

Detaljplan för del av Helgonagården 8:1 m.fl. i Lund, Lunds kommun

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplanprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, samrådsredogörelse, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samrådsskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2018-12-13 har rubricerad detaljplan, upprättad 2018-11-29, varit föremål för samråd under tiden 11 januari – 15 mars 2019.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Samlad bedömning

Samrådet har visat att ingen betydande omarbetning av planförslaget krävs. Däremot så har byggaktörerna Akademiska hus och Wihlborgs önskat göra justeringar av plankartan bland annat för att kunna åstadkomma mer ändamålsenliga byggrätter. Akademiska hus har även önskat att den i samrådsförslaget föreslagna byggrätten för bostäder tas bort. Utbredningen av planområdet har därför minskat i sydväst. Detta har också påverkat utbredning av allmän plats i den norra delen av den så kallade Idépromenaden. Planområdet har vidare utökats i sydöst genom att en längre sträcka av Scheelevägen har inkluderats. Syftet med detta är att justera gränserna mellan kvartersmark och allmän plats för att därigenom minska det intrång på fastigheten Vätet 1 som detaljplanen för trafikplats Ideon för med sig. Genom justeringen så får breddningen av Scheelevägen inte lika stor påverkan på befintlig markparkering på fastigheten Vätet 1. Byggaktörerna har efter samrådet låtit ta fram utredningar som redovisar hur dagvattnet kan hanteras.

Samrådet har vidare föranlett justeringar och förtydliganden till plankartan och planbeskrivningen på en rad punkter som bland annat rör riskfrågor och teknisk försörjning.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 69)

Kommunen skriver i planhandlingarna att varje exploatör ansvarar för att till granskningen av detaljplanen ta fram egna dagvattenutredningar samt konkreta lösningar på hur fördröjning av dagvatten kan säker ställas. Det framkommer även att planområdet ligger högt i förhållande till omgivningen, vilket gör att i samband med högt skyfall kommer vatten rinna från området söder, norr och väster. Kommunen menar också att anpassning av höjdsättning inom området behöver närmare studeras för att vatten inte blir stående invid byggnaderna. Enligt planbeskrivningen kommer konsekvenserna av höjdsättningen vid skyfall utredas vidare i granskningsskedet. Länsstyrelsen framför att de förutsätter att kommunen inarbetar resultaten i planhandlingarna och om nödvändigt att även plankartan kompletteras ytterligare.

Kommunen har låtit göra en riskutredning för att identifiera vilka riskkällor som finns i närheten av planområdet. I planhandlingarna framkommer att bland annat inom kvarteret Syret (norr om planområdet) finns ett brandfarlig gas-lager, brandfarlig vätska-lager, en neutraliseringskammare och diverse hantering av brandfarlig vara inom Gammahuset. Utgångspunkten i riskutredningen har varit att brandfarlig vara inom Gammahuset ska förvaras i brandklassade skåp, egna brandceller, inkluderat brandcellens alla fyra väggar (EI 60). Riskutredningen och planbeskrivningen konstaterar dock att det med nuvarande information i dagsläget inte går att säga om kravet uppfylls. Förslaget i riskutredningen är därför att Gammahusets eller motstående byggnaders ytterväggar ska klassas brandtekniskt EI 60, men att brandklassat skåp samt egna brandceller kommer att genomföras. Kommunen föreslår därför i planbeskrivningen att den nuvarande riskutredningen med uppgifter som visar att åtgärderna har utförts inför detaljplanens antagande.

Länsstyrelsen delar kommunens förslag om att riskutredningen ska revideras och att planhandlingarna uppdateras gällande detta. Länsstyrelsen tolkar att med motstående väggar menas nya byggnaders väggar inom planområdet för byggrätterna närmast kvarteret Syret. Om en reviderad riskutredning visar att skyddsåtgärder sker lämpligast inom planområdet genom specifik utformning av byggnaderna (t.ex. brandklassade ytterväggar) ska plankartan kompletteras. För att säkerställa markens lämplighet för förslaget ändamål ska plankartan i

sådana fall kompletteras med egenskapsbestämmelser för byggrätter i anslutning till kvarteret Syret. Detta kan ske t.ex. genom krav på att ytterväggar är klassade brandtekniskt EI 60.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande risker verksamheter och MKN vatten/risk för översvämning enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås så har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar

En reviderad riskutredning daterad 2019-05-27 har tagits fram av Sweco AB. Efter noggrannare undersökningar och inventering av Gammahuset så har det konstaterats att brandfarlig vara i Gammahuset förvaras i brandklassat skåp (EI 60), egna brandceller, inkluderat brandcellens alla fyra väggar (EI 60) eller liknande avskiljning. Därmed kommer det inte att ställas krav på att Gammahusets eller motstående byggnads yttervägg klassas brandtekniskt EI 60.

När trafikplats Ideon är utbyggd så kan det finnas möjligheter att ändra stäckningen för de rekommenderade färdvägarna för farligt gods in om Ideon och Pålsjö företagsområde. Utbyggnaden av det aktuella planområdet bedöms ta lång tid och byggrätterna i planområdets sydöstra hörn mot Scheelevägen bedöms i dagsläget utgöra sena etapper för Wihlborgs AB. Planbestämmelsen med krav på yttervägg, fasad och fönster har därför justerats för att endast gälla så länge Scheelevägen är utpekad som rekommenderad färdväg för transport av farligt gods.

Varje exploatör har tagit fram egna dagvattenutredningar, med en eller flera konkreta lösningar på var och hur erforderlig fördröjning och rening avses säkerställas. Exploatörerna ska förankra att de valda lösningarna bedöms vara godtagbara av VA SYD.

Att fördröjning sker på kvartersmark möjliggörs i detaljplan och ska säkerställas i exploateringsavtal. På plankartan finns dessutom en upplysningsruta om att dimensionerade flöde av dagvatten till allmän ledning inte får överstiga 20l/s/ha vid ett 10-års regn. När det gäller rening så bedöms totalt sett föroreningshalten att minska jämfört med dagens situation. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka recipienten negativt och på så vis förbättras möjligheten att miljökvalitetsnormerna för Höje å kan uppnås.

En övergripande skyfallsutredning för hela Ideon och Medicon Village har 2018-11-05 tagits fram av Tyréns. Med hänsyn till att planområdet ligger högt i förhållande till omgivningen så kommer vatten i samband med stora regn (100-års regn) att framförallt rinna från området åt norr, söder och väster. Höjdsättningen ska i samband med kommande projektering av området anpassas så att vatten inte blir stående på

olämpliga platser där det finns risk för skada på människor och byggnader.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 76)

Region Skåne framför i skrivelse att de ser positivt på att Lunds kommun tillskapar bostäder och mer plats för kontor, undervisning, handel, hotell och centrum verksamheter, gör markanvändningen effektivare samt ökar den arkitektoniska attraktiviteten i ett område som har god tillgänglighet med både cykel- och kollektivtrafik. Den nya möjligheten till spårvägstrafik utnyttjas här på ett utmärkt sätt.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Trafikverket

Yttrande i samråd (aktbilaga 58)

Trafikverket framför i skrivelse att de vill understryka hur angeläget det är för alla inblandade parter i ramprogramsområdet att vägplanen E22 Gastelyckan-Lund Norra (Ideon) ny anslutning vinner laga kraft och kan följa den aviserade tidplanen med byggstart 2020 och öppen för trafik 2023. Som kommunen skriver är anslutningen till Ideonområdet en förutsättning för förtätningen i området. Kommunen och Trafikverket är överens om projektets förutsättningar, mål och syfte enligt liggande medfinansieringsavtal. Det är oerhört viktigt för alla berörda parter att vi kan arbeta enligt den tidplanen som finns för att möjliggöra förtätningen i Lund och utvecklingen av E22 Trafikplats Ideon.

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Malmö Airport. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även Luftfartsverket är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Luftfartsverkets CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av Luftfartsverket.

Om detaljplanen även medger byggnation överstigande 45 meter inom tätbebyggt område kan byggnationen påverka Försvarens intressen gällande militär luftfart.

Om detaljplanen även medger byggnation överstigande 45 meter inom tätbebyggt område kan byggnationen påverka Försvarens intressen gällande militär luftfart.

Kommentar

Försvarsmakten har yttrat sig över samrådsförslaget och de har inte haft något att erinra. Luftfartsverket har också yttrat sig över förslaget i egenskap av sakägare för CNS-utrustning. Luftfartsverket har inte heller haft något att erinra.

Trafikverkets yttrande föranleder alltså ingen åtgärd.

Luftfartsverket

Yttrande i samråd (aktbilaga 54)

Luftfartsverket framför i skrivelse att de inte har något att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Försvarsmakten

Yttrande i samråd (aktbilaga 57)

Försvarsmakten framför i skrivelse att de inte har något att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen

Yttrande i samråd (aktbilaga 70-72)

Kommunstyrelsen beslutade 2019-03-03 att tillstyrka planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 62-63)

Tekniska nämnden är mycket positiv till planförslaget. Planen har många värdefulla inslag och är väl genomarbetad. Området präglas idag av gröna buffertzoner mellan storskaliga byggnader och otrevliga parkeringsplatser. Scheeleparken uppfattas t.ex. mer som en plats som man förflyttar sig genom än som en plats man gärna vistas i. Mötesplatser, rörelsestråk och service finns inne i byggnaderna, svårupptäckta för den som inte är bekant med området.

Förtätningen av området kring det nya Ideontorget har en stor potential till att bli en "vitamininjektion" för hela området och torget kan bli den viktiga offentliga mötesplats som saknats. Att planområdet blir den första etappen i omvandlingen av Ideon är helt i linje med de diskussioner som under lång tid förts med fastighetsägarna och mellan förvaltningarna. I kombination med utbyggnaden av spårvägen skapar planerad byggnation goda förutsättningar för att utveckla attraktiva stadsmiljöer, helt i linje med kommunens utbyggnadsstrategi.

Förtätningen med kontor, hotell, studentbostäder, undervisningslokaler, handel, och centrumverksamheter med en total byggrätt på 49 000 kvm BTA bedöms bidra positivt till Ideons utveckling, inte bara som forskningsby utan som en plats där man vill vara dygnet runt. Nya byggrätter för hotell, studentbostäder och handel är viktiga inslag. Avvikelsen från översiktsplanen kring detta ser förvaltningen positivt på.

Trafikeringen till och från Ideon präglas idag av en hög andel bilpendling. Närheten till E 22 gör att området, trots köer i rusningstrafik, är relativt tillgängligt för bilister. Förvaltningen har, för att uppnå kommunala mål avseende hållbara transporter, under ett antal år arbetat aktivt för att påverka färdmedelsfördelningen till/från området. Åtgärder för gående och cyklister, nya busslinjer i samverkan med Skånetrafiken och inte minst mobility management åtgärder tillsammans med företagen har genomförts under ett flertal år i syfte att ändra anställdas resvanor. Trots detta är bilen fortsatt dominerande.

Förutsättningarna för att skapa en högre andel hållbara transporter påverkas nu väsentligt genom utbyggnaden av spårvägen. Med kollektivtrafik var sjunde minut till stambanan via Lund C kan troligen även vanebilister lockas till regional pendling med kollektivtrafik. Att i samband med spårvagnstrafikens öppnande arbeta aktivt ute på företagen för att marknadsföra gång-, cykel- och kollektivtrafik blir en viktig åtgärd för att kommunens ambitiösa trafikmål ska uppnås.

För att kunna hantera biltrafiken så planeras en ny av- och påfart från E22 vid Ideon. I planbeskrivningen anges att syftet med detaljplanen för trafikplats Ideon är att avlasta trafikplats Lund Norra och därmed även väg E6.2 (Norra Ringen) från den trafik som ska in och ut från Ideon och Pålsjö företagsområde. Förvaltningen vill tydliggöra att avlastningen av trafikplats Lund Norra, och därmed trafikplats Ideon, i första hand krävs för Brunnshögs utbyggnad där 40 000 - 50 000 nya boende och verksamma kommer att flytta in.

Stadsbusslinje 20 upphör i samband med att spårvagnstrafiken startar, vilket bör framgå av planbeskrivningen.

Istället för att i planbeskrivningen använda begreppet gångfartsområde, som kopplar till en lokal trafikföreskrift, bör planförfattaren beskriva

det man önskar åstadkomma. Till exempel att utformningen ska stödja låga hastigheter på motorfordonstrafiken.

Infrastrukturen ska ge förutsättningar för en positiv utveckling av cykeltrafiken. Breddmåttan är på vissa platser för smala för detta och bör därför ses över. I planbeskrivningen bör flera sektioner dessutom redovisas tydligare.

Ideontorget ska gestaltningsmässigt knytas ihop med ytor in mot fasader som gränsar till torget. Golvet behöver skapa en helhet och ge ett lugn till ytan. Kvartersgränserna behöver därför anpassas bättre till detta så att torget uppfattas som en allmän yta fullt ut.

Scheeleparken föreslås genom den aktuella detaljplanen exploateras med ny bebyggelse för hotell och kontor. En så kallad balanseringsbedömning har gjorts där parkens ekologiska värden har bedömts. Vilka värden som förloras bör beskrivas tydligare under avsnittet om planens konsekvenser.

Parallellt med detaljplanearbetet ska Forskarparken söder om planområdet gestaltas. Målsättningen är att Forskarparken ska utgöra områdets viktigaste gröna offentliga rum. Omdaning av Forskarparken bör delvis kunna ses som att de gröna värdena som går förlorade längs med Sölvegatan/Ideogatan ersätts inom Ideon och Pålsjö företagsområde. En klok hantering av dagvatten är viktig trots att planområdet är högt beläget och på långt avstånd från recipienten. Det är positivt att det ingår i planbeskrivningen att fördröjning kan ske i underjordiska magasin, i planteringar och växtbäddar och med genomsläppliga markmaterial. Vidare att vegetationsbeklädda tak kan bidra till att dagvatten fördröjs. Planbestämmelsen att minst 50% av nybyggda takytor ska utföras vegetationsbeklädda är bra. Planbeskrivningen bör dock kompletteras med en konsekvensbedömning av planens påverkan på recipienten Höje å.

Kommentar

Detaljplanen har tagits fram i ett nära samarbete mellan fastighetsägare, stadsbyggnadskontoret och tekniska förvaltningen.

Trafikplats Ideon är del av ett större trafiksystem. Den kraftfulla förtätning som föreslås på Ideon och Pålsjö företagsområde och den utbyggnad som föreslås på Brunshögsområdet kräver en succesiv förstärkning av trafiksystemet i nordöstra Lund. Två nya på- och avfarter planeras på E22; trafikplats Ideon och trafikplats ESS. Trafikplats Ideon som byggs i ett första skede är avsedd att försörja Ideon och trafikplats ESS som planeras byggas senare är avsedd att försörja Brunshög. Båda dessa nya trafikplatser bedöms behövas för att klara trafikförsörjningen till de planerade utbyggnaderna av nordöstra Lund.

Planbeskrivningen kompletteras med att spårvagnstrafiken ersätter stadsbusslinje 20.

Planbeskrivningen justeras för att tydliggöra att Idépromenaden i den västra delen av planområdet föreslås utformas som ett lågfartsområde genom att området utformas på ett sätt som hindrar höga hastigheter. Begreppet gångfartsområde som är en lokal trafikföreskrift tas därmed bort från planbeskrivningen.

Breddmått för cykeltrafik och nödvändiga ytor för allmän plats utgår ifrån det material som tekniska förvaltningen har levererat i detaljplanearbetet. Till granskningen så föreslås område för TORG (allmän plats) utökas väster om byggrätten för hotell och konferens. Vidare föreslås område för GATA (allmän plats) utökas i planområdets nordvästra del. Dessa förändringar har skett i samråd med tekniska förvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret och tekniska förvaltningen planerar att tillsammans med fastighetsägarna ta fram ett så kallat Gestaltnings-PM. Syfte med detta är bland annat att långsiktigt säkerställa att Ideontorget och Idépromenadens ytor gestaltningsmässigt knyts ihop med ytor in mot fasader som gränsar till torget. Gestaltnings-PM:et avses även ge en inriktning vad avser fasaders gestaltning som vetter mot allmänna platser. Arbetet med att ta fram ett Gestaltnings-PM kommer att föregås av workshops mellan Lunds kommun och fastighetsägarna för att därigenom enas om den karaktär och upplevelse som området ska förmedla.

Under avsnittet "Förutsättningar" och under rubriken "Natur, park och vegetation" så har planbeskrivningen uppdaterats med avseende på beskrivningen av Scheeleparks naturvärden. Planbeskrivningen har också kompletterats med att det inom planområdet och i anslutning till hotellet, finns en allé av avenbok som är biotopskyddad enligt 7 kap 11 och 11b § miljöbalken. Allén kräver dispens hos Länsstyrelsen för att tas bort.

Planområdet ingår i avrinningsområdet Höje å. I de dagvattenutredningar som respektive exploatör har tagit fram så finns förslag på hur dagvattnet kan fördröjas och renas. Totalt sett så bedöms föroreningshalten minska jämfört med dagens situation. Åtgärderna möjliggörs i detaljplanen och genomförandet säkerställs i exploateringsavtalen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka recipienten negativt och på så vis förbättras möjligheten att miljökvalitetsnormerna för Höje å kan uppnås.

Kultur- och fritidsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 60-61)

Kultur- och fritidsnämnden framför att planområdet ligger i ett företagsdominerat område. Kultur- och fritidsnämndens närmaste anläggning är ridanläggningen och Smörlyckans idrottsplats, som inte direkt bedöms bli påverkade av planförslaget.

Tidigare innan anläggandet av spårvägen påbörjades, har det varit möjligt att rida från Scheelevägen ut på Sölvegatan under E22:an. Hur denna ridväg ska anläggas istället finns det inte stöd för i antagna detaljplaner. Frågan om ridvägen ligger till största del utanför detaljplaneområdet och borde ha hanterats i tidigare detaljplaner. Kultur- och fritidsnämnden har inget ytterligare att anföra.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret har i frågan om ridvägar samrått med tekniska förvaltningen som ansvarar för anläggandet av spårväg. Tekniska förvaltningen menar att det även efter färdigställandet av spårväg kommer att finnas möjlighet att rida på Sölvegatan mellan Scheelevägen och under E22.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 67-68)

Miljönämnden beslutar att såsom sitt yttrande i samrådet översända miljöförvaltningens tjänsteskrivelse med följande tillägg: att höjdseparerade ytor i utsatta lägen som övergångsställen och andra passager vid Ideontorget utreds vidare.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor kring trafikbullerutredning, buller vid uteplatser, dagsljusförhållanden, markradon och åtgärder för riskerna av omkringliggande verksamheter.

Miljöförvaltningen framför att de inte är odelat positiva till blandad bebyggelse och att de ser framtida svårigheter att i ett planområde lägga in ett antal olika planbestämmelser med skilda användningsområden. I detta fall ska studentboenden samsas med nu etablerade omkringliggande verksamheter där utredningar och åtgärder måste vidtas för att säkerställa riskerna. Miljöförvaltningen ser gärna en viss försiktighet med framtida planförslag för blandad bebyggelse där inte bara själva planområdet utan även omkringliggande detaljplaner kan inverka på användningsområdena.

Miljöförvaltningen önskar om ett förtydligande gällande trafikbullerutredningen genomförd av Ramböll. I rapporten benämns den planerade utbyggnaden vid IKDC som bostäder vilket inte överensstämmer med planbeskrivningen. Enligt planförslaget ska här finnas kontor och forskningsverksamhet.

Det är viktigt att en god bostadsmiljö kan skapas oavsett om det blir boende för studenter eller andra boendekategorier. Då avstånd mellan planerade bostäder och intilliggande hus i väster blir kort bör planen kompletteras med uppgift om möjliga dagsljusförhållanden för de nytillkomna bostäderna. Även uteplatser för boende behöver beskrivas samt att uteplats kan ordnas. Om det blir boende för studenter behövs många cykelparkeringar och detta kan behöva studeras så att en sådan parkering inte inskränker på en planerad uteplats. En god bostadsmiljö förutsätter även godtagbara bullernivåer i området. Enligt bullerutredningen kan planlösningen på bostäderna utformas fritt då gällande krav utomhus för fasad uppfylls. Enligt forskningen och WHO:s nya riktvärden för buller bör dock även utomhusnivåerna ligga avsevärt lägre än de krav som för närvarande ställs i Sverige vid nybyggnation, för att inte påverka människornas hälsa negativt. Även om inomhusnivåerna kan uppfyllas med hjälp av byggnadstekniska åtgärder trots att utomhusnivåerna är höga visar forskningen att människan påverkas negativt av de höga bullernivåerna utomhus. Ambitionen bör därför alltid vara att planera bostäderna och området för att så låga bullernivåer som möjligt ska uppnås på de platser människor kommer att vistas stadigvarande och röra sig utomhus. Offentliga platser, gemensamma uteplatser, grönområden osv bör inbjuda till utevistelse, vilket skapar positiva effekter för människans hälsa. Det ställs stora krav på kommunerna att ta sitt ansvar för att planera för och bygga hållbara boendemiljöer med avseende på ljudnivå och dess invånares hälsa. Även buller är en miljö kvalitetsnorm och bör därmed redogöras som sådan i planbeskrivningen.

Miljöförvaltningen efterfrågar vidare en tydligare redovisning gällande markradon inom planområdet. En markradon undersökning bör genomföras inför byggnation, då det finns risk för förhöjd markradonhalt i området.

Gällande riskerna från omkringliggande verksamheter förutsätter Miljöförvaltningen att föreslagna åtgärder framtagna i SWECO:s utredning för att minimera risker kommer att genomföras.

Sammanfattningsvis anser miljöförvaltningen att planförslaget skall omarbetas utifrån nedanstående synpunkter:

- Förtydligande av trafikbullerutredning
- Beaktande gällande buller vid uteplatser
- Komplettering av dagsljusförhållanden för planerad studentboende
- Markradon
- Genomförande av åtgärder för riskerna av omkringliggande verksamheter

Kommentar

Trafikseparerade passager överensstämmer inte med målbilderna för området. Trafiksituationen motiverar inte heller planskilda korsningar. Om miljönämnden med "höjdseparerade ytor" avser upphöjda övergångsställen eller upphöjda korsningar så arbetar tekniska förvaltningen aktivt med att Ideongatan och Ideontorget ges en attraktiv utformning för gående och cyklister. Stora delar av Ideongatan utformas som lågfarts-/gångfartsområde.

Den kartbild i trafikbullaerutredningen som redovisar användningar inom planområdet har tyvärr när det gäller redovisningen av bostäder öster om den norra delen av IKDC blivit fel. Denna byggrätt är avsedd för kontor, forskning, utbildning för vuxna och centrumverksamheter. Bostäderna (för studenter) i den sydvästra delen av planområdet har utgått. Miljöförvaltningens synpunkter om blandad bebyggelse, friytor och buller är därför i nuläget inte längre aktuella. Fastighetsägarna har dock låtit ta fram en kompletterande bullerutredning som redovisar hur den spånsug som finns på A-huset på LTH påverkade de planerade bostäderna. Och vilka åtgärder som skulle krävas för att klara riktvärdena. Rapporten undersöker alltså fortfarande förutsättningarna för bostäderna, men presenterar samtidigt vad som gäller när de utgår från planen och att de bakomvarande byggnaderna klarar gällande riktvärden för industri- och verksamhetsbuller. I den studerade bakomvarande byggnaden planeras för kontor, forskning, utbildning för vuxna och centrumverksamheter.

Baserat på en översiktlig radonkartläggning klassificeras planområdet som normalriskområde. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

En bedömning av lämplig markanvändning med hänsyn till hälsa och säkerhet har utförts av Sweco i följande utredning: "PM - Riskutredning Ideontorget, 2018-11-07 rev. 2019-05-27". Den riskutredning som togs fram till samrådet har reviderats och kompletterats inför granskningen. Revideringarna har bl.a. medfört förtydliganden vad gäller de planbestämmelser som används för att säkerställa att markanvändningen är lämplig med hänsyn till de verksamheter som bedrivs i befintliga byggnader i området.

Servicenämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 74-75)

Servicenämnden framför att förslaget inte bedöms påverka de verksamhetsområden som servicenämnden/serviceförvaltningen ansvarar för eller har särskild kännedom om. En fråga som servicenämnden dock lyfter är den om träd. Förvaltningen ser positivt på regleringarna som syftar till skydda befintliga träd och säkerställa plantering av nya.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 59)

Räddningstjänsten Syd framför i skrivelse att:

- Planbestämmelse **b2** anger att fasaden ska vara av obrännbart material, lägst A2-s1,d0. Observera att detta även innebär att fönster kan behöva utföras i brandteknisk klass samt vara ej öppningsbara. Ett öppet fönster innebär att den obrännbara fasaden mister sin funktion då t.ex. strålning kan bidra till brandspridning in till byggnaden eller att farliga gaser förs in i byggnaden.
- Räddningstjänsten har noterat att planbestämmelse **b3** ej ser ut att stämma överens med riskutredningen som är upprättad av Sweco AB, daterad 2018-11-07. I riskutredningen framgår att ett av företagen i Gammahuset anger lukt som ett eventuellt problem för omkringliggande bebyggelse. I planbestämmelse **b3** står det dock skrivet att det är lukt från rökgaser som avses. Räddningstjänsten anser att planbestämmelsen bör ses över så att formuleringarna stämmer överens för att undvika missförstånd.

I de lokala trafikföreskrifterna framgår det vilka vägar i området kring Ideon som trafikeras av farligt gods. Räddningstjänsten vet att det i andra planärenden har förts diskussioner kring att ändra dessa föreskrifter och stryka några av vägarna från föreskriften eftersom verksamheten i området kring Ideon har ändrats. Kommunens arbete med de lokala trafikföreskrifterna bör samordnas med detaljplanearbetet i området. Farligt gods trafiken bör koncentreras för att undvika och minimera trafik genom känslig bebyggelse.

De särskilda riskobjekten som räddningstjänsten vill informera om i området är bland annat Sol Voltaics, Fysicum och Kemicentrum. I samband med att verksamheterna får lämpligheten prövad enligt lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor ställs höga krav på förvaringen och hanteringen i byggnaderna. Dessa krav omfattar dock inte transporter till och från verksamheterna. När kommunerna vill förtäta och sträva efter att få en tät och blandad stad måste hänsyn tas till den risk som transporter med farligt gods medför och planera bebyggelsen kring dessa vägar på ett lämpligt sätt. Till detta hör såklart även att bestämma var lämpliga verksamhetsområden placeras i kommunen där verksamheter med farliga ämnen kan tillåtas att expandera.

I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra.

Kommentar

*Planbestämmelsen **b2** avsåg den bostadsbyggrätt i den sydvästra delen av planområdet som i granskningsförslaget har tagits bort. Den aktuella planbestämmelsen är därmed inte längre aktuell.*

*Planbestämmelsen **b3** har formulerats om efter Räddningstjänstens synpunkter och efter den riskutredning som har tagits fram av Sweco AB. Bestämmelsen har nu följande lydelse: Friskluftsintag får ej placeras på fasader och takytor mot norr på grund av risk för lukt från gaser från Gammahuset.*

Fasaderna mot Scheelevägen på byggrätterna i planområdets sydöstra del mot ligger på ungefär 10,50 respektive 9,25 meter från plats där en olycka med farligt gods skulle kunna inträffa. Avstånden mellan husen och plats för olycka är inte uppenbart tillfredställande för att konsekvensen av en olycka med farligt gods ska kunna bortses ifrån med stöd av tidigare gjord riskanalys. Det föreslås därför att de nuvarande skyddsavstånden kompletteras med ytterligare säkerhetshöjande åtgärder av typen stängda fönster i fasad, förstärkt yttervägg eller liknande. Fasaderna på byggrätterna som vetter mot Scheelevägen och som är inom 10 meter klassas i brandteknisk klass EI 30. Med planbestämmelse regleras att ytterväggar ska uppfylla brandteknisk klass EI 30. Fönster ska utföras i brandteknisk klass EW 30 samt att fönster i brandteknisk klass endast får vara öppningsbara med verktyg, nyckel eller dylikt. Kraven på yttervägg, fasad och fönster gäller så länge Scheelevägen är utpekad som rekommenderad färdväg för transport av farligt gods. Denna planbestämmelse medger att kommunens arbete med de lokala trafikföreskrifterna kan samordnas med utbyggnaden av området.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 79)

VA SYD framför följande i skrivelse:

- Planbeskrivningen hänvisar under **Förutsättningar, Dagvatten på sid. 9** till Dagvattenstrategi för Lunds kommun daterad 2013-05-28. Dagvattenstrategin ersattes med Dagvattenplan för Lunds Kommun som antogs av kommunfullmäktige 2018-03-22.
- Under **Rättigheter** redogörs för rättigheter inom planområdet. Ledningsrätt 1281K 8137:C2497.1 för vattenledning till förmån för VA SYD gäller inte längre. Vattenledningen är flyttad ut i allmän platsmark i Sölvegatan.
- Under **Natur, Topografi** beskrivs planområdets höjdskillnad i öst västlig riktning. Men även inom nord-sydlig riktning finns höjdskillnader som måste hanteras, tex. Kan anslutningsmöjlighet till det kommunala va-systemet vara

begränsad inom planområdet, både beroende av topografi men även av spårvägen. Identifierade korsningspunkter för framtida anslutningar är redan utförda i spårvägsprojektet. En stor del av förtätningen inom planområdet föreslås på gröna ytor, det innebär en snabbare och ökad dagvattenavrinning, därför är det av vikt att dagvattenfrågan studeras, även ur ett skyfallsperspektiv.

- Under **Teknisk Försörjning** beskrivs att förtätningen av planområdet görs i ett redan etablerat område, men att det behövs en uppgradering till följd av planförslaget. Som nämnts ovan finns det begränsningar i anslutningsmöjligheter både topografiskt samt på grund av spårvägen.
- **Markanvändning och gestaltning, sid 24**, redogör för planerade byggrätter i området. Spårvägen begränsar anslutningsmöjligheter till det kommunala ledningsnätet. Norr om Ideontorget kan anslutning till VA SYDs anläggning ske dels till befintlig servis samt till upprättad förbindelsepunkt i Molekylvägen.
- Byggrätter för Hotel Ideon Gästeri och Wihlborgs på den södra sidan av Sölvegatan är placerade över ett befintligt fördröjningsmagasin. Detta behöver hanteras före antagning av planförslaget. Fördröjningsvolymen på 30 m³ ska läggas till den fördröjning som förtätningen genererar enligt utsläppskrav som VA SYD har ställt. Anslutningsmöjlighet för Hotel Ideon kan lämnas i befintlig servis eller vid Ideontorget. Wihlborgs fastighet kan anslutas till spill- och dagvattenledningar vid Ideontorget eller vid brunn mitt emot Molekylvägen. Vatten kan endast levereras från Scheelevägen.
- Akademiska hus måste använda sitt interna nät för nyanslutning av sin byggrätt vid Idépromenaden. VA SYD kommer inte att anlägga nya va ledningar i Idépromenaden, avvattning av gatemark hanteras i samband med anläggning av gatan.
- **Under Vatten-, avlopp-, och dagvattenhantering**, beskrivs att området ligger inom VA SYDs verksamhetsområde. För att undersöka förtätningförslagets påverkan inom Ideon och Pålsjö samt Medicon Village områdena utförde Tyrens, på uppdrag av Lunds kommun och VA SYD, en övergripande dagvattenutredning under 2018. Utredningen visar att dagvattenmängder från föreslagen förtätning inte kommer att kunna tas emot i befintligt ledningsnät utan det kommer att behöva utjämnas. Eftersom det saknas tillräckligt utrymme för fördröjning på allmän platsmark, kommer fördröjning på kvartermark bli nödvändig för att exploatering ska kunna utföras i den omfattning som föreslås. Exploatörer måste före

granskning ta fram en dagvattenutredning med konkreta förslag på hur fördröjning kommer att utföras inom sin byggrätt. VA SYD ska ges möjlighet att ta del av utredningarna före granskning. För att säkerställa att utrymme för fördröjning av dagvatten finns på kvartersmark, skrivs det in i exploateringsavtalen. Det bör även vara en förutsättning för ett bygglov.

- **Skyfallshantering** Planområdet ligger högt i förhållande till omgivningen, det innebär att vatten kommer att rinna från området vid stora regn/skyfall. Höjdskillnaden mellan t.ex. Idépromenaden/Hotel Ideon och Akademiska hus kan innebära att mycket vatten rinner in på Akademiska hus lågt belägna fastighet. Före granskning bör det finnas en strategi för hur denna situation ska hanteras.
- Under stycket **Höjdsättning/Topografi** föreslås att området i stort sett bibehålls utmed Ideontorget och Ideongatan, men att det kommer att bli större förändringar utmed den norra delen av Idépromenaden. Höjdsättningen måste studeras och anpassas efter markavrinningen som kan bli betydande vid kraftiga/extrema regn.
- I stycket **Miljö kvalitetsnormer** beskrivs att planområdet ingår i avrinningsområdet för Höje å. I "Åtgärdsplan för hantering av dagvatten i befintlig stadsmiljö", ett dokument kopplat till Dagvattenplanen, beskrivs avrinningsområde Öster som det ytmässigt största avrinningsområdet i Lunds tätort. Dagvattenflöden från området orsakar erosionsproblem vid kraftiga regn samt är en potentiell källa till förorening eftersom stora delar av E22 ligger i avrinningsområdet. I samband med fördröjningsåtgärder i området bör det även tas hänsyn till reningsaspekten.

Kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med VA-Syds synpunkter under avsnittet "Förutsättningar" och under rubriken "Dagvatten".

Ledningsrätt 1281K 8137:C2497.1 för vattenledning till förmån för VA SYD är placerad i Sölvegatan/Ideongatan. Detta beskrivs i såväl text som illustration. Planbeskrivningen ändras alltså inte under rubriken

Rättigheter.

Planbeskrivningen har kompletterats med att Akademiska hus måste använda sitt interna nät för nyanslutning av sin byggrätt vid Idépromenaden. Därutöver så har den kompletterats med att VA SYD inte kommer att anlägga nya va ledningar i Idépromenaden. Avvattning av gatemark hanteras i samband med anläggning av gatan.

Planbeskrivningen har under avsnittet "Planförslag" och rubriken "Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering" kompletterats med följande:

- *Spårvägen begränsar anslutningsmöjligheter till det kommunala ledningsnätet. Norr om Ideontorget kan anslutning till VA SYDs anläggning ske dels till befintlig servis samt till upprättad förbindelsepunkt i Molekylvägen.*
- *Anslutningsmöjlighet för Hotel Ideon kan lämnas i befintlig servis eller vid Ideontorget. Wihlborgs fastighet kan anslutas till spill- och dagvattenledningar vid Ideontorget eller vid brunn mitt emot Molekylvägen. Vatten kan endast levereras från Scheelevägen.*

Varje exploatör har tagit fram egna dagvattenutredningar, med en eller flera konkreta lösningar på var och hur erforderlig fördröjning och rening avses säkerställas. Exploatörerna ska förankra att de valda lösningarna bedöms vara godtagbara av VA SYD.

Att fördröjning sker på kvartersmark möjliggörs i detaljplan och ska säkerställas i exploateringsavtal. På plankartan finns dessutom en upplysningsruta om att dimensionerade flöde av dagvatten till allmän ledning inte får överstiga 20l/s/ha vid ett 10-års regn. När det gäller rening så bedöms totalt sett föroreningshalten att minska jämfört med dagens situation. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka recipienten negativt och på så vis förbättras möjligheten att miljö kvalitetsnormerna för Höje å kan uppnås.

En övergripande skyfallsutredning för hela Ideon och Medicon Village har 2018-11-05 tagits fram av Tyréns. Med hänsyn till att planområdet ligger högt i förhållande till omgivningen så kommer vatten i samband med stora regn (100-års regn) att framförallt rinna från området åt norr, söder och väster. Höjdsättningen ska i samband med kommande projektering av området anpassas så att vatten inte blir stående på olämpliga platser där det finns risk för skada på människor och byggnader.

Ledningsrättshavare m fl

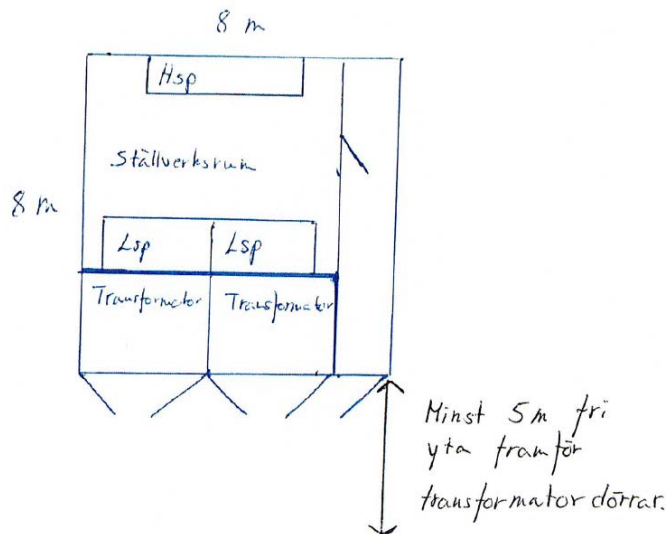
Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 77-78)

Kraftringen framför i skrivelse att vid placering i byggnad måste exploatör göras medveten om denna kostnad. Kraftringen framför att inga merkostnader för lokal får tillkomma för elnätsbolaget jämfört med en nätstation som placeras fristående i egen byggnad. En inbyggd nätstation har innermått på 8x8 meter och 2,5 meter höjd. Nätstationsutrymmet utförs enligt gällande standarder till exempel gällande el- och brandsäkerhet och måste isoleras och anpassas för ljud, vibrationer, värme och magnetfält vilket kräver ytterligare utrymme.

Det måste också finnas kabelvägar inomhus och område samt transportväg för installation och eventuellt byte av tung och utrymmeskrävande utrustning.

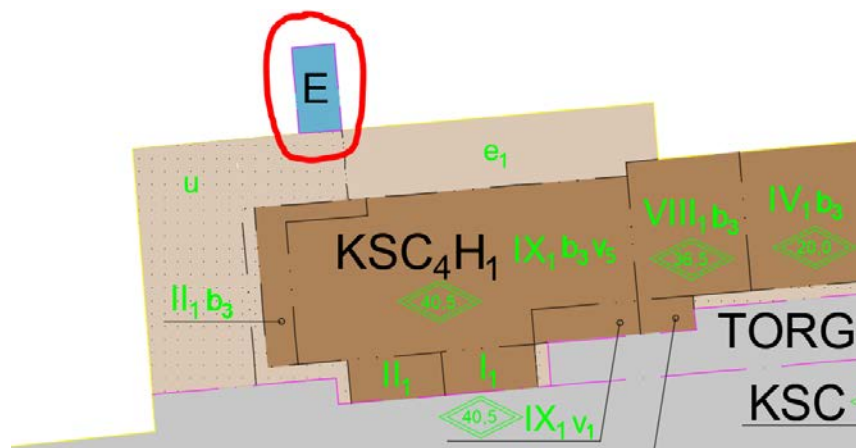
Skiss hur inbyggd nätstation
kan se ut.



Skiss från Krafteringen på hur en inbyggd nätstation kan se ut.

Kommentar

Den nya nätstation som i samrådsförslaget föreslogs placeras i bottenvåningen på ny byggnad i korsningen Ideongatan-Molekylvägen har utgått. En ny fristående nätstation som samförläggs med teknikhus för markvärme kan istället byggas norr om Ideontorget, se område för tekniska anläggningar (E-område, blått) på plankarta nedan.



Nytt förslag till område för tekniska anläggningar (E-område, blått) har ringats in på plankartan ovan.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 73)

TeliaSonera Skanova Access AB framför i skrivelse att Skanova har kabelanläggningar inom planområdet, vilka eventuellt kommer att beröras av planens genomförande. Skanova vill med anledning av detta få infört följande synpunkt i genomförandebeskrivningen: "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören eller fastighetsägaren."

Kommentar

Under avsnittet "Genomförande" och rubrikerna "Tekniska och ekonomiska åtgärder" och "Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av gemensamma tekniska anläggningar" i planbeskrivningen så anges följande: Exploatören bekostar flytt av ledningar och ändringar som exploateringen medför.

Stadsbyggnadskontoret menar alltså att TeliaSonera Skanova Access AB:s synpunkter redan är tillgodosedda.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen Region södra Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 64)

Hyresgästföreningen framför i skrivelse att de tycker det är väldigt bra med förtätning av Ideon för att minska anspråken på åkermark och för att bygga studentbostäder och andra byggnader för forskning och kontorsverksamhet. De menar vidare att det är viktigt att man kan bevara så mycket som möjligt av Scheeleparken för att värna om Lunds gröna områden och parker.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Naturskyddsföreningen Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 65)

Lunds Naturskyddsföreningen (LNF) framför i skrivelse att de anser att planförslaget för Helgonagården 8:1 bör omarbetas så att det främjar miljö kvalitetsmålen begränsad klimatpåverkan och god bebyggd miljö. De menar att förslaget är negativt för klimatmålet genom att uppmuntra till biltrafik trots att förutsättningarna för andra transportsätt är goda. Vidare har vi svårt att se hur den föreslagna gestaltningen ska kunna utveckla området till en attraktiv offentlig plats med ett rikt stadsliv.

LNF framför vidare att de anser att planområdet kännetecknas av storskalighet och ödslighet som inte främjar möten mellan människor.

Stora parkeringsytor dominerar och växtlighet är sparsamt förekommande. Det ser helt enkelt trist ut och de tycker att man kan ifrågasätta om ytterligare stora byggnadsvolymer är rätt sätt att skapa en mänskligare miljö. LNF menar att det behövs mer grön rekreationsyta centralt inom planområdet. I förslaget hänvisas till att Forskarparken ska ges bättre kvaliteter, men det kan inte kompensera för att den är mycket liten och ligger långt bort från Ideontorget. Dessutom ska Forskarparken utgöra fördröjningsdamm vid skyfall, vilket knappast kan kombineras med lekutrustning eller annan möblering.

LNF föreslår att växtlighet används för att dela upp markytorna i mindre rum. Vegetation i olika former bidrar till bättre mikroklimat, fördröjning av dagvatten, renare luft och ger en positiv upplevelse. Väl utvecklade trädkronor kan i någon mån dämpa de kraftiga vindar som uppstår mellan de stora huskropparna. Dagvattnet kan med fördel ledas i gräsklädda svackdiken, som rymmer större volymer än rör.

Området är väl försett med kollektivtrafik och har kort avstånd till stadens centrum. Förutsättningarna att, i enlighet med LundaMaTs III, prioritera gång, cykel och kollektivtrafik framför personbil är goda. Närheten till motorvägen och särskilt den nya planerade avfarten motverkar dock möjligheterna att begränsa motortrafiken för att nå miljömålen minskad klimatpåverkan och hållbar stadsutveckling.

Parkeringsfrågan har avgörande betydelse här. I planbeskrivningen hänvisas till parkeringsutredningar som fastighetsägarna har låtit utföra. Uppgifterna är kortfattade men det framgår att belägningsgraden idag är låg. Likväl beräknar kommunen den framtida parkeringsefterfrågan utifrån sin parkeringsnorm som uppenbarligen idag överskattar den faktiska efterfrågan. LNF menar att det riskerar att leda till överutbud av parkering, fördyrat byggande, subventionering av p-platser, och därmed onödig biltrafik med negativa miljöeffekter. Bara det faktum att det idag finns lediga, billiga parkeringsplatser i området borde ta kommunen att ifrågasätta och noggrant utvärdera sin parkeringsnorm innan de väljer att använda den som underlag för att ställa krav.

Detaljplanen föreslår underjordiska garage i kombination med att gällande parkeringsnorm ska tillämpas. I tät stadsbebyggelse kan parkeringsgarage vara rimligt, men det kan endast accepteras i kombination med att antalet parkeringsplatser hålls mycket lågt. Då finns det nämligen en möjlighet att det begränsade utbudet skapar en betalningsvilja som kan matcha de höga kostnaderna för att bygga garage under jord liksom de höga driftkostnaderna. Annars blir resultatet att dessa kostnader slås ut på alla, även de som inte äger eller pendlar med bil.

LNf menar att kommunen bör ta sitt ansvar för att säkerställa att kostnaderna för parkering synliggörs genom att minska antalet platser som krävs, och verka för att kostnaderna bärs av dem som utnyttjar platserna. Underjordisk parkering bör begränsas starkt, och parkeringshus utformas så att de medger ombyggnad till annan verksamhet.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att LNf delvis har missuppfattat hur parkeringsnormen används. Parkeringsnormen medger nämligen att fastighetsägare kan tillgodoräkna sig ett eventuellt överskott av befintliga parkeringsplatser vid förtätning med ny bebyggelse. Detta innebär alltså att befintlig och ny bebyggelse tillsammans efter förtätning ska uppnå kraven i den för tillfället gällande parkeringsnormen.

Syftet med den aktuella detaljplanen är att skapa möjligheter till förtätning med kontor, hotell, undervisningslokaler, handel, och centrumverksamheter kring Ideontorget som planeras vara områdets viktigaste offentliga rum. Detaljplanen omfattar även en del av den så kallade "Idépromenaden". Idépromenaden sträcker sig från sig från Ekonomisentrum i söder till Ideon Gateway i norr och den ingår som en bärande idé i ramprogrammet för Ideon och Pålsjö företagsområde. Förutom att åstadkomma ett mer attraktivt nord-sydligt stråk så är syftet med att förtäta med ny bebyggelse längs Idépromenaden att skapa bättre förbindelser mellan LTH-området och Ideon. Med hänsyn till Ideontorgets framtida roll som kollektivtrafiknod så menar stadsbyggnadskontoret att den i planförslaget föreslagna tätheten är motiverad och önskvärd bland annat för att skapa goda förutsättningar för klimatsmart resande.

När det gäller utformningen av de allmänna platserna så kräver bebyggelsestätheten en hög ambitionsnivå. För att säkerställa en hög ambitionsnivå från planering till genomförande av såväl bebyggelsen som de allmänna platserna så kommer stadsbyggnadskontoret och tekniska förvaltningen att tillsammans med byggaktörerna i området att ta fram ett så kallat gestaltningsprogram (även kallat gestaltnings-PM).

Övriga

Lunds universitet (LU)

Yttrande i samråd (aktbilaga 66)

Lunds universitet har beretts tillfälle att lämna synpunkter på rubricerad remiss. Förslaget till detaljplan innebär bland annat bostadsbebyggelse i direkt anslutning till IKDC och aerosol-lab där bl.a. svavelväte tidigare använts. Lunds universitet vill inte att bostadsbebyggelse placeras nära lokaler för forskning och utbildning där det kan förekomma ämnen som innebär risker. Lunds universitet kan inte förutspå exakt vilken forskning som kommer att bedrivas i framtiden och vilka kemikalier eller gaser som kommer att behöva

användas för denna. Att placera bostäder nära laboratoriemiljöer där farliga ämnen kan komma att behöva användas ser Lunds universitet innebär begränsningar för universitets utvecklingsmöjligheter och framtid. Bostäder nära campus välkomnas av universitetet. Lunds universitet menar dock att det finns andra lämpligare platser inom eller nära campus som inte innebär en sådan närhet till lokaler för forskning där farliga ämnen kan komma att behöva användas.

Vid genomgång av planbeskrivningen och de riskutredningar som ligger till grund för denna kan Lunds universitet konstatera att det även förutsätts att åtgärder utförs för att bostadsbebyggelse ska kunna uppföras på föreslagen plats. T.ex. förutsätts att spånsug vid A-huset byggs in (*PM – Riskutredning Ideontorget, 2018-11-07, Sweco* samt *Riskutredning av verksamheter som kan påverka människors hälsa och säkerhet, Röda stråket, Akademiska Hus AB, Lund, DGE Mark och Miljö 2016-06-01*) och att hantering av svavelväte har upphört i Aerosollabbet samt en rekommendation att förnyade tillstånd bör sökas (*PM Riskutredning av verksamheter som kan påverka människors hälsa och säkerhet, Studentkåren 4, Lund, 2017-12-06, Sweco*).

Vidare återfinns i planbeskrivningen bland åtgärder som bör genomföras inför uppförande av de nya byggnaderna (samt även i *PM – Riskutredning Ideontorget, 2018-11-07, Sweco*) förslaget att en neutraliseringskammare som idag finns vid Gammahuset flyttas till Kemicentrum. Verksamheten i Gammahuset bedrivs enligt riskutredningen av fyra privata företag. Det är Lunds universitet som bedriver verksamhet vid Kemicentrum och det ingår inte i universitetets uppdrag att ta hand om avfall som uppstår i privata företag.

I dagsläget finns ingen redovisning av hur åtgärderna som utgör förutsättningar för ny bebyggelse ska finansieras, vilket kan innebära att Lunds universitet får stå för kostnader för ombyggnationer och anpassningar som en ytterligare belastning utöver den begränsning av forskningsmöjligheter som beskrivits ovan. Lunds universitet ställer sig därför negativa till föreslagen byggrätt för bostäder inom detaljplanen.

Gällande övriga byggrätter kan universitetet konstatera att detaljplanen medger några byggrätter som är placerade i direkt anslutning eller väldigt nära IKDC. I planbeskrivningen står " Närmast IKDC så föreslås endast två våningar tillåtas för att åstadkomma ett harmoniskt möte mellan de nya byggnadsvolymer och den befintliga byggnaden". Hur detta möte kan ske utan skuggning och känsla av inbyggdhet måste studeras vidare. Även hur godstransporter och trafik löses behöver studeras vidare vid en eventuell byggnation. Då föreslagen byggrätt har samma fastighetsägare som IKDC förutsätter Lunds universitet att en eventuell byggnation av denna byggrätt sker i samråd med universitetet som bedriver verksamhet i IKDC.

Kommentar

Akademiska hus har meddelat Lunds kommun att de med anledning av Lunds universitets synpunkter inte längre i detaljplan önskar pröva markens lämplighet för bostäder.

I den riskutredning, PM – Riskutredning Ideontorget, 2018-11-07 rev. 2019-05-27, som har tagits fram för den aktuella detaljplanen av Sweco så konstateras att det i aerosollabbet hanteras brandfarlig vätska i begränsad omfattning. Då avståndet till närmsta bebyggelse och den tidigare tänkta bostadsbyggnaden var mer än 40 meter bedömdes även verksamhetens användning av brandfarlig vätska kunna ökas väsentligt i volym till max 100 m³. Detta ska jämföras med aerosollabbets nuvarande användning av brandfarlig vätska som bedöms understiga 3m³.

I riskutredningen så konstateras det vidare att det inte är lämpligt att återinföra användningen av de farliga ämnen (svavelväte) som tidigare har hanterats i aerosollabbet och där användningen numera har upphört. Denna bedömning gäller oaktat om det skulle uppföras nya bostäder enligt samrådsförslaget eller inte. Användningen av svavelväten eller motsvarande farliga ämnen bedöms påverka befintlig förskola Minideon samt den mängd personer som redan idag förflyttar sig längs eller befinner sig kring området och i närheten av aerosollaboratoriet.

En bullerutredning, Bullerutredning Ideontorget 2019-06-11, som undersöker påverkan av den spånsug som finns öster om A-huset har tagits fram av Ramböll. För att kunna uppföra bostäder enligt samrådsförslaget så rekommenderar Ramböll att åtgärder sker vid bullerkällan det vill säga spånsugen. Åtgärder i form av att klä in spånsugen med bullerskyddande material eller att uppföra bullerskyddande skärmar kring denna bedöms vara lämpliga åtgärder. Vid den bullerkartläggning och de beräkningar som har gjorts i utredningen så kan det konstateras att riktvärdena för ekvivalenta ljudnivåer på förskolegården överskrids. För förskolebarnens utomhusmiljö så skulle det därmed vara mycket positivt om åtgärder vidtogs för att minska det buller som spånsugen orsakar.

Med anledning av vad som ovan anförts så menar stadsbyggnadskontoret att det är olyckligt att bostäderna inte längre prövas i den aktuella detaljplanen. Dessutom skulle bostäder på platsen kunna bidra till ökad variation i området och till stadsliv utanför gängse arbetstider.

SAMLAD BEDÖMNING

Samrådet har visat att ingen betydande omarbetning av planförslaget krävs. Däremot så har byggaktörerna Akademiska hus och Wihlborgs önskat göra justeringar av plankartan bl.a. för att kunna åstadkomma mer ändamålsenliga byggrätter. Akademiska hus har även önskat att den i samrådsförslaget föreslagna byggrätten för bostäder tas bort.

Utbredningen av planområdet har därför minskat i sydväst. Detta har också påverkat utbredning av allmän plats i den norra delen av den så kallade Idépromenaden. Planområdet har vidare utökats i sydöst genom att en längre sträcka av Scheelevägen har inkluderats. Syftet med detta är att justera gränserna mellan kvartersmark och allmän plats för att därigenom minska det intrång på fastigheten Vätet 1 som detaljplanen för trafikplats Ideon för med sig. Genom justeringen så får breddningen av Scheelevägen inte lika stor påverkan på befintlig markparkering på fastigheten Vätet 1. Byggaktörerna har efter samrådet låtit ta fram utredningar som redovisar hur dagvattnet kan hanteras.

Samrådet har vidare föranlett justeringar och förtydliganden till plankartan och planbeskrivningen på följande punkter:

Plankarta:

- U-område för elledningar har justerats på gård söder om nya byggrätter mot Ideongatan.
- Område för *Tekniska anläggningar* (transformatorstation) har flyttats på gård söder om nya byggrätter mot Ideongatan. Område för *Tekniska anläggningar* (transformatorstation) har lagts till bakom föreslagna nya byggrätter på den norra sidan av Ideontorget. I planområdets nordvästra del har u-område justerats så att det enbart sträcker sig fram till föreslaget område för Tekniska anläggningar.
- Användningsbestämmelsen KC₄E₁ som bl.a. tillät att en transformatorstation kunde placeras i bottenvåningen har tagits bort. Det aktuella behovet av en ny transformatorstation föreslås istället lösas i en fristående byggnad på mark, se punkten ovan.
- Egenskapsbestämmelsen e₁ som medger uthus och mindre gårdsbyggnader har lagts till.
- Byggrätt väster om Molekylvägen har utökats mot öster.
- I bestämmelsen b₃ har ordet "rökgaser" ändrats till "gaser".
- Bestämmelsen n₂ som för två träd på innergården till föreslagna nya kontorsbyggrätter anger utökad lovplikt har tagits bort i granskningsförslaget. De aktuella träden bedöms vara för unga och inte tillräckligt värdefulla för att skyddas med planbestämmelser. Därutöver så kan ett skydd skapa svårigheter vid nyanläggning då de låser höjdsättningen invid träden. På delar av innergården söder om Ideongatan finns i granskningsförslaget istället en bestämmelse (n₁) som anger att träd ska planteras.
- Egenskapsbestämmelsen v₁ har justerats och egenskapsbestämmelserna v₂, v₄, v₅ och v₆ har ändrats eller lagts till.

- Till byggrätterna utmed Ideontorget och Ideongatan för bl.a. kontor och forskning har användningen *utbildning för vuxna* lagts till.
- Reglering av möjligheterna att parkera på mark har justerats.
- Bestämmelsen b_1 har justerats genom att kraven på yttervägg, fasad och fönster bara gäller så länge Scheelevägen är utpekad som rekommenderad färdväg för transport av farligt gods.
- Justeringar har gjorts av byggrätters höjd och utsträckning. Byggrätters höjd regleras huvudsakligen med både våningsantal och totalhöjder.
- Bostadsbyggrätt i detaljplaneområdets sydvästra del har tagits bort.
- Planområdet har utökats i sydöst genom att en längre sträcka av Scheelevägen har inkluderats. Syftet med detta är att justera gränserna mellan kvartersmark och allmän plats för att därigenom minska det intrång på fastigheten Vätet 1 som detaljplanen för trafikplats Ideon för med sig. Genom justeringen så får breddningen av Scheelevägen inte lika stor påverkan på befintlig markparkering på fastigheten Vätet 1.
- Fasaderna och fönster på hus 6 och 7 som vetter mot Scheelevägen och som är inom 10 meter ska uppfylla brandteknisk klass EI 30 och EW 30. Detta regleras med planbestämmelse. Planbestämmelsen har justerats så att kraven på yttervägg, fasad och fönster gäller så länge Scheelevägen är utpekad som rekommenderad färdväg för transport av farligt gods.
- Planbestämmelsen v_2 som anger att en port med en fri höjd om minst 6 meter och en bredd om minst 12 meter ska anordnas har justerats för att på våning två medge en smal förbindelsegång.
- Planbestämmelsen v_5 har justerats så att pelare medges.
- Område för TORG (allmän plats) har justerats norr och väster om byggrätten för hotell och konferens.

Planbeskrivning:

- Under avsnittet "Förutsättningar" och under rubriken "Dagvatten" så har planbeskrivningen uppdaterats.
- Under avsnittet "Förutsättningar" och under rubriken "Natur, park och vegetation" så har planbeskrivningen uppdaterats med avseende på beskrivningen av Scheeleparks naturvärden.
- Planbeskrivningen justeras för att tydliggöra att Idépromenaden i den västra delen av planområdet föreslås utformas som ett lågfartsområde genom att området utformas på ett sätt som hindrar höga hastigheter.

Begreppet gångfartsområde som är en lokal trafikföreskrift tas därmed bort från planbeskrivningen.

- Planbeskrivningen kompletteras med att spårvagnstrafiken ersätter stadsbusslinje 20.
- Planbeskrivningen har under avsnittet *Planförslag* och rubriken *Teknisk försörjning* kompletterats med att Akademiska hus måste använda sitt interna nät för nyanslutning av sin byggrätt vid Idépromenaden. Därutöver så har planbeskrivningen kompletterats med att VA SYD inte kommer att anlägga nya VA ledningar i Idépromenaden. Avvattning av gatumark hanteras i samband med anläggning av gatan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att det inom planområdet och i anslutning till hotellet, finns en allé av avenbok som är biotopskyddad enligt 7 kap 11 och 11b § miljöbalken. Allén kräver dispens hos Länsstyrelsen för att tas bort.
- Planbeskrivningen har under avsnittet *Planförslag* och rubriken *Skyfallshantering* justerats med avseende på att höjdsättningen i samband med kommande projektering av området ska anpassas så att vatten inte blir stående på olämpliga platser där det finns risk för skada på människor och byggnader.
- Planbeskrivningen har under avsnittet "Planförslag" och rubriken "Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering" kompletterats med följande:

Spårvägen begränsar anslutningsmöjligheter till det kommunala ledningsnätet. Norr om Ideontorget kan anslutning till VA SYDs anläggning ske dels till befintlig servis samt till upprättad förbindelsepunkt i Molekylvägen.

Anslutningsmöjlighet för Hotel Ideon kan lämnas i befintlig servis eller vid Ideontorget. Wihlborgs fastighet kan anslutas till spill- och dagvattenledningar vid Ideontorget eller vid brunn mitt emot Molekylvägen. Vatten kan endast levereras från Scheelevägen.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir
planchef

Daniel Wasden
planarkitekt