvarter. Portikerna bidrar till en öppenhet mellan gaturum och en möjlighet att röra sig mellan bostadsgårdarna samtidigt som de kommer att behövas för

evakuering av skyfallsvatten i de fall annan skyfallshantering och fördröjning inte klarar av att ta hand om nederbörden inne på gårdarna.

Plankartan reglerar genomgående entréer till trapphus kring alla kvarter med bestämmelserna **b2**. Genomgående trapphus möjliggör en direkt tillgång till trygga lek- och vistelsemiljöer på bostadsgårdarna för barn.

I mötet mellan det privata och det allmänna i de norra delarna av planområdet, mot Qvantenborgsparken, säkerställs förutsättningar för en aktiv och befolkad vistelsegata i plankartan genom att minst 4 entréer måste finnas i bottenplan mot allmän plats. Detta regleras med planbestämmelsen **f5**. Från plan 2 och uppåt nås bostäderna från en loftgång mot bostadsgården. Loftgångarna i sin tur nås från angränsande trapphus. Detta ger boende en direkt tillgång till den gemensamma bostadsgården, vilket inte minst är viktigt för barn.



Orangea linjer illustrerar de delar av bebyggelsen där plankartan reglerar att minst 4 entréer mot allmän plats måste finnas i bottenplan per kvarter för att hjälpa till att aktivera gaturummet.



Illustration som visar privata entréer i bottenplan som bidrar till att aktivera vistelsegatan längs Qvantenborgsparken. (Stadstudio)

Balkonger och loftgångar

Bestämmelser för balkonger regleras olika beroende på vilken fasad det gäller. De fasader där möjligheten till balkonger begränsas är mot Öresundsvägen, i de smala passagerna till kvartersgatan mellan kvarter 1 och 2 samt på gavlarna mot Qvantenborgsparken.

Öresundsvägen planeras att bli en framtida stadsgata med lokaler, trädplanteringar och generös gång- och cykelbana på norrsidan, längs med planområdet. För att skapa ett lite stramare och mer stadsmässigt möte mellan gata och fasad tillåts balkonger uppföras först från och med plan tre, med ett maximalt djup om 1,5 meter. Detta regleras med planbestämmelsen **f₃**. På samma sträckning reglerar planbestämmelse **b₆** att balkonger som uppförs ska utföras med pinnräcken och ej får glansas in. Detta för att ytterligare bidra till ett enhetligt möte mellan bebyggelsen och en av Västerbros huvudgator.

I passagerna till kvartersgatan tillåts inga balkonger eftersom avståndet mellan motstående fasader är relativt kort. Med rena fasader tydliggörs därtill passagerna ytterligare. Att balkonger inte får uppföras i fasad mot kvartersgatan regleras med **f₁**. Liknande planbestämmelse, **f₂**, reglerar att balkonger inte får uppföras på gavlarna mot Qvantenborgsparken i norr. Detta för att säkerställa ett stramare och tydligare gavelmotiv mot allmänplats som kontrast till de lägre och mer varierade byggnadsdelarna däremellan.



Gavelmotiv mot Qvantenborgsparken (markerade i gult) där uppförande av balkonger inte möjliggörs.

På fasader där det inte tillåts balkonger eller det finns en begränsning av var och hur de får uppföras är det tillåtet att uppföra så kallade franska eller spanska balkonger till ett djup om maximalt 0,5 meter.

I byggnadsvolymer mot Qvantenborgsparken regleras ett antal privata entréer i bottenplan mot allmän plats vilket innebär att våningsplanen därutöver måste få åtkomst via loftgång mot gården, från våning 2 och uppåt. Möjligheten till loftgång regleras med planbestämmelsen **f₁₂** – *Loftgång får enbart uppföras i norra fasaden mot gård.*

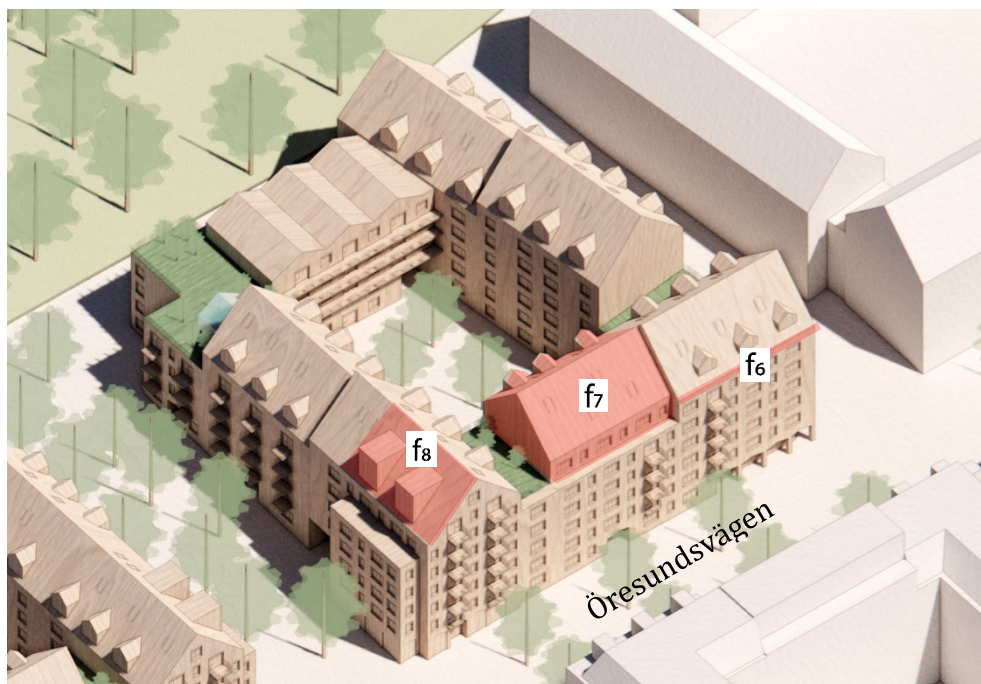
Takkupor

Detaljplanen reglerar möjligheten till takkupor. På stora delar får det uppföras takkupor som upptar som mest 40% av takfallets längd (se bild

nedan). Dessa kupor får uppföras i en rad och över ett våningsplan utan att det påverkar våningsantalet och regleras med planbestämmelse **f6**.

På de delar av kvarteren där översta våningsplanet är indraget tillåts inga kupor på kvarterets utsida. Syftet är att den indragna volymen ska få en annan karaktär än övriga takvolymen och ytterligare bidra till taklandskapets variation. På dessa volymer tillåts kupor enbart mot gård och får som mest uppta 40% av takfallets längd utan att det påverkar våningsantalet. Dessa kupor får uppföras i en rad och över ett våningsplan och regleras med planbestämmelse **f7**.

På två byggnadsvolymer på vardera sida om parkstråket tillåts en annan typ av takkupor som får uppföras i en rad över två våningsplan. Dessa kupor bidrar både till en variation i taklandskapet och hjälper till att markera entrén till parkstråket. Takkuporna regleras till att som mest få uppta 30% av takfallet yta mot allmän plats utan att de påverkar våningsantalet. På samma byggnadsvolym regleras att takkupor mot kvartersmark som mest får uppta 40% av takfallets längd i en rad över ett våningsplan utan att det påverkar våningsantalet. Detta regleras med planbestämmelsen **f8**.



Detaljplanens tre koncept för takkupor markerade i rött.



Illustration av en typ av större takkupor som detaljplanen möjliggör vid entrén till parkstråket. (CF Møller)

Möte mellan kvartersmak och allmän plats

Bebyggelsekvarteren omges av förgårdsmark med olika bredd utifrån dess sammanhang med omgivningen. En del förgårdsmark ges bestämmelsen **prickmark** (*marken ej får förses med byggnad. Trappor, balkonger, skärmtak, murar och uteplatser får finnas*). På prickmarken är det tillåtet att anordna parkering för rörelsehindrade om behov uppstår samt cykelparkering.

Övrig förgårdsmark regleras genom bestämmelserna **b7** (*minst 0,5 meter förgårdsmark ska finnas mot allmän plats. Från plan 2 får gavel mot Öresundsvägen skjuta ut till fastighetsgräns*), **b8** (*minst 0,5 meter förgårdsmark ska finnas mot allmän plats*) och **b9** (*minst 1 meter förgårdsmark ska finnas mot allmän plats*)



Illustration av hur de gavlar genom planbestämmelse **b7** tillåts kraga ut från övrig fasad för att bryta en annars rak fasadlinje (röd markering). Från plan 2 är det möjligt för gavlarna att kraga ut till fastighetsgräns. (Stadstudio)

För att skapa trivsamma miljöer där människor vill röra sig är det viktigt att gestaltningen av bebyggelsen har fokus på upplevelsen i ögonhöjd. Hur byggnadsvolymerna hanteras, var entréer placeras och hur sockelvåningen utformas bidrar med vilken karaktär husen möter gatan. För att minska den storskaliga upplevelsen i gatuplanet reglerar detaljplanen sockelvåningarna utformning mot Öresundsvägen och Bondevägen. Planbestämmelsen om att sockelvåningen ska utformas och markeras genom avvikande relief eller mönsterverkan och material eller kulör, tillsammans med de lokaler som planeras i bottenplan, skapar en variation i fasadlivet och bidrar till att stadsrummet får en mer offentlig karaktär.



Illustration på markerade sockelvåningar i kombination med lokaler i bottenplan längs Öresundsvägen. (Stadstudio)

Grönstruktur och offentliga rum

Grönområde och park

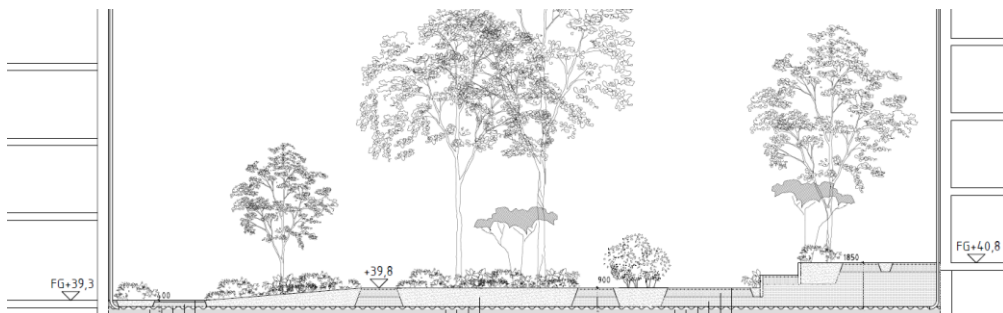
För att stärka och bidra till den övergripande grönstrukturen i Västerbro planeras ett allmänt parkstråk sträcka sig mellan kvarter 2 och 3, från Öresundsvägen i söder till Qvantenborgsparken i norr. Genom placering av entréer, fasadutformning och planering av förgårdsmark ska bebyggelsen längs med stråket bidra till parkrummets karaktär. Parkstråket i planförslaget omfattar cirka 1300 kvm allmän plats och regleras som **PARK**.

Genom parkstråket kommer en gång- och cykelbana löpa och bli en koppling i nord/sydlig riktning i Västerbros övergripande gång- och cykelnät.

Friytor, lek och rekreation

Inom de tre kvarteren planeras innergårdar med möjlighet till grönska, ytor för lek, gemensamma uteplatser och rekreation. Eftersom samtliga kvarter föreslås få underjordiska parkeringsgarage föreslås gårdarna anläggas med planterbart gårdsbjälklag, **n1**, för att möjliggöra vegetation

ovanpå bjälklaget. För att skapa möjlighet för en varierad växtlighet krävs olika djup på växtbäddarna, vilket gör det möjligt att anlägga både gräsytor och planteringar med buskar och mindre träd.



Exempel på terrasserade gårdar med planterbart bjälklag i varierande djup som skapar möjligheter för en grön gård och förutsättningar till effektivare dagvattenhantering.

Som ett komplement till innergårdarna reglerar detaljplanen att en del tak måste utföras som gemensamma takterrasser. Parkstråket som planeras mellan kvarter 2 och 3 och Qvantenborgsparken norr om planområdet ger också möjligheter för rekreation i närområdet.

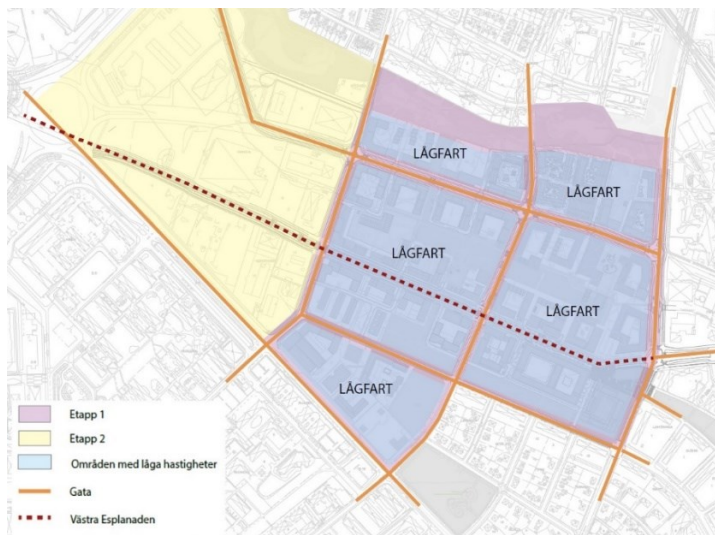
Naturvärden

I den angränsade Qvantenborgsparken finns det befintliga naturvärden att värna, inte minst i zonen med buskar och träd närmast planområdet. Omsorg i gestaltningen och anläggandet av den vistelsegata som planeras i gränsen mellan ny bebyggelse och Qvantenborgsparken krävs för att skydda så mycket som möjligt av befintliga gröna kvaliteter.

Trafik och gator

Omvandlingen av Västerbro utgår från befintliga huvudgator (Öresundsvägen, Bryggaregatan och Fjellievägen) uppsamlingsgatan (Bondevägen) samt lokalgator (Måsvägen och Åldermansgatan). Dagens gatuhierarki bibehålls men utformning av gatorna kommer att förändras för ökad tillgänglighet och trygghet för gående och cyklister. Även korsningspunkter föreslås få ny utformning för att skapa trafiksäkra korsningar med bibehållen god framkomlighet. Det föreslås även nya gång- och cykelpassager över exempelvis Öresundsvägen i anslutning till planområdet med koppling till ett planerat parkstråk, allt för att öka tillgängligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter.

Inom respektive storkvarter planeras lokalgator som lågfartsgator, så kallade vistelsegator, där hastigheterna ska anpassas efter gående och cyklister. Infarter ska tydligt visa att man lämnar huvudgatunätet och kommer in i ett lågfartsområde.



Gatuhierarkin inom Västerbro bibehålls med huvudgatorna som omger storkvarteren (blåa ytor). Dessa ytor ligger inom etapp 1 i Västerbro. Inom respektive storkvarter är inriktningen att trafiken tar sig fram i låga hastigheter.

Körbara vistelsegator behövs bland annat för att nå tillgänglighetskrav, leveranser, avfallshantering och planerade garage. Ett nät för cykeltrafik byggs upp av områdets alla lågfartsgator och cykelbanor längs huvudgatorna och i parkstråk. Gestaltning av trafikmiljöerna ska bidra till lägre hastigheter.

Västerbro planeras med ett färdmedelsmål för trafiken, enligt Mobilitetsstrategi för Västerbro, som innebär 85% hållbara resor (gång, cykel och kollektivtrafik), för dem som bor och verkar i området.

Utifrån föreslagen exploatering bedöms Virket generera cirka 800 trafikrörelser per dygn som fördelar sig på de olika gatorna i Västerbro.

En ny fyrvägs korsning har färdigställts, Norra Ringen – Boställsvägen - Öresundsvägen, och kommer enligt framtagna trafikanalys klara av att hantera både ett ökat trafikflöde från ett utbyggt Västerbro och den allmänna trafikökningen. Korsningen möjliggör också en utveckling av kollektivtrafikkopplingen i öst-västlig riktning. Den nya fyrvägs korsning kommer göra det möjligt att passera över Norra Ringen utan att behöva köra genom Fjelierondellen vilket skapar en ökad kapacitet i trafiksystemet.

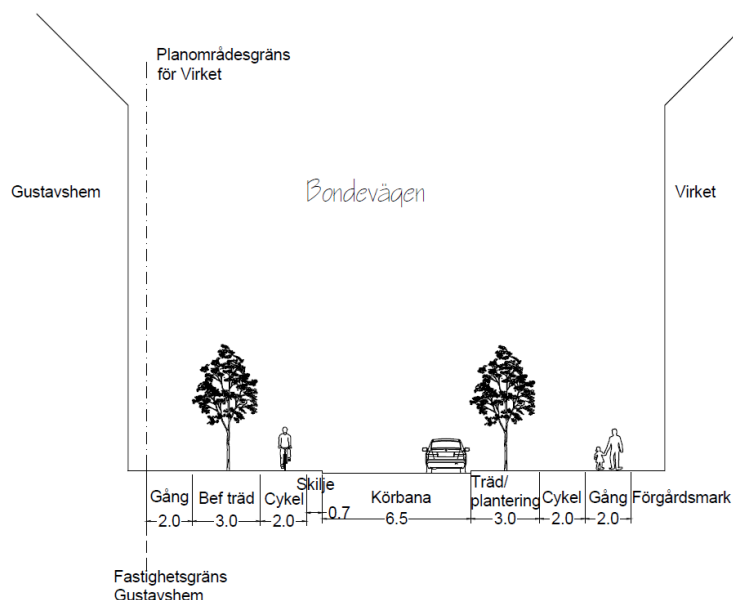
Gatunät, angöring och in-/utfarter

Bondevägen och Öresundsvägen

Befintliga gator kring kvarteret (Bondevägen och Öresundsvägen) byggs om för att förbättra för gång- och cykeltrafikanter och skapa ett välfungerande huvudgatunät i och genom Västerbro.

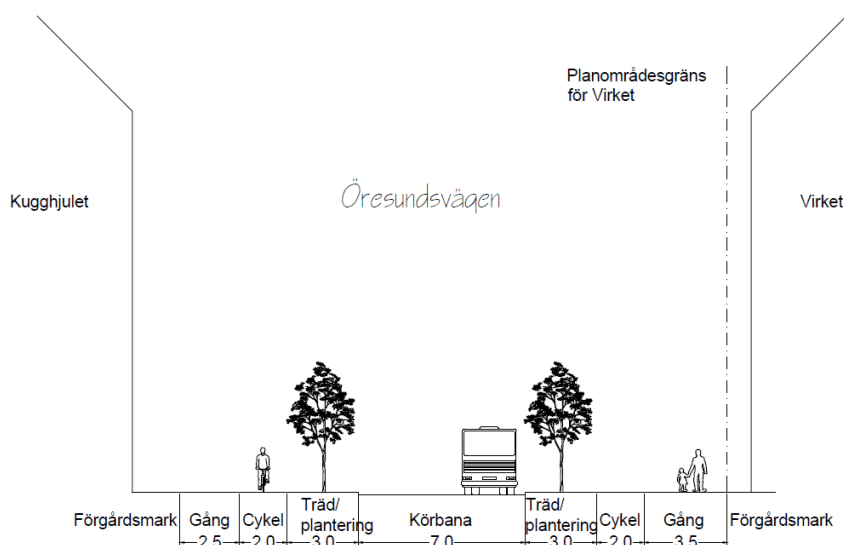
Bondevägen föreslås ha 6,5 meter bred körbana med gång- och cykelbanor samt träd eller annan växtlighet på båda sidor körbanan. På

den västra sidan av vägen planeras befintliga träd att sparas vilket innebär att gång- och cykelbana då anläggs på varsin sida om trädraden. På den östra sidan planeras växtligheten i en skiljeremsa mellan körbana och gång- och cykelbana. I skiljeremsan kan även korttidsparkering och angöring bli aktuellt.



Principsektion över Bondevägen med trädader och gång- och cykelbana på bägge sidor. I väster mot fastigheten Gustavshem planeras befintliga träd att sparas och gång- och cykelbana placeras på vardera sida trädraden.

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



Principsektion över Öresundsvägen med trädader och gång- och cykelbana på bägge sidor. I norr mot kvarteret Virket planeras gångbanan bli något bredare. Det totala breddmåttet för gatan är 23 meter.

Vistelsegator

De mindre lokalgatorna i Västerbro kallas för vistelsegator där gestaltningen tydligt ska signalera att fordonstrafik sker på de gåendes villkor. Här ska miljön inbjuda till att stanna upp och gatan har ett sammanhängande golv. Vistelsegatornas sektioner och höjdsättning ska tillsammans med markbeläggning och möblering bidra till att hålla nere hastigheterna och skapa god tillgänglighet till entréer och platser längs gatan. I Virket föreslås en bredd på vistelsegatan längs med Qvantenborgsparken i norr om 6 meter. Gatan dimensioneras med tillräckliga svängradier för sopbil och 12-meters lastbil och med möjlighet för fordon att mötas på utvalda platser.



Principiell gestaltning av planerad vistelsegatan längs med föreslagen bebyggelse mot Qvantenborgsparken.

Lokalgatan i västra delen av planområdet planeras som kvartersgata på kvartersmark. Att gatan regleras som kvartersmark underlättar förutsättningarna att etablera ett sammanhängande underjordiskt parkeringsgarage under kvarter 1 och 2. Garaget nås med nedfart från kvartersgatan via en infart från Öresundsvägen.



Pilarna illustrerar in- och utfarter till de underjordiska garagen inom planområdet. Streckade linjer visar utbredningen av de två garagen under bostadskvarteren.

För att gående ska kunna ta sig in på kvartersgatan från Öresundsvägen utan att behöva vistas i samma zon som motorfordon som kör till eller från parkeringsgaraget utformas bottenvåningens fasad med ett indrag

på båda sidor gatan. Indraget regleras med planbestämmelsen **x₁** (*marken ska vara allmänt tillgänglig för gång- och cykeltrafik till en fri höjd av minst 3 meter. Pelare medges*). Bestämmelsen medger även pelare som bär upp konstruktionen och bidrar till att skapa en tydligare gräns mellan fordonstrafiken och de gående.



Illustration av arkader där gång- och cykeltrafikanter kan passera den avsmalnade passagen mellan kvartersgatan och Öresundsvägen utan konflikt med biltrafik i enlighet med bestämmelse **x₁**. (Stadstudio)

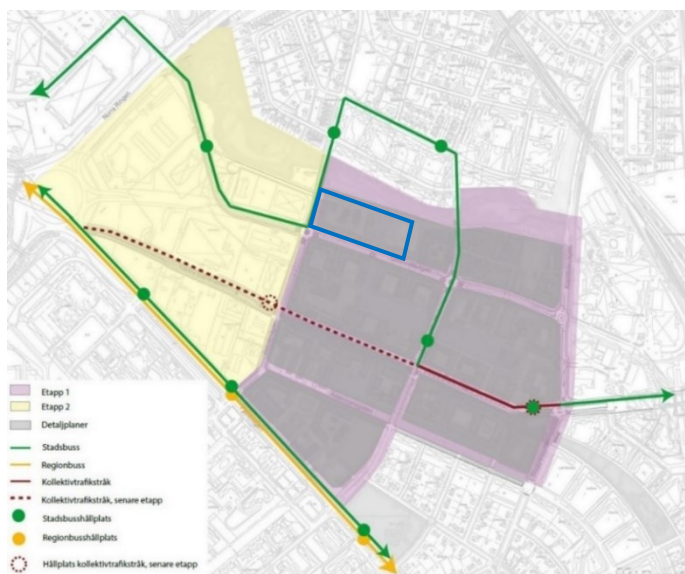
Planbestämmelsen **ö₁** reglerar att marken på kvartersgatan endast får förses med byggnadsverk under mark för att möjliggöra det underjordiska garaget. Samtidigt begränsas markens utnyttjande ovan mark begränsas till trappor, burspråk, skärmtak, murar och uteplats. Gatans utformning säkras genom separat avtal mellan kommunen och fastighetsägaren vilket säkerställer vissa gestaltningskrav och funktioner som vistelsegatorna i Västerbro har gemensamt. För att möjliggöra en gata med växtlighet reglerar planbestämmelsen **n₂** att bjälklaget till underjordiskt garage ska vara planterbart.

Alla gator utom kvartersgatan inom planområdet regleras som allmän platsmark gata, **GATA**.

Kollektivtrafik

Stadens täta bebyggelsestruktur ska inte hindra möjligheten till ett framtida högklassigt kollektivtrafikstråk genom Västerbro. Därför säkerställs en bebyggelsefri korridor i Västra Esplanaden för eventuell högklassig kollektivtrafik i framtiden.

När del av Västra Esplanaden är byggd ska busslinje 2 dras i likhet med bilden nedan. Närmaste hållplatser för kvarteret Virket kommer då att vara på Måsvägen, Bondevägen och västra delen av Öresundsvägen.



Förslag på kollektivtrafik i Västerbro med hållplatslägen markerade. Aktuellt planområde illustreras med blå linje.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik föreslås ske på separata gång- och cykelbanor längs båda sidor av huvudgatorna Öresundsvägen och Bondevägen. För att minska barriäreffekter planeras trafiksäkra passager över huvudgatorna, utformade som upphöjda passager. Sådana föreslås dels i korsningen Bondevägen-Öresundsvägen, dels mitt på Öresundsvägen i anslutning till det planerade parkstråket inom planområdet.

En gång- och cykelbana planeras genom det parkstråk som föreslås centralt i planområdet. Parkstråket kopplar samman befintlig grönstruktur i Kobjer med planerad grönstruktur i det angränsande kvarteret Kugghjulet. Gång- och cykelbanan kommer att ansluta till den befintliga öst-västliga sträckningen som finns i Qvantenborgsparken.

Parkeringsnorm, parkering och angöring

Bilparkering föreslås lösas genom underjordiska garage under samtliga kvarter. Det kommer även krävas ett fåtal bilparkeringsplatser i markplan för att klara tillgänglighetskraven till planerade lokaler i kvarterens bottenvåningar. Exakt placering av lokaler och entréer och därmed behov av angöring och tillgängliga bilparkeringsplatser hanteras under efterföljande bygglovsprocess. Cykelparkering kommer att lösas på kvartermark, i källargarage och i separata cykelrum i byggnadernas bottenvåningar. Föreslagen exploatering skapar ett bilparkeringsbehov som vid tillämpning av gällande parkeringsnorm uppgår till 298

parkeringsplatser. Med 20% reduktion uppgår behovet till 238 platser. Motsvarande behov av cykelparkering uppgår till 1116 platser. Därutöver kommer det också att behövas parkeringsplatser till centrumverksamhet.

Via vistelsegatorna inom och kring planområdet kan tillgänglighetskraven för angöring till bostäder och verksamheter uppfyllas eftersom det är tillåtet att stanna till i vistelsegatorna. Krav på tillgänglig parkering för bostäder kan uppnås på kvartersmark, i första hand i något av garagen, alternativt på förgårdsmarken.

Längs Öresundsvägen och Bondevägen kan allmän bilparkering (korttid) bli aktuellt för att möjliggöra lokallägen. Där det inte finns markytor utanför fasad eller konsekvenserna att anordna parkering för rörelsehindrade, PRH, blir orimliga kan ansvaret att tillgodose parkeringsplats flyttas till kommunen. Kommunen avgör lämpligaste placering. En parkeringsplats på allmän plats är då inte särskilt avsedd för den enskilda fastigheten, utan kan nyttjas av alla. Fastighetsägaren skall oavsett ovanstående tillgodose hela sitt parkeringsbehov inom fastigheten.



Ljusrosa ytor visar möjliga lägen för lokaler för centrumverksamhet. Mörkrosa cirklar visar tvingande lägen. Total yta i illustrerade lokallägen uppgår till det krav som detaljplanen reglerar, 1300 m². Parkering för rörelsehindrade inom 25 m från tillgänglig entré (streckade cirklar) till föreslagna lokallägen skulle kunna lösas enligt bilden men ska i första hand lösas på kvartersmark. (Stadstudio)

Teknisk försörjning

Flytt av ledningar och placering av nya inom planområdet har studerats inom ramen för ledningssamordning (utrymmesutredning).

Utrymmesutredningen har tagits fram tillsammans med ledningsägarna, kommunen och fastighetsägarna för att klarlägga utrymmet som finns för nya ledningar och att eventuella ledningsomläggningar fungerar utifrån föreslagen bebyggelse och behov ovan mark på allmän plats.

Arbetet med utrymmesutredningen inom Virket har resulterat i att huvuddelen av ledningarna ryms i allmän plats, gata. Inom ramen för pågående genomförandeplanering och planprocess kommer utredningen studeras vidare ifall förutsättningar ändras och andra behov uppstår.

Geoteknik, grundläggning

Utifrån framtagna geotekniska undersökningar framgår det att marken i området inte föranleder någon särskild grundläggning inom området.

EI

Inom planområdet föreslås ett läge för nätstation (en dubbelstation) på kvartersmark intill det parkstråk som planeras inom planområdet. För nätstationen, **E**, uppnås ett fritt avstånd om 5 meter till bostäder och byggnad och 2 meter till övriga hinder genom placering av intilliggande byggrätt och planbestämmelsen **ö₂** – *marken får inte förses med byggnadsverk*. Nätstationen kan angöras via gata.

Fjärrvärme

Föreslagen bebyggelsen och övrigt gestaltade miljöer förhåller sig till befintlig huvudledning för fjärrvärme. Där behov finns reglerar detaljplanen markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar genom planbestämmelsen, **u₁**.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning för Virket 3 har tagits fram (Tyréns, 2025-06-09). Utredningen beskriver fördröjnings- och reningsbehov. Efter exploatering, inklusive fördröjande åtgärder, förutsätts dagvattenflödet att minska från planområdet. Bedömningen är att det inte finns behov av rening och att föroreningar minskar då markanvändningen går från industriområde till övervägande del bostadsområde, inklusive en mindre park. Behov av fördröjning finns för att både klara begränsningar i ledningsnätet och ökade regnmängder i framtiden. Det finns möjlighet att hantera fördröjning inom planområdet och planerad bebyggelse bedöms utifrån dessa aspekter genomförbar.

För planförslagets planerade bebyggelse med tillåtet utsläppsflöde motsvarande ett befintligt 5-årsregn uppgår den fördröjningsvolym som behövs till 90 m³ på kvartersmark, och 10 m³ på allmän platsmark (enligt nedan).

Område	Fördröjningsbehov (m ³)
Västra fastigheten (1), kvartersmark	60
Östra fastigheten (2), kvartersmark	30
Parkstråk, allmän platsmark	0
Norra körvägen, allmän platsmark	10
Summa	100

Sammanställning av fördröjningsbehovet på kvartersmark och allmän platsmark.

I utredningen delas kvartersmarken inom Virket 3 in i två delar, öster och väster om det centralt placerade allmänna parkstråket. Respektive del föreslås hantera sin fördröjning av dagvatten vilket innebär att cirka 60 m³ ska kunna fördröjas på den västra delen och 30 m³ på den östra innan det släpps till det allmänna dagvattenätet. Volymerna utgår från att innergårdarna kommer att utgöras av 50% genomsläppligt material. Dagvattnet föreslås fördröjas ovan bjälklaget på vardera innergården i främst fördröjningsmattor. Till ytorna kan takvatten tillrinna med hjälp av hängerännor, stuprör och utkastare på mark.



Princip för dagvattenhantering på innergård. Mörkgrön yta visar fördröjningsytor dit takvatten rinner med hjälp av utkastare på mark och markavrinning.

Dagvattenutredningen utgår från så kallade gröna gårdar med syfte att minska avrinning och öka fördröjning av dagvatten. Detta säkerställs med planbestämmelser som anger att gårdarna ska utföras med planterbart bjälklag, **n1**, och att minst 50 % av marken på gårdarna ska utföras med genomsläppligt material, **b5**. Med genomsläppligt material menas exempelvis planteringar, gräs, grusade ytor och plattor med breda genomsläppliga fogar. Kvartersgatan mellan kvarter 1 och 2 regleras så

att minst 15 % av marken utförs med genomsläppligt material, **b4**. För såväl bostadsgårdarna som kvartersgatan krävs marklov för hårdgöring vilket regleras med planbestämmelsen **a1**.

För dagvatten från allmän plats föreslås fördröjning ske på parkmark och omgivande gator.

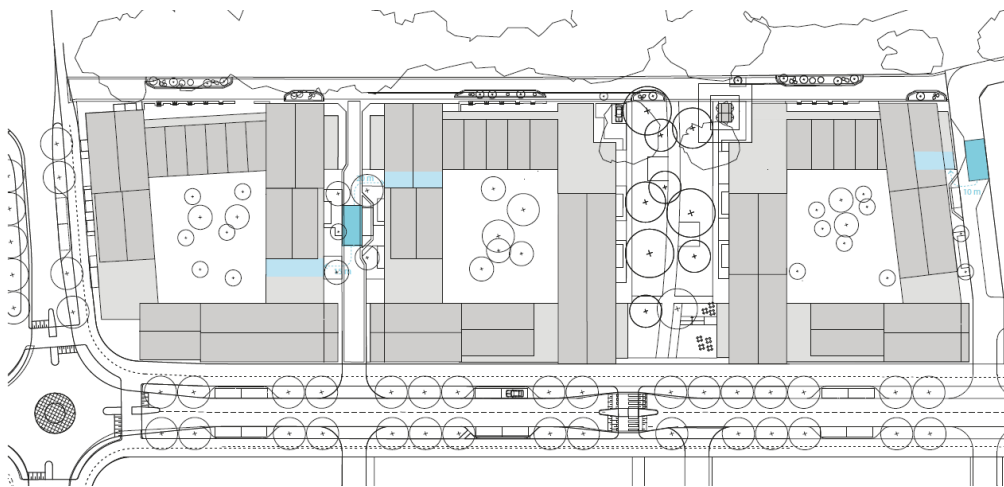
Dricksvatten och spillvatten

Bebyggelsen kan anslutas till spillvatten, dagvatten och dricksvatten via ledningar i Bondevägen och Öresundsvägen. Servisgrupper kommer att samordnas med gatans gestaltning och planering av placering av byggnadernas teknikrum behöver utgå från detta.

Renhållning

Gatorna inom planområdet är dimensionerade för att klara fordon upp till 12 meters längd, vilket även säkerställer framkomlighet för både brandbilar och renhållningsfordon.

Inom planområdet föreslås miljörum i bostadshusens bottenvåningar. Med föreslagna placeringar av miljörum och uppställningsplats för renhållningsfordon blir dragvägen mellan fordon och miljörum 10-20 meter, beroende på kvarter.



Ljusblå ytor är möjliga lägen för miljörum. Mörkare blå rektanglar symboliserar uppställningsplats för renhållningsfordon.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Transport av farligt gods kan förekomma i begränsad omfattning på Öresundsvägen intill och förbi planområdet trots att sträckan ej längre är undantagen förbudet mot transport av farligt gods på sträckan.

Riskerna med transport av farligt gods har bedömts som mycket små och kräver därmed inte särskilda säkerhetsåtgärder. Riskerna kan betraktas som försumbara på grund av det ringa antalet transporter i kombination

med hastighetsbegränsning och en trafiksäker vägutformning av Öresundsvägen.

Buller

Där riktvärde för trafikbuller överskrids krävs någon form av kompensationsåtgärd. Det kan vara att i dessa lägen planera för lägenheter om högst 35 m² eller planera för genomgående lägenheter med minst hälften av rummen mot sida som uppfyller gällande riktvärden. Detta regleras med planbestämmelse **m1- Enkelsidiga lägenheter mot gata där ljudnivå överskrider gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå ska vara högst 35 kvadratmeter. För lägenheter större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot bullerdämpad sida. Varje bostadslägenhet ska ha tillgång till balkong eller uteplats (som kan vara gemensam) mot bullerdämpad sida.**

Samtliga byggnader uppfyller ekvivalent ljudnivå ≤ 65 dBA, vilket är gällande riktvärde för bostäder upp till 35 m². Det innebär att bostäder av den här typen kan planeras fritt inom fastigheten, utan krav på några bullerskyddsåtgärder.



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik kring Virket 3, prognosår 2045 med fullt utbyggt Västerbro. Samtliga byggnader uppfyller riktvärdet Leq högst 65 dBA för lägenheter om högst 35 m².

Riktvärden för uteplats (Leq ≤ 50 dBA, Lmax ≤ 70 dBA) uppfylls vid samtliga planerade innergårdar. Om gemensamma uteplatser planeras på innergårdarna, där riktvärdet för uteplats uppfylls, kan övriga uteplatser (exempelvis balkonger) anses kompletterande och därmed planeras fritt, utan några krav på bullerskyddsåtgärder.

Luft

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms

inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse. Området föreslås omvandlas från ett industriområde till ett bostadsområde där Västerbro planeras med ett färdmedelsmål för trafiken, enligt Mobilitetsstrategi för Västerbro, som innebär 85% hållbara resor (gång, cykel och kollektivtrafik), för dem som bor och verkar i området.

Markradon

Då området klassats som normalriskområde för radon föreslås bostäderna uppföras radonskyddade.

Förorenad mark

Den förorenad mark som finns, med halter över riktvärden, kommer att saneras genom urschaktning. Den påverkade jorden kommer att behöva avlägsnas av grundläggningsskäl och i samband med att källare och garage ska anläggas under samtliga tre bostadskvarter.

Avhjälpandeåtgärden ska vara slutligt utförd innan startbesked för uppförande av nya byggnader ges vilket regleras i plankartan.

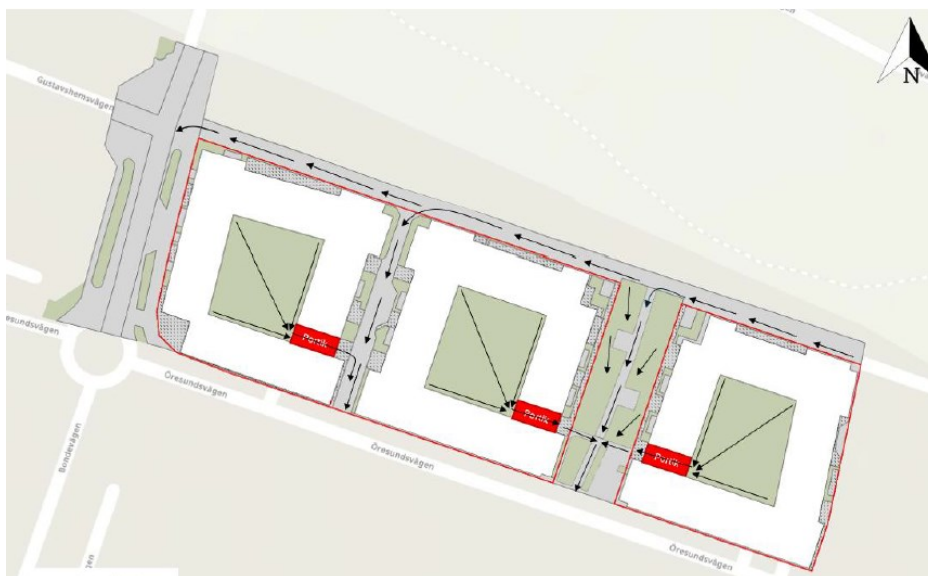
Översvämning och skyfall

För planförslaget har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram (Tyréns, 2025-06-09).

Den bedömning som görs i utredningen är att ingen fördröjning av skyfall är nödvändig. Detta eftersom avrinningen vid skyfall minskar med planerad bebyggelse, som även kompenserar bortbyggda lågpunkter. Allmän gata i norr tillsammans med kvartersgatan och parkstråket ersätter dagens skyfallsvägar genom planområdet. (se bild nedan)

Det är viktigt att inga lågpunkter finns mot byggnadsfasad efter exploatering, och hanteringen av skyfallet förutsätter att vatten på innergårdarna vid behov kan avrinna genom exempelvis portiker. För att säkerställa att vatten inte översvämmar gårdarna ställs krav på att minst en portik ska finnas i varje kvarter genom planbestämmelsen f4.

Det är viktigt att genomtänkt höjdsättning tas fram för området så att ingen risk finns för översvämningar som kan skada byggnader eller påverka tillgänglighet och räddningstjänstens arbete.



Principförslag på höjdsättning för hantering av skyfall. Pilarna visar föreslagna rinnvägar inom planområdet som görs möjligt med rätt höjdsättning av marken. Röda rektanglar illustrerar portiker som regleras i detaljplanen med planbestämmelse f4.

Räddning

I området kan räddningstjänstens fordon nå föreslagen bebyggelse från omgivande huvudgator samt via vistelsegatorna. Bostadshus mot vistelsegator och huvudgator med trädplantering samt mot det planerade parkstråket behöver utföras så att utrymning ska ske utan hjälp av räddningstjänsten. Utformningen med trädplantering i gatorna är viktiga för områdets stadsbild. Utrymning utan räddningstjänstens hjälp kan exempelvis lösas med TR2-trapphus eller annan utrymmeslösning. Fråga om utrymning hanteras i detalj i samband med bygglovsprövningen.

I detaljplanen styrs att trapphus ska vara genomgående med bestämmelserna **b2**.

Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får enligt räddningstjänsten inte överstiga 75 meter och avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt huvudentrén). Att brandvattenförsörjningen är säkerställd redovisas i samband med bygglov.

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. Intresset av att förtäta i befintlig miljö genom att tillskapa täta kvarter med centrumverksamhet i bottenplan väger tyngre än det enskilda intresset att bevara dagens lågt exploaterade och storskaliga verksamhetsområde.

Det är ett starkt allmänt intresse att möjliggöra nya bostäder och lokal service i ett redan bebyggt område med närhet till kollektivtrafik samt att hushålla med mark genom förtätning inom befintlig stadsstruktur istället för att ianspråkta jordbruksmark.

Genom att utveckla marken inom planområdet från dagens markanvändning, som till stora delar är hårdgjord utan möjlighet till fördröjning och rening av dagvatten, till del av en blandad stadsdel med gröna bostadsgårdar och ny parkmark ökar möjligheten att fördröja och rena dagvatten. Även naturvärdena inom planområdet kan öka.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför någon olägenhet av den art som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år, vilket motsvarar 120 månader, från det datum planen får 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.

Ändrad lovplikt

I detaljplanen föreslås en administrativ planbestämmelse som innebär att marklov krävs för hårdgöring av mark (a₁) och att startbesked inte får ges förrän markföreningar avhjulpts.

Avtal

Avsiktsförklaring

En avsiktsförklaring har upprättats 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 detaljplanläggning och bygglov är Västerbroprogrammet och att påbörjande av detaljplanläggning kräver att ett avtal om genomförande tecknas med Lunds kommun.

Genomförandavtal

Ett genomförandavtal har upprättats med fastighetsägarna vilket beskriver övergripande principer för fördelning av gatukostnader och andra genomförandefrågor kopplat till genomförandet av detaljplanen.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer upprättas och beslutas i kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera frågor av betydelse för detaljplanens genomförande, bland annat avseende ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, marköverföringar, fastighetsbildningsåtgärder med mera.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Exploatorerna ska bidra med ersättning för utbyggnad- och ombyggnader på allmän platsmark inom Västerbro i enlighet med Västerbropengen i Genomförandeavtalet. Exploatorerna ska utöver det erlägga 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 brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa. VA SYD ansvarar för och bekostar anläggning för brandvattenförsörjning och brandposter. Kostnaden finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande taxa. VA huvudmannen ansvarar inte för att kunna leverera vatten till t.ex. sprinkleranläggningar.

Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

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

Ledningar som behöver flyttas med anledning av exploateringen bekostas av exploitören om inte annat avtalats mellan exploitören och ledningsägare.

I exploateringsavtalet regleras kostnads- och genomförandefrågor som berör ledningar.

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.

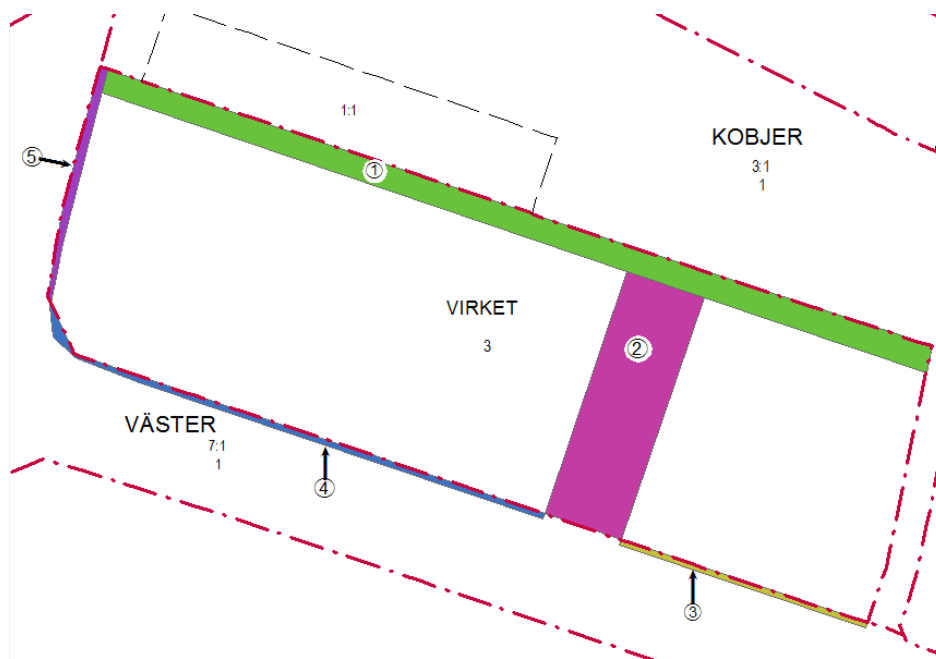
Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Den nya detaljplanens bestämmelser medger att del av den mark som i den äldre detaljplanen var utlagt som allmänplats blir kvartersmark för bostad. På samma vis blir delar som i den äldre detaljplanen var utlagt som kvartersmark nu i stället allmän plats för gata och park. I och med detta behövs erforderlig fastighetsreglering av de områden som i den nya detaljplanen ändrar markanvändning. Vidare kan det som nu är utlagt som kvartersmark för bostad styckas av för samma ändamål.

Område inom kvartersmark betecknat med E, kan avstyckas, överförs till Väster 7:1 genom fastighetsreglering alternativt upplåtas med ledningsrätt för transformatorstation.

I det fall där bostadsfastighet delas upp i två skiften måste det föreligga sådant funktionellt samband mellan skiftena som regleras i 1§ 3 kapitlet fastighetsbildningslagen.



Figur	Markanvändning	Regleras från	Regleras till
1	Allmän plats (GATA)	Virket 3	Kobjer 3:1
2	Allmän plats (PARK)	Virket 3	Kobjer 3:1 alt Väster 7:1
3	Kvartersmark (BOSTAD)	Väster 7:1	Virket 3
4	Kvartersmark (BOSTAD)	Väster 7:1	Virket 3
5	Allmän plats (GATA)	Virket 3	Väster 7:1

Tabell fastighetsbildning

Rättigheter och gemensamhetsanläggning

Ledningsrätt 1281K-9540:B1351.1 för Krafringens ledningar med ändamål El-, naturgas-, fjärrvärmeanläggningsledningar ligger inom det som i den nya planen blir kvartersmark för bostad. Den del av ledningsrätten som enligt planförslaget hamnar inom kvartersmark behöver upphävas för att möjliggöra planens genomförande.”

Om kvarteren styckas av kan gemensamhetsanläggningar bildas för att tillgodose eventuella gemensamma behov hos de nybildade fastigheterna. De nybildade fastigheterna får då andel i gemensamhetsanläggningen utefter belastning på anläggningen. Andelarna utgör sedan fördelningsgrund av kostnader för utförande, underhåll och drift.

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader mm

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. 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 eller annat vid överenskommelse. Lantmäterikostnader betalas normalt av ansökaren av åtgärden eller efter en överenskommen fördelning mellan flera berörda sakägare. Lantmäterikostnaden kan i vissa fall fördelas av Lantmäterimyndigheten efter skälighet eller nytta av en åtgärd om en överenskommelse om fördelning ej har träffats mellan berörda sakägare.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Planförslaget innebär att nya bostäder och lokaler för centrumverksamhet kan byggas i ett område nära Lunds centrum och centralstation. Konsekvensen av planens genomförande är att befintligt kvarter för verksamheter omvandlas till kvarter för bostäder och centrumverksamhet. Ett genomförande av planen innebär att befintliga verksamheter kommer behöva omlokaliseras.

Planförslaget möjliggör att andelen allmän grönyta ökar i samband med ett genomförande av det parkstråk som planeras. Parkmarken ökar möjligheten att fördröja dagvatten i jämförelse med idag. Parkstråket kommer delvis vara skuggad av föreslagen bebyggelse men på en acceptabel nivå för att vara i en tät stadsmiljö.

Planerad bebyggelse och ett ökat antal boende i området kan få konsekvenser på den intilliggande Qvantenborgsparken genom mer solid skuggning och ett ökat slitage genom att fler människor kommer att använda sig av och rekreerar sig i parken. Samtidigt ger en ökad mänsklig närvaro i området en ökad trygghet och incitament för utveckling av befintlig parkmark då planerad bebyggelse vänder framsida mot parken.

Vid ett genomförande av planförslaget krävs att marken saneras, vilket innebär en enskild ekonomisk kostnad som samtidigt ger ett mervärde för miljön i området på sikt.

Nya bostäder i området i stort kan försvåra för befintliga och/eller nya verksamheter att få miljötillstånd kopplat till industriverksamhet, vilket följer intentionerna i översiktsplan och fördjupad översiktsplan.

Konsekvenser för fysisk miljö

Stadsbild

Förslaget innebär att platsen går från att vara ett delvis stängt område utan större möjligheter att röra sig genom för allmänheten till ett område med nya kopplingar till omgivningen där en ny parkkoppling från Qvantenborgsparken genom kvarteren kommer att bli ett viktigt framtida stråk.

Detaljplanens genomförande innebär att Västerbroprogrammets intentioner om en blandad stadsdel med nya bostäder och mer service införlivas. Den planerade bebyggelsen vänder sina entréer mot huvudgatunätet och skapar på så sätt framsidor mot omgivande gatunät

och allmänna ytor. Den föreslagna bebyggelsens skala kommer att ge en förändring på stadsbilden jämfört med idag.

Planförslaget innebär också att Qvantenborgsparken hamnar i ett nytt sammanhang med bostadsbebyggelse på båda sidor och med flertalet privata entréer som vänder sig mot parken.

Grönstruktur och offentliga rum

Den del av Qvantenborgsparken som gränsar till planområdet kommer att påverkas av exploateringen. Bland annat kommer befintlig växtrida i parkens södra del bli mer beskuggad än idag. För att skydda befintlig växtlighet och gröna kvaliteter måste gestaltning och anläggandet av den vistelsegata som planeras i gränsen mellan ny bebyggelse och Qvantenborgsparken ske med omsorg och försiktighet. Även under byggnation av planerad bostadsbebyggelse måste stor hänsyn tas till befintlig uppvuxen växtlighet i Qvantenborgsparkens södra del.

Nytt allmänt parkstråk inom planområdet förbättrar de rekreativa gröna värdena samt tillgängliggör mark som idag är kvartersmark. Samtidigt förbättras gröna kopplingar till omgivningen, det vill säga grönstrukturens finmaskighet ökar och möjligheten att röra sig från Kobjer ner genom Västerbro och tvärtom. I samband med exploatering av Västerbro kommer också befintlig park i gränsen mot Kobjer, bland annat Qvantenborgsparken, att utvecklas. Det kommer ytterligare förbättra de rekreativa värdena och andra ekosystemtjänster.

Natur och biologisk mångfald

Stora delar av planområdet är idag bebyggt eller hårdgjort. Planförslaget innebär att ny parkmark säkerställs på ytor som idag är kvartersmark och att det kan bli ett tillskott av träd och annan grönska i både den nya parkytan och i befintliga och nya gatumiljöer. Genom planförslaget skapas innergårdar med planteringsbart bjälklag vilket möjliggör för effektivare dagvattenhantering, odling och grönska.

Mikroklimat

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Skuggstudierna är gjorda för vår-/höstdagjämning och sommarsolstånd vid fyra olika klockslag på dagen, klockan 09:00, klockan 12:00, klockan 15:00 och klockan 18:00.

Konsekvenser

Vår-/höstdagjämning



Kl. 9



Kl.12



Kl. 15



Kl. 18

Sommarsolstånd



Kl. 9



Kl.12



Kl. 15



Kl. 18

Studierna visar att föreslagen bebyggelse vid vår- och höstdagjämning skuggar delar av Qvantenborgsparken. Skuggningen av det planerade parkstråket mellan bostadskvarteren är mer omfattande vid samma tidpunkter. Alla tre bostadskvarter får lite sol på bostadsgårdarna under vår- och höstdagjämning.

Vid midsommar blir solförhållandena på bostadsgårdarna bättre även om soltillgången är begränsad till delar av gårdarna. I övrigt påverkar föreslaget omgivningen lite vid sommarsolståndet.

På alla tre bostadskvarteren planeras gemensamma takterrasser som ett komplement till bostadsgårdarna. Studierna visar att dessa kommer att öka andelen gård- och vistelsesyta som blir helt eller delvis solbelyst över dygnets ljusa timmar under både vår-/höstdagjämning och sommarsolstånd.

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

I samband med planerad bebyggelse antas ingen ökning av föroreningsmängder från planområdet, därmed bedöms möjligheterna för recipienten att uppnå MKN inte försämrats. Ytterligare rening bedöms inte behövas.

Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Genom att följa föreslagna åtgärder för dagvattenfördröjning bedöms planförslaget kunna fördröja och avleda dagvatten från planområdet. Dagvattenutredningen visar att föreslagna lösningar skulle ge en tillräcklig fördröjning för att klara begränsad kapacitet i dagvattenledningsnätet.

Planerad damm norr om Rinnebäcksravinen kan ytterligare bidra till rening och fördröjning innan utlopp i ravinen och därefter i Höje å, för det vatten som leds den vägen.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Risker

Planområdet är beläget på säkert avstånd från verksamheter där det förekommer och skulle kunna förekomma småindustri och risker kopplade till transporter av farligt gods via Öresundsvägen och Bondevägen är försumbara. Därmed bedöms det inte finnas några risker i den bemärkelsen för planerad utveckling av fastigheten.

Buller

Genom föreslagna skyddsbestämmelser säkerställs att riktvärden för trafikbuller kan uppnås. De kringbyggda kvartersstrukturerna skapar också tysta innergårdar som lämpar sig för uteplatser i anslutning till bostäderna. Gällande riktvärden kan innehållas med i planförslaget föreslagna åtgärder.

Markradon

Byggnader bedöms kunna utföras radonskyddade.

Förorenad mark

Den miljötekniska markundersökningen visar att saneringsåtgärder krävs för att kunna genomföra planen. Bedömningsvis kommer all eller stora delar av de påverkade massorna att behöva avlägsnas av grundläggningsskäl. Eventuella markförororingar bedöms då kunna omhändertas och markanvändningen bostadsändamål anses därför kunna vara lämplig. Eftersom det planeras för underjordiska garage kommer en större mängd massor behöva avlägsnas från planområdet. Tidig dialog behöver föras mellan kommun och exploatör för att bedöma den mest fördelaktiga hanteringen.

Markens beskaffenhet bedöms bli bättre efter genomförandet av planförslaget i och med krav på sanering. Genomförande av planen innebär att föroreningarna tas bort och därmed inte riskerar att spridas vidare till omgivningen.

Skyfall och översvämning

I dagvattenutredningen bedöms planförslaget kunna hantera framtida skyfall och möjliggöra rinnvägar för vattnet. Med den föreslagna bebyggelsen kommer en del befintliga skyfallsvägar att byggas bort men dessa ersätts i en ny vistelsegata och parkstråk. För att inte orsaka översvämningssrisker inom planområdet blir det avgörande med god höjdsättning som kan styra flödena. Minskade skyfallsflöden från planområdet ger ingen negativ påverkan nedströms.

Att de tre bostadskvarteren planeras kringbyggda med mer eller mindre instängda gårdar medför en risk för ansamling av oönskade vattenmängder vid skyfall. Det är då extra viktigt att med hjälp av rätt

höjdsättning ha möjlighet att leda ut vatten som hamnar på innergårdarna. I samtliga tre kvarter regleras krav på portik i strategiska lägen för att skyfallsvatten vid behov kan ledas bort från innergårdarna och bebyggelsen

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 att röra sig i och mer livfullt under en större del av dygnet.

Barnperspektiv

En planläggning som tillåter bostäder inom aktuell fastighet medför möjligheter för barn att bo och vistas i området i större utsträckning än idag. Eftersom 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 tillgång till en trygg vistelse- och lekmiljö säkras genom direkt tillgång till bostadsgårdarna från samtliga trapphus. Barns förutsättningar för en trafiksäker miljö bedöms öka i samband med ombyggnation av det omgivande vägnätet, vilket delvis omfattas av planområdet.

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Service

Planförslaget medför cirka 600 nya lägenheter inom Västerbro vilket ökar behovet av skola, barnomsorg och service.

Tillgänglighet

Genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås. Bedömningen är också att tillgänglighetskrav avseende avstånd mellan entréer och parkering kan uppfyllas. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att utföras prövas i samband med lov och startbesked för bygg- och markarbeten och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Rättigheter

Om inga u-områden skapas för ledningsrätt som går in över kvartersmark i den nya planen behöver ledningsrätten omprövas i ett annat läge där den antingen ligger i allmänplats eller i u-område.

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader mm

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. 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 eller annat vid överenskommelse. Lantmäterikostnader betalas normalt av ansökaren av åtgärden eller efter en överenskommen fördelning mellan flera berörda sakägare. Lantmäterikostnaden kan i vissa fall fördelas av Lantmäterimyndigheten efter skälighet eller nytta av en åtgärd om en överenskommelse om fördelning ej har träffats mellan berörda sakägare.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lund

Daniel Wasden

Tf Planchef

Daniel Mathiasson

Planarkitekt