

## 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.

#### **Granskning**

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-10-04, hållits tillgänglig för granskning under tiden 30 oktober – 20 november 2019 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

#### **Betydande miljöpåverkan**

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

#### **Samlad bedömning**

Granskningen har visat att ingen betydande omarbetning av planförslaget krävs. Granskningen har dock föranlett mindre justeringar och förtydliganden till plankartan och planbeskrivningen, se sammanfattningen längst bak i dokumentet.

### 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 säkerställas. 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 föreslaget 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 kvartermark 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.*

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 108)**

Länsstyrelsen framför att de med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån sina prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

### **Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

## **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.*

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 113)**

Region Skåne framför i skrivelse att de inte har några ytterligare synpunkter på planförslaget utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

### **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**

*Försvarens makt 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.*

**Yttrande i granskning (aktbilaga 104)**

Trafikverket framför i skrivelse att de inte har något att erinra mot planförslaget.

**Kommentar**

*Yttrandet föranleder 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.*

**Försvarens makt**

**Yttrande i samråd (aktbilaga 57)**

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

**Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Yttrande i granskning (aktbilaga 99)**

Försvarens makt 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.*

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 106)**

Kommunstyrelsen beslutade 2019-11-13 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/Ideongatan 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 Brunnshögsområdet 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 Brunnshög. 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 bygggrätten 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 gestaltningssmässigt 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 Gestalnings-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 miljö kvalitetsnormerna för Höje å kan uppnås.*

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 112)**

Tekniska nämnden är positiv till förslaget till detaljplan. De framför att den föreslagna stadsutvecklingen kommer att bidra till ett mer attraktivt Ideon och ge förutsättningar till ett gott stadsliv.

Husen på den södra sidan länkas samman med husen på den norra sidan genom en byggnadsvolym över spårvägen. Tekniska nämnden menar att detta ställer krav på byggaktörerna att förbindelsegången kan utföras utan några driftsstopp på spårvagnstrafiken. En särskild utredning och planering för hur det kan genomföras behöver tas fram för att säkerställa att det är genomförbart. Hänsyn behöver även tas till elsäkerhet med mera vid utformning av förbindelsegång över spår eller andra byggnader i närheten av spårvägen.

Tekniska nämnden framför även att byggherrar och kommunen behöver föra dialog om utbyggnadsordningen. För kommunens del, och säkert också för fastighetsägarna, är det angeläget att de planerade allmänna miljöerna kan byggas ut i en god ordning, som ger minsta möjliga störningar för verksamma och besökare vid Ideontorget. Det är inga detaljplanefrågor men väl så viktigt för att få en god framdrift av stadsutvecklingen.

När det gäller gång- och cykelbanorna längs Scheelevägen, föreslås en bredd på 3,0 meter, vilket ska ändras till 3,75 meters bredd för att hålla samma goda standard för gång- och cykeltrafiken längs Scheelevägen. Det är vad som överenskommit i samarbetet med stadsbyggnadskontoret i förprojekteringen av Scheelevägen.

### **Kommentar**

*När det gäller genomförandet av den föreslagna gångbron mellan bebyggelsen norr och söder om Ideongatan så utgör Spårvägen en försvårande omständighet. Byggaktören Wihlborgs som avser genomföra den aktuella gångbron har informerats om att det finns försvårande omständigheter. De har dessutom ombetts att ta kontakt med Lunds kommuns Tekniska förvaltning för att de därigenom ska kunna få bättre kunskap om vilka hänsyn som behöver visas till spårvägen i samband med byggnation.*

*En dialog om utbyggnadsordning har påbörjats mellan Lunds kommun och byggaktörerna inom planområdet. Tekniska förvaltningen som ansvarar för att utbyggnad av allmän plats och samordning av teknisk försörjning är den förvaltning inom Lunds kommun som bär huvudansvaret för den här dialogen.*

*Under avsnittet "Planförslag" och under rubrikerna "Trafik" och "Gång- och cykeltrafik" så skrivs i granskningsförslaget att gång- och cykelbanor med en bredd om 3 meter föreslås på ömse sidor om Scheelevägen. Detta är ett skrivfel och det har justerats från 3 meter till 3,75 meter i antagandehandlingen. Plankartan och planillustrationen har inte justerats (de aktuella gång- och cykelbanorna är 3,75 meter breda i granskningsförslaget).*

### **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.*

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 101)**

Kultur- och fritidsnämnden beslutade 2019-11-08 att utan erinran översända yttrande över detaljplan för Helgonagården 8:1 med flera i Lund till byggnadsnämnden.

#### ***Kommentar***

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **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 dagljusförhållanden 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 trafikbullerutredningen 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.*

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 105)**

Miljönämnden framför att då samtliga förslag på bostäder har utgått inom planområdet så är deras tidigare lämnade synpunkter gällande framförallt buller och risker med kringliggande verksamheter ej längre aktuella. I övrigt har Miljönämnden inga synpunkter på detaljplanen.

#### **Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

#### **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 trafikerats 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 detaljplanarbetet 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.*

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 100)**

Räddningstjänsten Syd framför att de har tagit del av insända handlingar och att de noterar att planbestämmelse **b2** står kvar på plankartan (**b2** - Fasad och yttervägg, ska utföras av obrännbart material. Fasadbeklädnad ska uppfylla lägst klass A2- s1, d0, oberoende av byggnadsklass). Räddningstjänsten tolkar dock samrådsredogörelsen och informationen i granskningshandlingen som att planbestämmelse **b2** inte längre är aktuell och därför ska plockas bort.

I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra.

#### **Kommentar**

*Den byggrätt för bostäder som berördes av bestämmelsen b2 har i granskningshandlingarna tagits bort. Planbestämmelsen b2 är därför inte längre aktuell och den ska mycket riktigt också tas bort från plankartan.*



## 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 m<sup>3</sup> 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, avvattnings av gatumark hanteras i samband med anläggning av gatan.
- **Under Vatten-, avlopp-, och dagvattenhantering**, beskrivs att området ligger inom VA SYDs verksamhetsområde. För att undersöka förtätningens påverkan inom Ideon och Pålsjö samt Medicon Village områden 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 kvartersmark 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/Ideogatan. 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 gatumark 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.

### Yttrande i granskning (aktbilaga 107)

VA SYD framför att de inte har något att erinra mot granskningsförslaget.

### Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

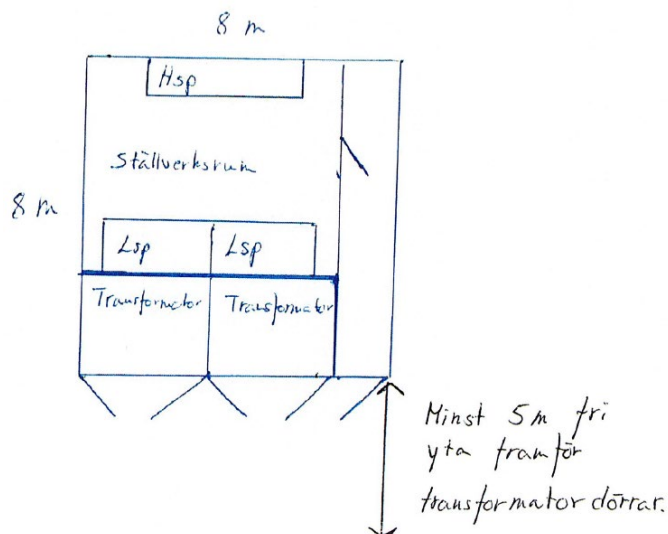
### Ledningsrättshavare m fl

### 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.

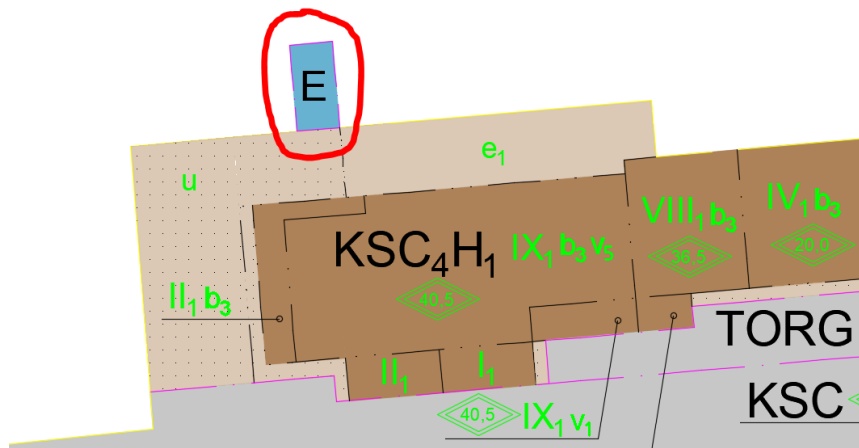
Skiss hur inbyggd nätstation kan se ut.



Skiss från Kraftringen 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.

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 109)**

Krafringen framför att de tidigare har svarat i samrådsskedet. Utöver redan framförda synpunkter vill Krafringen även framföra att det är av stor vikt att exploatören iakttar försiktighet vid uppförande av den nya bebyggelsen utmed Sölvegatans norra sida. Gränsande till de nya byggrätterna i denna del av gatan finns ett ledningsstråk innefattande nyttigheter av olika slag. Ledningsstråket är nyligen omplacerat till detta läge till följd av anläggandet av spårvägen och Krafringen förutsätter att den nya bebyggelsen har lokaliserats med hänsyn till de restriktioner som finns kopplade till respektive nyttigheter. Det förutsätts även att exploatören skaffar sig nödvändig kunskap för arbete i närheten av starkströmsledning och fjärrvärmeledning. Krafringen vill flagga upp för behovet av spontning i samband med uppförande underjordiskt garage i närheten av fjärrvärmeledning. Exploatören får ta alla de merkostnader som uppstår för att uppföra bebyggelsen i omedelbar närhet till ledningsstråket. Eventuell flytt av befintlig ledning får likaså bäras av exploatören.

### **Kommentar**

Stadsbyggnadskontoret har tagit hänsyn till de synpunkter som Krafringen har lämnat dels i dialog och dels under samrådet. Stadsbyggnadskontoret förutsätter att Krafringen granskar och lämnar nödvändiga synpunkter på de gransknings- och samrådsförslag som hålls tillgängliga. Det är för sent och för svävande att i granskningen uttryckta det förutsätts att den nya bebyggelsen har lokaliserats med hänsyn till de

*restriktioner som finns kopplade till respektive av Krafringens så kallade nyttigheter.*

*Inför genomförandet av detaljplanen så kommer Tekniska förvaltningen att kalla till ledningsägarmöten. Till dessa möten så kommer ledningsägare och berörda byggaktörer att kallas. Stadsbyggnadskontoret kommer också att delta på ledningsägarmöten. Stadsbyggnadskontoret föreslår att Krafringen deltar på ledningsägarmöten och att de på dessa möten bland annat framför sina krav på hur arbeten ska utföras av byggaktörer.*

### **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.*

### **Renhållningsverket, Lunds kommun Yttrande i granskning (aktbilaga 102)**

Renhållningsverket framför att de inte har något att tillägga annat än att deras föreskrifter ska följas när tänkta miljörum ska byggas i bottenplan av de planerade byggnaderna. Så som dragavstånd, uppställningsplats, dörrbredd mm.

#### **Kommentar**

*Miljörum föreslås i bottenvåningar på ny bebyggelse. Avfall föreslås hämtas med renhållningsfordon från de allmänna gatorna inom planområdet vilket detaljplanen möjliggör. Exakt placering av miljörum avgörs först i samband med ansökan om bygglov. I det skedet får alltså Renhållningsverket bevaka att sina föreskrifter följs.*



### **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.*

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 103)**

Hyresgästföreningen Region södra Skåne framför att de har läst de justeringar som byggaktörerna har gjort samt att de beklagar men likväl respekterar, Akademiska hus beslut att inte bygga bostäder. Hyresgästföreningen Region södra Skåne framför även att de är positiva till förtätning av Ideon. De lyfter också fram att de tror att Scheeleparken kommer att vara en plats att vistas i som synliggör områdets service.

##### **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 onödigt 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 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 Ideontorget's 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 universitetets 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 byggnadsvolymerna 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 m<sup>3</sup>. Detta ska jämföras med aerosollabbets nuvarande användning av brandfarlig vätska som bedöms understiga 3m<sup>3</sup>.*

*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.*

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 110)**

Lunds universitet framför att de inte har några synpunkter på granskningshandlingen.

#### **Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

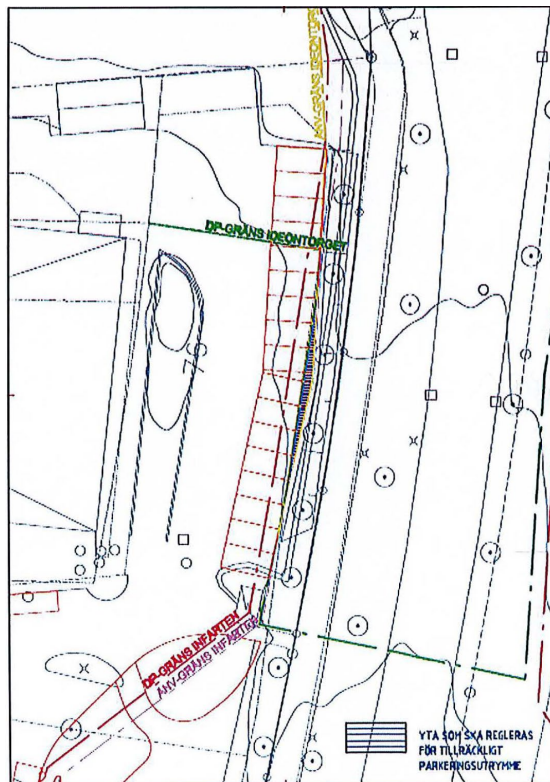
#### **Wihlborgs Ideon Fastigheter AB**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 111)**

Wihlborgs Ideon Fastigheter AB ställer sig positiva till planförslaget men vill uppmärksamma några saker som är väsentliga för att

intentionerna med detaljplanen ska kunna tillgodoses i genomförandefasen.

- Ordning för antagande/laga kraft med angränsande detaljplan, Detaljplan för Östra Torn 27:2 m fl (Trafikplats Ideon) i Lund, DP 1281K-P181- i den sistnämnda detaljplanen ligger en smal markremsa, se blåskrafferad yta nedan.



Det innebär att en del av befintliga parkeringsplatser på Vätet 1 övergår till kommunal gatumark och inskränker således möjligheten att nyttja parkeringsplatser. Detta har uppmärksammats i DP 1281K-P255 där den, för Vätet 1, väsentliga markremsan ligger kvar som kvartersmark inom Vätet 1. Se planbeskrivningens punkt 10 i tabell på s43 - Fastighetsregleringar som ska utföras för ett genomförande. Det vill säga intentionen från Stadsbyggnadskontoret är att denna markremsa skall kvarstå på Vätet 1 och även framgent nyttjas som parkeringsplats. Men då P181 nu är överklagad löper vi risken att P255 vinner laga kraft före P181 vilket då får till följd att användningen av nämnda remsa blir allmän platsmark. Detta strider då mot Lunds kommuns intentioner.

- Wihlborgs påpekar att det i samma tabell som nämns ovan (sida 43 i planbeskrivningen), punkt 13, beskrivs fastighetsreglering mellan Vätet 1 och Vätet 2. För att detaljplanen ska kunna antas krävs att avtal är tecknat mellan fastighetsägarna.



- Då t ex befintlig dagvattenhantering och cykelväg behöver flyttas för att fullfölja intentionerna med detaljplanen (hotellbyggnationen) är det viktigt att kommunen i exploateringsavtal möjliggör detta genom en tidig markreglering/markförsäljning till Wihlborgs innan hotellbyggnationen kan påbörjas.
- Detaljplanens intentioner är att kunna genomföra bebyggelsen i etapper och till exempel bygga kontorsbyggnaderna norr om Ideongatan. Detta kan komma att kräva att parkeringsdelen i det södra kvarteret behöver anläggas innan kontorsbebyggelsen genomförs här. Det är således viktigt att även den här möjligheten hanteras i exploateringsavtalet.

### **Kommentar**

*Mark- och miljödomstolens dom över Detaljplan för del av Östra Torn 27:2 m.fl. (Trafikplats Ideon) i Lund, Lunds kommun har överklagats. Målet finns för närvarande hos Mark- och miljööverdomstolen. Om detaljplanen för Trafikplats Ideon skulle vinna laga kraft efter detaljplanen för Ideontorget så innebär detta att intrånget på befintlig parkering på fastigheten Vätet 1 inte kan minskas. Om intrånget på fastigheten inte kan minskas enligt intentionerna i detaljplanen för Ideontorget så kan denna fråga, under förutsättning att byggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret detta uppdrag, prövas i en ny detaljplan för området.*

*För att detaljplanen ska kunna genomföras så behöver det finnas ett avtal som reglerar marköverföringen mellan fastigheterna Vätet 1 och 2. Detta avtal bör tecknas innan detaljplanen antas.*

*Exploateringsavtalet avser möjliggöra att befintlig dagvattenhantering och cykelväg söder om Ideongatan kan flyttas.*

*Framtagna parkeringsutredningar som utgör underlag för detaljplanen visar att det är möjligt att lösa parkeringsbehovet enligt Lunds kommuns parkeringsnorm för cykel och bil. Parkeringsbehovet kan lösas på flera sätt och beroende på hur parkeringen avses lösas så skulle detta kunna påverka i vilken ordning området byggs ut. I den parkeringsutredning som Wihlborgs har låtit Sweco ta fram så bedöms dessutom parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen kunna lösas inom det egna och befintliga parkeringsbeståndet*

*Det är inte förenligt med förslaget till detaljplan att enbart bygga en parkeringsanläggning på området söder om Ideongatan. Parkering utgör ett komplement till huvudändamålen för det aktuella markområdet.*

## SAMLAD BEDÖMNING

Granskningen har visat att ingen omarbetning av planförslaget krävs. Granskningen har dock föranlett justeringar och förtydliganden till plankartan och planbeskrivningen på de punkter som beskrivs nedan.

### Plankarta:

- Den byggrätt för bostäder som berördes av bestämmelsen b2 har i granskningshandlingarna tagits bort. Planbestämmelsen b2 är därför inte längre aktuell. Den borde därför ha tagits bort från plankartan till granskningen. Till antagande så har bestämmelsen tagits bort. Med hänsyn till att det också fanns en bestämmelse b3 så har denna bestämmelse i antagandehandlingen fått index 2 (b2).
- Användningen S (utbildning för vuxna) har dels begränsats och dels preciserats för de byggrätter som avses uppföras av Wihlborgs fastigheter AB. Begränsningen innebär att bara en viss andel av byggrätterna får användas för utbildning för vuxna. Preciseringen innebär att en del av byggrätterna bara får användas för gymnasieskola. Utrymning av lokaler för gymnasieskola är att likställa med utrymning av kontor. Preciseringen av användningen S till gymnasieskola påverkar således inte de bedömningar som har gjorts i de riskutredningar som utgör underlag för detaljplanen. Riskutredningarna har inför antagande kompletterats med ett särskilt PM och där konstateras det att utrymning av gymnasieskola är att jämställa med kontor.
- Index på användningsbestämmelserna S (utbildning för vuxna och gymnasieskola) och C (centrumverksamhet) har justerats för skapa en tydligare ordning och konsekvens. Denna förändring är enbart redaktionell och har inte påverkat bestämmelsernas innehåll.
- I legenden och under rubriken *Användning av allmänna platser* så har beteckningen *PARK* tagits bort då inga områden planläggs för den aktuella användningen.
- Bestämmelsen n<sub>3</sub> har lagts till på förgårdsmarken mot torget för byggrätten för hotell. Bestämmelsen anger följande: ej parkering, med undantag för att efter behov kunna ordna parkeringsplatser för rörelsehindrade. Bestämmelsen begränsar möjligheterna till att använda förgårdsmarken för parkering.

### Planbeskrivning:

- Under avsnittet "Planförslag" och under rubrikerna "Trafik" och "Gång- och cykeltrafik" så skrivs i granskningsförslaget att gång- och cykelbanor med en bredd om 3 meter föreslås på ömse sidor om Scheelevägen. Detta är ett skrivfel och det har justerats från 3 meter till 3,75 meter. Plankartan och planillustrationen har inte justerats.





- Ett skrivfel i tabellen över områden som ska överföras genom fastighetsreglering på sidan 43 har justerats. För punkten 14 anges att mark ska överföras från fastigheten Helgonagården 8:1 till Vätet 2. Tidigare angavs felaktigt att mark skulle överföras till fastigheten Syret 2.
- Användningsbestämmelsen **S** preciseras till gymnasieskola för några av byggrätterna i detaljplanen. Detta tydliggörs i planbeskrivningen.

Berörda fastighetsägare har underrättats om ändringarna.

Ändringarna av förslaget bedöms inte vara väsentliga. Ny granskning enligt 5 kap 25 § PBL erfordras därför inte.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir  
planchef

Daniel Wasden  
planarkitekt