

## Detaljplan för del av Studentkåren 4 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, granskningsutlåtande, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samråds- och granskningsskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

#### ***Samråd***

Enligt byggnadsnämndens beslut 2018-02-15 har rubricerad detaljplan, upprättad 2018-02-01, varit föremål för samråd under tiden 28 februari – 25 april 2018.

#### ***Granskning***

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2018-10-05, hållits tillgänglig för granskning under tiden 29 oktober – 19 november 2018 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 omarbetning av planförslaget krävs. Granskningen har dock föranlett mindre justeringar och förtydliganden till plankartan och planbeskrivningen, se sammanfattning längst bak i dokumentet.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. I det aktuella ärendet så bedöms det allmänna intresset av att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, att främja en ändamålsenlig struktur och att främja

en långsiktigt god hushållning med mark väga tyngre än de enskilda intressen som har framkommit i planprocessen. Stadsbyggnadskontoret menar också att den föreslagna bebyggelsestrukturen och de föreslagna våningsantalen/byggnadshöjderna innebär en rimlig sammanvägning mellan allmänna och enskilda intressen och en rimlig anpassning till omgivningen. Planläggningen bedöms inte heller innebära olägenheter enligt vad som avses i plan- och bygglagen 2 kap. 9§.

## YTTRANDEN

### *Myndigheter, statliga verk m fl*

#### **Länsstyrelsen Skåne Yttrande i samråd (aktbilaga 48)**

Länsstyrelsen upplyser om att grundvattensänkning, både temporär och permanent, är tillståndspliktig enligt 11 kapitlet i Miljöbalken. Vattenverksamheter handläggs av länsstyrelsens Vattenenhet.

Länsstyrelsen framför att det i planbeskrivningen anges att planförslagets genomförande sammantaget inte bedöms medföra någon betydande påverkan på riksintresset. Det bör framgå vilket riksintresse som åsyftas och hur kommunen kommit fram till sin bedömning.

Länsstyrelsen framför i skrivelse att V-huset och Aerosollaboratoriet har identifierats som riskkällor som behöver utredas i samband med prövningen av ändrad markanvändning på fastigheten Studentkåren 4. I planbeskrivningen anges att skyddsavstånd uppfylls samt att inga ytterligare riskreducerande åtgärder krävs.

Av riskutredningen (2017- 12-06) framgår det att verksamheterna snarast bör söka nya tillstånd för hantering av brandfarlig vara för att de ska korrekt representera den verksamhet som bedrivs. Det anges även att tidigare rekommenderades åtgärder på laboratoriets ventilationssystem inte längre anses nödvändiga, men att detta förutsätter att inte heller någon annan giftig gas utöver svavelväte hanteras i Aerosollaboratoriet. Framtida åtgärder kan behövas för V-huset såsom att rökgasrening installeras i brandlaboratoriet.

Länsstyrelsen konstaterar att föreslagna bostäder och samlingslokal kan föranleda vissa restriktioner och åtgärder för närliggande verksamheter. Riskerna anses hanteras på ett korrekt sätt i nuläget och sannolikheten för upplevd störning är låg. Det är dock verksamheternas befintliga tillstånd som ska sättas i relation till föreslagna ändamål, vilket behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen framför att det framgår av planbeskrivningen (sid 25) att planområdet ingår i avrinningsområdet Höje å. Det behöver beskrivas hur kommunen bedömt påverkan på MKN för vatten.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Fördröjning av dagvatten är tänkt att ske på kvartersmark, vilket ska säkerställas i exploateringsavtal. Av markteknisk undersökningsrapport (2017-04-25) framgår att fördröjning i magasin fungerar. Infiltration av markvatten inom området bedöms inte möjlig på grund av alltför täta jordar. Länsstyrelsen efterfrågar en redovisning av vilka dagvattenlösningar som kan bli aktuella samt att dessa säkerställs genom ett markområde i plankartan.

I den marktekniska undersökningsrapporten framgår även att konsultuppdraget har avgränsats till en markanvändning för bostadshus i 3-7 plan ovan mark utan källarvåning, samt att grundvatten har påträffats på mellan 1,5 till 4 meters djup som kommer att variera med årstid och nederbörd. I plankartan möjliggörs dock för källare med underjordisk parkering. Planbeskrivningen behöver kompletteras gällande underjordiskt parkeringsplan.

### **Kommentar**

*Rubrik om påverkan på riksintressen under avsnittet "Konsekvenser" har tagits bort med hänsyn till att planområdet inte ligger inom eller i anslutning till områden som berörs av riksintresse.*

*Dagvattnets påverkan på recipienter beror på dagvattensammansättningen. Planförslaget innebär att en obebyggd grusad yta för bilparkering kan användas för bebyggelse, gård och kvartersgata. Dagvatten inom planområdet från tak, gård och trädplanterad kvartersgata bedöms inte tillföras mer föroreningar än vid dagens situation som innebär att dagvattnet tillförs föroreningar från en större mängd parkerade bilar. Planförslaget kan till och med innebära en viss förbättring om området utformas på rätt sätt. Planbeskrivningen har kompletterats med resonemanget ovan när det gäller påverkan på MKN för vatten.*

*Kvartersmark inom planområdet ska möjliggöra fördröjning och infiltration av dagvatten. Ett 10 års regn med klimatfaktor ska kunna tas om hand på kvartersmark. Maximalt flöde till det kommunala dagvattennätet får inte överskrida 20 l/s och hektar tomtyta. Att fördröjning sker på kvartersmark ska säkerställas i exploateringsavtal. Exploatörens landskapsarkitekt har i tidigt skede presenterat att fördröjningskravet kan lösas genom att fördröjningsmagasin placeras på innergården och på gemensamhetsanläggningen/kvartersgatan i söder. Exploatörens landskapsarkitekt har redovisat att fördröjning kan ske via underjordiskt rörsystem för kapillärt bevattningssystem integrerat i växtbäddar, sk savaqsystem. Magasinet*

*breddas ut på det kommunala dagvattennätet. Fördröjningskravet kan lösas på flera sätt och därför så föreslår stadsbyggnadskontoret att ett särskilt markområde på plankartan inte markeras. Marken på kvartersgatan och gemensamhetsanläggningen får inte förses med byggnader, vidare så är byggrätten på gården begränsad. Därmed omöjliggör inte detaljplanen att frågan kan lösas. Planbeskrivningen kompletteras med en kortare beskrivning av hur dagvatten kan fördröjas på kvartersmark inom planområdet.*

*Möjligheten till att uppföra underjordisk parkering tas bort.*

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 78)**

Länsstyrelsen framför i skrivelse att handlingarna har kompletterats och vidareutvecklats sedan samrådet. Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

### **Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

## **Region Skåne**

### **Region Skåne**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 56)**

Region Skåne framför att det i planbeskrivningen framgår att planförslaget innehåller bostäder och att det därför inte bedöms vara förenligt med Översiktsplan för Lund 2010. Översiktsplan för Lund 2010 anger att området kan förtätas och utvecklas med verksamheter. Vidare anges att förtätning av staden är en central strategi för att minska anspråken på åkermark. Efter översiktsplanens antagande har ett ramprogram tagits fram för Ideon och Pålsjö företagsområde där en av flera strategier för områdets framtida utveckling är att tillåta blandade användningssätt.

Trots att planförslaget frångår gällande översiktsplan så ser Region Skåne positivt på förslaget. Planområdet är centralt beläget i Lund, har god tillgång till kollektivtrafik och lämpar sig väl för förtätning. Planförslaget möjliggör för en blandning av olika funktioner i form av verksamheter, kontor och bostäder, vilket skapar liv och rörelse i det offentliga rummet över stora delar av dygnet och gör området tryggare och mer levande.

Region Skåne framför även att förslaget stämmer väl överens med *Strategier för det flerkärniga Skåne* som lyfter att det inte är resurseffektivt att samhällen och orter sprids ut för mycket då värdefull mark exploateras och förutsättningarna för god tillgänglighet och samhällsservice minskar. Skåne behöver långsiktigt säkerställa ett ökat bostadsbyggande, men för en effektiv markanvändning är det viktigt att ny bebyggelse sker genom förtätning i strategiska lägen och befintliga strukturer. Det kan exempelvis ske genom

komplettering av befintliga bostadsområden eller blandade stadsmiljöer och verksamhetsområden.

Lunds kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan, som avses ställas ut inom kort. Region Skåne anser därför att Lunds kommun i planförslaget skulle kunna lyfta hur förslaget på ny översiktsplan beskriver den framtida utvecklingen i det aktuella planområdet.

**Kommentar**

*Den nyligen antagna översiktsplanen för Lunds kommun anger att området kan förtätas med ny blandad bebyggelse. Yttrandet föranleder ingen ändring.*

**Yttrande i granskning (aktbilaga 82)**

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

**Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Nämnder och styrelser**

**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

**Yttrande i samråd (aktbilaga 53-54)**

Kommunstyrelsens arbetsutskott framför i skrivelse att de tillstyrker planförslaget.

**Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen ändring.*

**Yttrande i granskning, delegeringsbeslut (aktbilaga 85)**

Kommunkontoret framför att de ändringar i plankartan som gjorts inför granskningen hade varit lämpliga att få med redan i samrådet, men de delar stadsbyggnadskontorets bedömning att det inte är tillräckligt för att kräva ett nytt samråd. Planförslaget tillstyrks.

**Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Tekniska nämnden**

**Yttrande i samråd (aktbilaga 57-58)**

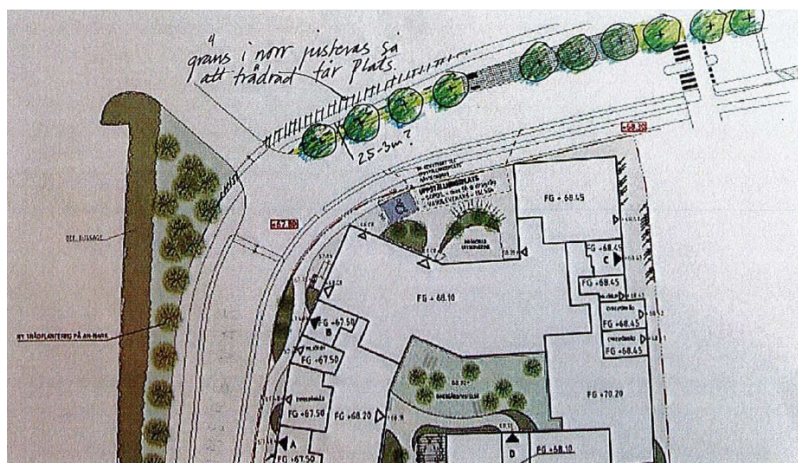
Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Tekniska förvaltningen ser mycket positivt på den byggnation av studentbostäder som detaljplanen möjliggör. Förutom att täcka behovet

av bostäder bidrar också planen till att skapa en mer attraktiv stadsmiljö.

Tekniska förvaltningen framför att mobilitetslösningar som underlättar hållbart resande kan lyftas fram tydligare i beskrivningen. Nästan 400 platser för parkerade cyklar behövs, hur detta kan lösas bör redovisas. Det är av stor vikt med cykelparkeringar i bra läge, såväl inom- och utomhus, för att få en god cykelparkeringssituation.

Tekniska förvaltningen framför att det är önskvärt att en gemensam gestaltning tas fram av fastighetsägaren/ byggherren och Lunds kommun för att erhålla en bra lösning på torgytan och platsen i norr. Det skulle vara välgörande för miljön om en trädrad placerades på norra sidan enligt skiss nedan. På södra sidan av gatan är ledningars placering, närhet fastighetsgräns och uppställningsplats hinder för att placera träd i gaturummet. För att få till en trädrad i norra delen av gaturummet, behöver man justera plangränsen norrut, så att en ca 3 meter bred planteringsremsa kan tillskapas. Gångväg och cykelväg flyttas då motsvarande norrut.



Fastighetsägaren behöver tydligt kunna visa vilka åtgärder som avses vidtas för att kravet på maximalt utflöde till det kommunala dagvattennätet ska kunna uppnås. Åtgärderna bör inarbetas i planbeskrivningen inför granskningsskedet.

Tekniska förvaltningen framför att en utredning pågår kring vilka övriga åtgärder som är nödvändiga för att förtätning inom såväl Studentkåren 4 som övriga ramprogramområdet ska kunna ske. Fastighetsägaren till Studentkåren 4 ska ta del av de kostnader som föranleds av exploateringen vilket sker genom tecknande av ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska upprättas med ägaren till nuvarande fastigheten Studentkåren 4 innan föreslagen detaljplan antas. Avtalet ska reglera bl.a. ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, gemensamhetsanläggningar, åtgärder i

närliggande offentliga parker för vistelse/rekreation, fastighetsbildningsåtgärder, dagvattenhantering, mm.

Tekniska förvaltningen påpekar att det just nu pågår arbete med en ny anslutning till motorvägen E22, vilket är en förutsättning för att förtätning i ramprogramområdet ska kunna ske. Den nya anslutningen med tillhörande åtgärder ska genomföras av trafikverket och medfinansieras av kommunen. De fastighetsägare inom ramprogramområdet som får ny byggrätt genom detaljplaner ska ta en andel av kommunens kostnader.

### **Kommentar**

*Mobilitetslösningar som underlättar hållbart resande är ingen fråga som regleras i detaljplaneprocessen. Planområdet ligger dock alldeles intill en regionbusshållplats, nära en kommande hållplats på spårvägen Lund C-ESS och i ett läge med bra cykelförbindelser. Dvs förutsättningarna för att resa hållbart är goda på den aktuella platsen. I planarbetet så har sökandens arkitekter undersökt och kontrollerat att de kan lösa behovet av cykelparkeringar. Detaljplanen reglerar inte specifika cykelparkeringslösningar och normen för parkering tillämpas först i samband med en bygglovsprövning.*

*Stadsbyggnadskontoret instämmer med Tekniska förvaltningen om att det är önskvärt att en gemensam gestaltning tas fram av fastighetsägaren/byggherren och Lunds kommun för att erhålla en bra lösning på torgytan och platsen i norr. För att kunna teckna exploateringsavtal så menar stadsbyggnadskontoret att det är nödvändigt att åtminstone komma överens om en gestaltungs- och kostnadsnivå före beslut om antagande. Stadsbyggnadskontoret välkomnar att Tekniska förvaltningen driver de här frågorna framåt.*

*Planområdet utökas i norr för att möjliggöra en planteringsremsa med träd i den norra delen av Ole Römers väg.*

### **Yttrande i granskning, delegationsbeslut (aktbilaga 80)**

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

### **Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Kultur- och fritidsnämnden**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 59-60)**

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att godkänna Kultur- och fritidsförvaltningens yttrande (aktbilaga 60) och översända detsamma till byggnadsnämnden. Kultur- och fritidsförvaltningen framför i sitt yttrande att förvaltningen inte har några verksamheter inom eller i

närheten av planområdet. De berörs således inte av planändringen och förvaltningen föreslår därför att nämnden inte ska ha något att erinra.

**Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen ändring.*

**Yttrande i granskning, delegationsbeslut (aktbilaga 88)**

Kultur- och fritidsförvaltningen framför i skrivelse att de förändringar som skett sedan samrådet inte innebär någon förändring i planens sakinhåll varför kultur- och fritidsnämnden fortsatt inte har något att erinra.

**Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Miljönämnden**

**Yttrande i samråd (aktbilaga 39-40)**

Miljönämnden framför i skrivelse att anta förvaltningens yttrande som sitt eget med följande tillägg:

Miljönämnden vill därutöver uttrycka sin förvåning över syftet med förslaget till ombyggnad av Ole Römers väg. Det kan inte vara rimligt att uppmuntra människor att uppehålla sig på en väg som trafikeras av närmare 3000 fordon per dygn.

Miljöförvaltningen framför att följande ska omarbetas utifrån följande synpunkter:

- Tillgång till entréer mot planerad innergård.
- Anmälan om avhjälpande åtgärder för markföroreningar.
- Uppdatering av planbeskrivningen utifrån gällande riktvärden för trafikbuller.
- Om nationsverksamheterna i bottenplan ska innefatta pub eller klubbverksamhet där hög musik kan spelas behöver bullerutredningen innefatta även det bullret så att bullerriktvärden inomhus innehålls.

**Kommentar**

*Syftet med den föreslagna stadsmässiga kvartersbebyggelsen är att stödja och bidra till de stadsbyggnadsidéer som presenterats i ramprogrammet. Dessa idéer innebär bl.a. skapa attraktiva platser och stråk för stadsliv. En plats utmed en gata med 3000 fordon per dygn bedöms kunna bli attraktiv även om den är trafikerad. Flera gator i Lund och Malmö som har mycket högre trafikmängder än 3000 fordon per dygn är kantade av uteserveringar.*

*Entréer mot innergården möjliggörs i detaljplanen. Projektet har studerats ytterligare och i granskningsförslaget så föreslås*



*byggnadsvolymerna justeras bl.a. för att åstadkomma bättre förutsättningar att kunna åstadkomma en större och mer solbelyst gård.*

*Planbeskrivningen anger att för all bortskaffande av påverkade massor, bärlager och mull, behöver en anmälan om avhjälpande åtgärder tas fram och godkännas av tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen i Lund) innan startbesked lämnas. Stadsbyggnadskontoret har inför samråd fört en dialog med Miljöförvaltningen om resultatet av den markundersökning som tagits fram. Miljöförvaltningen bedömde då att det inte rörde sig om några höga halter av farliga ämnen och då föroreningarna ligger relativt ytligt kommer det att saneras inför byggnation. Miljöförvaltningen bedömde inte att följande planbestämmelse var nödvändig: "Sanering av förorenad mark ska utföras innan startbesked för bostäder lämnas". Ingen ändring föreslås till planbeskrivning eller plankarta.*

*Planbeskrivningen uppdateras utifrån gällande riktvärden för trafikbuller.*

*Detaljplanen föreskriver och ger möjlighet till centrumverksamheter i bottenvåningen. Inomhusbuller mellan verksamheter och bostäder hanteras i samband med bygglov och anmälan. Stadsbyggnadskontoret kommer redan i detaljplaneskedet att göra exploatören uppmärksam på utmaningarna med att nå inomhusvärdena.*

### **Räddningstjänsten Syd Yttrande i samråd (aktbilaga 55)**

Räddningstjänsten Syd framför i skrivelse att de har tagit del av insända handlingar och att de inte har funnit något att erinra.

#### **Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen ändring.*

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 79)**

Räddningstjänsten Syd framför i skrivelse att de har yttrat sig över förslaget i samrådet och att de inte avser komma med ytterligare synpunkter.

#### **Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **VA SYD**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 47)**

VA SYD framför i skrivelse att det i planförslaget nämns att maximalt flöde till det kommunala dagvattennätet inte får överskrida 20 l/s och hektar. Det innebär att en volym på drygt 86 m<sup>3</sup> måste tillskapas i

planområdet. Området lutar svagt åt söder vilket innebär att den södra delen lämpar sig bäst som fördröjningsyta.

Illustrationsplanen i förslaget visar på en förtätning med till största delen hårdgjord yta. Under rådande förhållande med förändrat klimat samtidigt som en förtätning av bebyggda ytor i städer och samhällen är att föredra, är det nödvändigt att åtgärder för att minska konsekvenser av skyfall även utförs på privat mark. För att åstadkomma detta är det därför önskvärt att det sätts en grönytefaktor på tomtmark under Planbestämmelser. Även i planbeskrivningen kan det gärna framgå att ett sätt att minska påverkan av större regn är att arbeta med ytor av olika typ och genomsläpplighet.

Under Natur nämns att det i området finns en slänt med varierande höjd i gränsen mot det nordsydliga stråket. Det bör utredas och säkerställas att nivåskillnaden inte påverkar avrinningen från området i samband med eventuella skyfall/kraftiga regn såväl som att det finns/skapas säkra vattenvägar ifrån planområdet.

### **Kommentar**

*Att fördröjning sker på kvartersmark ska säkerställas i exploateringsavtal. Exploatörens landskapsarkitekt har i tidigt skede presenterat att fördröjningskravet kan lösas genom att dagvattenkassetter placeras på kvartersgatan och gemensamhetsanläggningen i söder åt vilket området svagt lutar. Stadsbyggnadskontoret har kompletterat plankartan med en upplysningsruta om maximalt flöde till det kommunala dagvattennätet. Därmed säkerställs att frågan bevakas i samband med ansökan om bygglov.*

*Grönytefaktor kan inte regleras i detaljplan. Gröna tak kan regleras i detaljplan om det finns utformningsskäl till det. I detaljplanen regleras redan att området för kvartersgata/gemensamhetsanläggning ska planteras med träd (som kan bidra med fördröjning och rening av dagvatten).*

*Slutlig lösning av den befintliga slänten med varierande höjd i öster avgörs i samband med bygglov. Utformningen av området bör med fördel samordnas med fastighetsägaren till stråket i öster.*

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 76)**

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

### **Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Ledningsrättshavare m fl**

#### **Krafringen**

##### **Yttrande i samråd (aktbilaga 37)**

Krafringen framför i skrivelse att de har varit hörda i förarbetet av planen kring påverkan på befintliga ledningar i planområdet samt på hur den framtida energiförsörjningen kan möjliggöras. I det arbetet pekades ett läge för en framtida transformatorstation ut inom det E-område som planen redovisar. Ett område på 60 kvadratmeter är nödvändigt för stationen och betjäningstrymme.

Transformatorstationen måste anslutas österifrån via Studentkåren 2 med högspänningskablar i marken och utrymme för dessa bör även reserveras i planen. Fördelaktigast med u-område.

Längs Ole Römers väg har Krafringen en ledning för fjärrkyla med en rördimension på 500mm. Ledningens betydande storlek gör dels att den svårigen kan flyttas och dels att den inte medger någon ändring av marknivån i dess närhet då detta kan riskera hållfastheten. Ett minst fem meter brett område måste reserveras i planen för att skydda ledningen.

Utöver fjärrkylaledningen så har Krafringen även fiberledningar i samma stråk i trottoaren längs Ole Römers väg.

#### **Kommentar**

*Stadsbyggnadskontoret har samtalat med Krafringen om deras inlämnade synpunkter. Vad gäller storleken på E-området så har Krafringen meddelat att de klarar sig med ett område om 42 kvadratmeter enligt samrådsförslaget. Det gör de genom att de bygger en inomhusbetjänad transformatorstation som bara har dörr på en sida. Behovet av fria betjäningssytor minskar då.*

*Hela området för kvartersgata har försetts med planbestämmelsen "u" som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Områdets östra gräns står i direkt anslutning till fastigheten Studentkåren 2.*

*Avståndet till närmaste byggrätt från ledningen för fjärrkyla är 3,67 meter (dvs större än 2,5 meter). Marken mellan byggrätt och ledning får inte förses med byggnader (dock är t.ex. murar tillåtna att uppföra). Marken norr och väster om ledningen är allmän plats (gata) och ska inte bebyggas.*

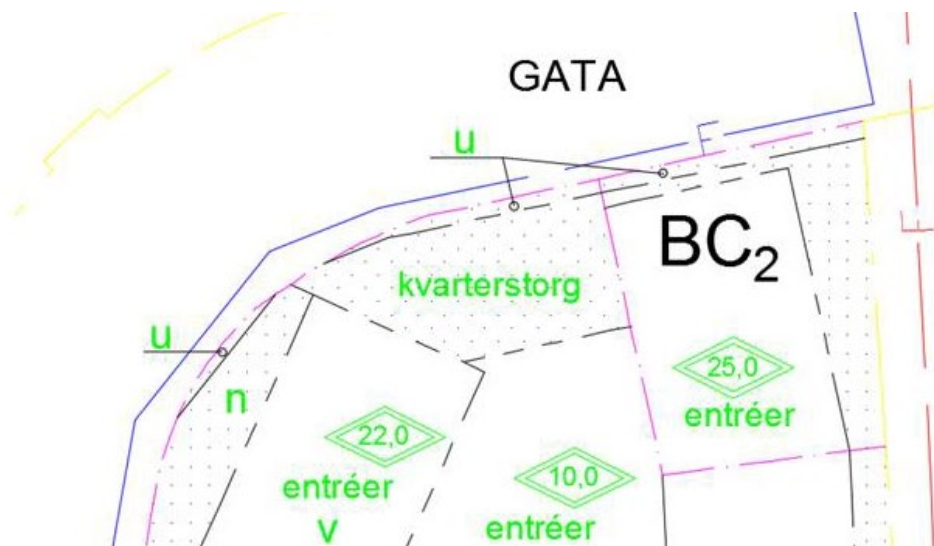
*Stadsbyggnadskontoret har även med Krafringen diskuterat vikten av att en ny transformatorstation i den täta miljö som föreslås ges en omsorgsfull gestaltning. Fortsatta diskussioner mellan stadsbyggnadskontoret, Krafringen och exploitören är nödvändiga för att nå fram till en överenskommelse om en tillfredställande gestaltning.*

### Yttrande i granskning (aktbilaga 83-84)

Kraftringen framför i skrivelse att det inom planområdet finns såväl ledningar för fjärrkyla som fjärrvärme som hänsyn behöver tas till. Kraftringen framför vidare att det anges i planbeskrivningen att ledningen för fjärrkyla hamnar minst 3,67 meter från närmaste byggrätt. Mellan den allmänna platsmarken och områdena med byggrätt finns det område med prickmark. Ledningen ligger på något ställe väldigt nära den prickade kvartersmarken, där t.ex. mur kan komma att uppföras. Arbeten i närheten av ledningen måste ske med försiktighet. Kan det t.ex. läggas in en egenskapsbestämmelse på den prickade marken längs Ole Römers väg att inga åtgärder som riskerar ledningens funktion får vidtas?

### Kommentar

Stadsbyggnadskontoret föreslår att kvartersmark som betecknas med punktprickning (Marken får inte förses med byggnad. Balkonger och skärmtak får skjuta ut ovan mark.) och som ligger närmare ledningen för fjärrkyla än 2,5 meter också förses med egenskapsbestämmelsen **u**. Egenskapsbestämmelsen **u** innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Om exploatören fortsatt önskar uppföra låga sittmurar inom det aktuella området så kan de träffa överenskommelser med Kraftringen om vilka tekniska och juridiska förutsättningar som ska vara uppfyllda. Stadsbyggnadskontoret har inga estetiska invändningar mot att låga sittmurar uppförs inom det aktuella området.



Nya u-områden föreslås läggas till i norr och i väster på fastigheten Studentkåren 4 i anslutning till Ole Römers väg. U-områdena utgör en begränsning på den kvartersmark som befinner sig mindre än 2,5 meter från befintlig ledning för fjärrkyla (blå linje i bilden ovan).

**TeliaSonera Skanova Access AB**  
**Yttrande i samråd (aktbilaga 52)**

TeliaSonera Skanova Access AB framför i skrivelse att de har tagit del av rubricerad plan. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte av planen. De har därför inget att erinra mot planen.

**Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen ändring.*

**Svenska Kraftnät**  
**Yttrande i samråd (aktbilaga 46)**

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

**Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen ändring.*

**Organisationer och föreningar**

**Hyresgästföreningen Region södra Skåne**  
**Yttrande i samråd (aktbilaga 38)**

Hyresgästföreningen i Lund framför i skrivelse att de är positiva till att bebygga området med studentbostäder, och därtill koppad till nationsverksamhet.

**Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen ändring.*

**Lunds Universitets studentkårer (LUS)**  
**Yttrande i samråd (aktbilaga 41)**

Lunds Universitets studentkårer framför i skrivelse att de ställer sig mycket positiva till detaljplanen för del av Studentkåren 4 m fl i Lund, Lunds kommun. De framför att det är fördelaktigt att Lunds kommun tar ett större ansvar gällande att ge förutsättningar för att fler studentbostäder kan byggas. Det är både tydligt för LUS och Lunds kommun att det behövs byggas betydligt fler studentbostäder i Lund. LUS anser att Lunds kommun har ett stort ansvar i att ge förutsättningar för att fler bostäder kan byggas och LUS ser fortfarande behovet av ytterligare insatser för att komma till bukt med bostadsbristen i kommunen.

LUS ser extra positivt på att just nationer ges förutsättningar att bygga. Det minskar både bostadsbristen för studenter samtidigt som det främjar studenters engagemang vid sidan av studierna och förbättrar studentlivet. Att nationerna tillåts och ges möjlighet att bygga slår två viktiga flugor i en smäll för både studenterna och kommunen i sin helhet. Vår uppfattning är att många nationer önskar bygga, men ser

utmaningar i byråkratin snarare än ekonomin. Här bör Lunds kommun ta ansvar för att förenkla för dessa organisationer i sin välbehövda expansion.

LUS ser tydliga fördelar med att förtäta campusområdet kring LTH och Ekonomihögskolan och tror att de långsiktiga planer som finns kan bidra till att binda samman campusområdet och Ideon med Kämnärsrätten och Delphi i norr. Vidare ser vi goda möjligheter för dynamiska effekter och samarbeten, dels mellan studentorganisationer men även med andra aktörer i området, då den nuvarande homogena bebyggelsen blandas upp med bostäder och kulturell verksamhet. I planeringen av områdets framtid bör man se till att tillgodose de behov som skapas, i och med nya boende, i form av grundläggande samhällsfunktioner och kommersiell verksamhet.

### **Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen ändring.*

### **Kommunala funktionshinderrådet Lund**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 50)**

Kommunala funktionshinderrådet i Lund framför i skrivelse att planen tillåter höga bullernivåer för de små lägenheterna på 35 kvm. Även om det är tillåtna nivåer, kommer de som bor i huset, att utsättas för buller. I en studentstad som Lund, kan bullersituationen komma att orsaka hälsoproblem.

Shared space gör att det är svårt för personer med synnedsättning eller kognitiva funktionsnedsättningar att orientera sig i gatumiljön. Även personer med rörelsenedsättningar är utsatta i shared space-miljöer. Speciellt de som går dåligt med eller utan gånghjälpmedel eftersom man har svårt att flytta sig undan snabbt. Att inte veta var cyklister eller bilister tänker röra sig är en stressfaktor som kan leda till för snabba rörelser och risk för fall. Även ur barnperspektiv, är barnen extra utsatta i sådana miljöer och har inte kapacitet att förutse händelser. Exempelvis är synen inte fullt utvecklad förrän i 12 årsåldern, när det gäller synfältets vidd, vilket har stor betydelse för förmågan att hantera komplexa trafikmiljöer.

Det är viktigt att de nedsänkta sopbehållarna har inkast på lämpliga höjder och att det inte ska finnas nivåskillnader omkring behållarna.

Går det att ordna handikapparkering på minst 25 meters gångavstånd från tillgänglig entré? Vilka tillgängliga entréer går det att bygga till de föreslagna husen? Det är viktigt att det framgår vilka konsekvenser beslutet får för personer med funktionsnedsättning.

### **Kommentar**

*Se kommentar till och yttrande från Miljönämnden när det gäller frågor om trafikbuller.*

*Att gångtrafikanter bör skiljas från bil- och cykel på områden som gestaltats som s.k. shared space regleras inte i detaljplan. Denna fråga behandlas i samband med att gatorna i området projekteras. För detta ansvarar Tekniska förvaltningen. Utformningen av de nedsänkta sopbehållarna på kvartersmark regleras inte heller i detaljplan. Detaljplanen bedöms skapa möjligheter att kunna lösa kraven i Boverkets byggregler om tillgängliga och användbara gångvägar, angörings- och parkeringsplatser m.m. (BBR 3:122).*

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 86)**

Kommunala funktionshinderrådet Lund framför i skrivelse att de vidhåller sitt yttrande från vårens samrådsskede och vill förtydliga att handikapparkering ska kunna ordnas på minst 25 meters gångavstånd från tillgänglig entré.

### **Kommentar**

*Se stadsbyggnadskontorets kommentarer till det yttrande som Kommunala funktionshinderrådet Lund lämnade i samrådet. Yttrandet från Kommunala funktionshinderrådet Lund föranleder ingen åtgärd.*

### **Övriga**

#### **Lunds universitet (LU)**

##### **Yttrande i samråd (aktbilaga 44)**

Lunds universitet (LU) framför i skrivelse att de har samlat in synpunkter från LTH och Ekonomihögskolan och att de i sitt yttrande har sammanfattat deras synpunkter.

LU framför att de ser positivt på att det byggs studentbostäder.

LU konstaterar att verksamhet i A-huset, Fasadlabb, EDB-labb och V-huset berörs av detaljplanen.

År 2016 gjordes en trafikmätning på Ole Römers väg, innan Spårvägen började byggas. I dag går all trafik med bil och lastbil till IKDC, A-huset, V-huset, Sigmahuset, Kårhuset, Ekologihuset och Biologihuset via Ole Römers väg. Trafiken borde således ha ökat sedan mätningen gjordes. Själva utformningen av utfarten från LTH-området till Ole Römers väg måste studeras vidare både gällande sikt och att utfarten leder ut till en gatumiljö med torgkaraktär som ska delas mellan trafikslagen.

LU framför att kommunen har låtit göra en riskutredning 2017-12-06 av verksamheten i V-huset som bedrivs i dagsläget. Det är av största vikt att LU:s verksamhet, utbildning och forskning kan fortsätta verka

inom området. Inom LU:s verksamhet måste även forskning och utbildning som innebär risker och störningar kunna fortsätta utvecklas och närliggande bostäder kan inte tillåtas begränsa universitetets utvecklingsmöjligheter inom dessa delar. LU menar att de planerade bostäderna ligger nära universitetets byggnader där det bedrivs forskning och utbildning som kan utgöra risker och störningar. LU oroas av att bostadsbyggande i detta läge kan försämra och begränsa både pågående forskning och framtida utvecklingsmöjligheter. LU framför att kommunen i detaljplaneringen måste ta hänsyn till de befintliga verksamheternas fortlevnad och framtida forskningsutveckling då förslag till nya byggrätter läggs fram.

Den nuvarande detaljplanen medger hus i tre våningar. Ny detaljplan i samrådsförslaget föreslås medge åtta våningar. Verksamheten i A-husets Fullskalelabb, Fasadlabb och EBD-labb behöver för att forskningen skall kunna fortsätta bedrivas få all den solbelysning de får idag, året om. Den skuggstudie som är gjord visar endast det ljusa halvåret. Skuggstudie måste göras för höstdagjämning till vårdagjämning.

Inom fastigheten Studentkåren 4 samt väster och norr om Ole Römers väg inom det område som illustrerats med bl.a. trädplantering finns borrhål som används för LU:s forskningsmätningar.

Det är önskvärt och kanske nödvändigt att områdets parkeringsbehov kommenteras tydligare. Det stora kommunikationstillskott som spårvägen kommer erbjuda kompenserar inte helt behovet av biltransporter. Befintliga arbetsplatser har ett behov att kunna erbjuda såväl nuvarande som kommande personal parkeringsmöjligheter inom området.

### **Kommentar**

*Vad gäller utformningen av utfarten från LTH-området till Ole Römers väg så kommer denna att studeras noggrannare med avseende på bland annat trafiksäkerhet i samband med att gatuområdet projekteras. För detta ansvarar Tekniska förvaltningen.*

*Tyvärr har det i planbeskrivningen skrivits in trafikflöden från fel mät punkt. Mätvärdet på 2900 fordon/dygn som är från 2016 gäller Scheelevägen. I samband med den trafikbullerutredningen som ÅF-Infrastructure AB tagit fram för projektet så gjordes en ny trafikmätning för Ole Römers väg i maj/april 2017. Den visar att Ole Römers väg idag trafikeras av 2500 fordon/dygn. Den senaste mätningen innan detta utfördes 2013 och visar på ca 2200 fordon/dygn. Mellan 2013 och 2017 ökade trafiken alltså med ca 300 fordon/dygn vilket anses som ringa. Planbeskrivningen uppdateras med korrekta trafikflöden för Ole Römers väg.*



*Den riskutredning som har tagits fram som underlag för detaljplanearbetet och på beställning av Akademiska hus utreder möjligheten att uppföra bostäder inom planområdet. Existerande tillstånd och riskkällor utgör utgångspunkt för riskutredningen. Detaljplanen ska därför inte försämra eller begränsa pågående forskning. Lunds kommun kan dock inte utreda Lunds universitets behov vad avser framtida forskningsutveckling. Vad gäller områdets långsiktiga utveckling avseende placering av nya riskkällor (eller utökning av befintliga) så föreslår Lunds kommun att berörda parter för en kontinuerlig dialog och gemensamt tar fram strategier och utreder konsekvenserna av dessa.*

*Enligt uppgifter från Akademiska hus så finns inga borrhål inom de berörda delarna av fastigheten Studentkåren 4. Borrhål för forskningsmätningar finns väster och norr om Ole Römers väg. Akademiska hus har rådighet över marken väster om Ole Römers väg där trädplantering har illustrerats. De kan därmed i samband med genomförandet anpassa trädens placering efter befintliga borrhål.*

*Stadsbyggnadskontoret redovisar vanligtvis endast solförhållandena vid vårdagjämning och sommarsolstånd i planbeskrivningen. White arkitekter som på uppdrag av Blekingska nationen har tagit fram de aktuella solstudierna har även redovisat solförhållandena den 21 september och den 21 december. Denna utredning finns tillgänglig på stadsbyggnadskontoret. White arkitekter har, efter samrådet, för att tydligare visa konsekvenserna av den aktuella detaljplanen tagit fram en kompletterande solstudie där byggnader som finns redovisade i långsiktiga visionsskisser för området och som inte prövats i detaljplan har tagits bort. Det kan konstateras att skuggpåverkan den 21 mars och den 21 september är likartad. Den 21 december står solen lågt och slagskuggorna är långa från befintlig bebyggelse. Klockan 12:00 den 21 december verkar dock den föreslagna nya bebyggelsen skugga EBD-labb och Fasadlabb.*

*Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Akademiska hus fört samtal med LU byggnad som ansvarar för universitetets lokalförsörjning om synpunkterna i yttrandet från Lunds universitet. I samtalen mellan parterna så har det framkommit att Akademiska hus och LU byggnad är överens om att EBD-labb och Fasadlabb bör flyttas. En skriftlig överenskommelse om detta avses tecknas mellan parterna innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i byggnadsnämnden. Vad gäller detaljplanens påverkan på ljusförhållandena i Fullskalelabbet så har Akademiska hus låtit White arkitekter ta fram en komplett studie för att studera även detta. Denna utredning finns tillgänglig på stadsbyggnadskontoret. White arkitekter konstaterar att detaljplanen inte påverkar ljusförhållandena i Fullskalelabbet.*

*Enligt både Ramprogram för Ideon och Pålsjö företagsområde från 2010 och Lunds universitets Campusplan 2012-2025 så föreslås dock förtätningar även norr om Ole Römers väg. Dessa förtätningar bedöms påverka sol- och ljusförhållandena i Fullskalelabbet. Akademiska hus och LU-byggnad har därför framöver för avsikt att inleda en dialog med verksamheterna på Fullskalelabbet. Som underlag för dialogen kommer sannolikt både solstudier och dagljusberäkningar att tas fram. Syftet med studierna är att i ett tidigt skede belysa konsekvenserna för verksamheterna av att området förtätas med ny bebyggelse.*

*Parkering planeras ske dels på gemensamhetsanläggning och dels genom parkeringsavtal med Akademiska hus om parkeringsplatser på parkeringsytor i närområdet. Enligt Ramprogram för Ideon och Pålsjö företagsområde från 2010 så föreslås området förtätas med ny bebyggelse, bl.a. på befintliga markparkeringar. Utvecklingen av området är dock beroende av marknaden och fastighetsägarnas viljor. Parkeringshus som placeras utmed huvudgatorna för fordonstrafik föreslås på sikt ersätta de markparkeringar som tas bort för att kunna uppfylla Lunds kommuns parkeringsnorm för cykel och bil. I ramprogrammet anges vidare att en utvecklad kollektivtrafik, ett ökat kollektivresande och en gemensam parkeringsstrategi är en förutsättning för förtätningen av Ideon/Pålsjö med fler sysselsatta och boende. Utbudet av bilparkering är dock i dagsläget större än vad den befintliga parkeringsnormen kräver. Akademiska hus har likväl i april 2016 och i april 2017 låtit genomföra en inventering av bilparkeringsplatserna på campusområdet i Lund. Antalet bilparkeringsplatser och beläggningsgraden på respektive parkeringsplats på hela universitetsområdet (från Kemicentrum i norr till kv Paradis i söder) studerades vid de här två tillfällena. Beläggningsstudien på bilparkeringarna visade att det finns ledig kapacitet och möjlighet till merutnyttjande av parkering inom alla zoner, främst inom universitetsområdets yttre delar men även i delar nära stadskärnan. Den aktuella parkeringsytan som avses bebyggas ingår inte i campusområdets parkeringsbestånd. Och den ingår därför inte heller i inventeringen.*

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 81)**

Lunds universitet framför i skrivelse att de ser positivt på att det byggs studentbostäder. Lunds universitet framför vidare att verksamhet i A-huset, Fasadlabb, EDB-labb och V-huset berörs av detaljplanen.

Enligt samrådsredogörelsen ska utformningen av utfarten från LTH-området till Ole Römers väg studeras noggrannare när gatuområdet projekteras, Lunds universitet vill återigen påpeka att trafiksäkerhetsfrågan är viktig i denna punkt då trafiken till LTH via denna anslutning ökat i och med att Sölvegatan stängts för biltrafik.

Lunds universitet framför att kommunen har låtit göra en riskutredning 2017-12-06 av den verksamhet som i dagsläget bedrivs i V-huset. Det är

av största vikt att Lunds universitets verksamhet, utbildning och forskning kan fortsätta verka inom området. Lunds universitet kan konstatera att de planerade bostäderna ligger nära universitetets byggnader där det bedrivs forskning och utbildning som kan utgöra risker och störningar. Universitetet oroas av att bostadsbyggande på denna plats kan begränsa forskning och utbildning eller innebära ökade kostnader för universitetet om ökade krav gällande t.ex. miljö och risker gör att ombyggnadsåtgärder måste vidtas på grund av närheten till de nya bostäderna.

I dagsläget anger detaljplanen hus i tre våningar. Föreslagen detaljplan anger åtta våningar. De nya byggnadshöjderna innebär en skuggning som gör att Fasad-lab och EBD-lab måste flyttas för att forskningen skall kunna fortsätta bedrivas. Akademiska Hus har i muntlig dialog med Lunds universitet meddelat att man avser flytta verksamheterna till en ny plats som verksamheten kan godkänna men några skriftliga avtal har inte kommit till stånd. Trots att universitetet vid upprepade tillfällen påpekat behovet av avtal har dialogen inte lett någon vart. I dagsläget innebär därför detaljplanens tillkommande byggrätt fortfarande att pågående forskning hindras och omöjliggörs.

### **Kommentar**

*Den riskutredning som har tagits fram som underlag för detaljplanarbetet och på beställning av Akademiska hus utreder möjligheten att uppföra bostäder inom planområdet. Existerande tillstånd och riskkällor utgör utgångspunkt för riskutredningen. Och de åtgärder som föreslås utgår också ifrån pågående verksamheters påverkan på omgivningen. Detaljplanen ska därför inte innebära begränsningar för pågående verksamheter. Lunds universitet har under planprocessen inte visat några konkreta planer på att utöka eller förändra verksamheterna på ett sätt som innebär utökade risker eller störningar för omgivningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att bara dagens förhållanden kan beaktas.*

*En skriftlig överenskommelse om att EBD-labb och Fasadlabb ska flyttas behöver tecknas mellan Lunds universitet och Akademiska hus innan detaljplanen kan tas upp för beslut om godkännande i byggnadsnämnden och för beslut om antagande i kommunfullmäktige. Avtalet ska behandla att verksamheterna kommer att flyttas till en ny plats där den forskning som bedrivs idag kan fortsätta att bedrivas. Kopia på avtalet behöver skickas till och ska diarieföras hos stadsbyggnadskontoret. Tillkommande byggrätter ska inte omöjliggöra pågående forskning.*

**Alfa 3-6 Fastighets AB m.fl. c/o Wihlborgs Fastigheter AB (Wihlborgs)  
Yttrande i samråd (aktbilaga 45)**

Wihlborgs framför att de ställer sig positiva till Lunds kommuns strategi att växa främst genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur.

Wihlborgs menar att det har kommit till deras kännedom att fastighetsägarens nya arkitektbyrå önskar göra ett antal justeringar i planförslaget, bl.a. för att åstadkomma en mer solbelyst innergård. För att åstadkomma en sådan förändring handlar det troligen om förändringar som ej är av sådan ringa betydelse att det räcker att ta upp dessa i granskningshandlingen. Wihlborgs framför att samrådsförfarandet borde ha inväntat de förändringar som arkitekten önskar göra för att allmänheten skulle haft möjlighet att kommentera på det förslag som faktiskt är tänkt att realiseras.

Wihlborgs ställer sig generellt positiva till att införa ett större bostadsinslag på Ideonområdet men ställer sig tveksamma till den föreslagna höga och kompakta bebyggelsen. De menar att det finns en risk att denna, i förhållande till kringliggande bebyggelse, höga bebyggelse ter sig som en barriär mot LTH-området istället för den attraktiva koppling som efterfrågas mellan områdena. Kopplingen skulle blivit mer naturlig om byggnadshöjderna i planförslaget harmonierar med kringliggande bebyggelse.

Wihlborgs framför att den föreslagna bebyggelsen i princip går ända ut i tomtgränsen till Studentkåren 2 dit entréerna vetter. De menar att med det höga antal lägenheter som föreskrivs i planförslaget finns det en överhängande risk att mängden cyklar som denna bebyggelse ger upphov till kommer att spilla över in på det fina gångstråk som idag kopplar samman de södra och norra delarna av Ideon och skapa utmaningar där. Vad gäller bilparkering föreslås detta i större utsträckning inte lösas på egen fastighet utan lösas genom parkeringsavtal. Finns det parkeringsanläggningar inom ett rimligt avstånd som kan hantera den volymen bilplatser som föreslagen bebyggelse ger upphov till? Wihlborgs menar att ett underjordiskt garage hade underlättat och förbättrat parkeringssituationen både vad avser cyklar och bilar.

Wihlborgs framför att planområdet och dess omedelbara närhet i princip uteslutande präglas av kontors- och laborieverksamhet vilket gör att rörelserna här är begränsade till vissa tider på dygnet. Inom och omkring planområdet finns stora möjligheter att, genom att introducera bostadsbebyggelse för att skapa en mer levande stadsdel, öka attraktiviteten. Med en blandad bebyggelse ökar också underlaget för kommersiell service vilket även är positivt för de som arbetar i området. Wihlborgs menar att man ska vara försiktig vid planering av

bostäder så att dessa inte kommer att hämma befintliga samt nya kommersiella verksamheter framgent.

Wihlborgs framför att all förtätning som planeras i nordöstra delen av Lund kommer att generera en ökad trafikström och det är av yttersta vikt att ha med sig den samlade effekten av de trafikströmmar dessa exploateringar kommer att generera i planeringen av trafiklösningarna initialt. Nu pågår regeringsförhandlingar om att Trafikplats Ideon inte skall byggas. För att citera Christer Wallin i Skånska Dagbladet 2018-04-18 "För Lunds del skulle en utebliven trafikplats ge en klar försämrade trafiksituation". Det planeras även för en ny rondell vid Ideon för att underlätta för nutida och framtida trafikflöden, men dessa planer är ej heller klara att verkställas. Wihlborgs menar att det är viktigt att få klarhet i trafiklösningarna och få dessa på plats innan mer detaljerade planer för exploateringen i området fortskrider. Inte minst för att förhindra att förtätningen ej sker i mindre lämpade delar av området eller förhindrar viktiga infrastrukturlösningar framgent.

På det stora hela ställer sig Wihlborgs mycket positiva till utveckling och förtätning av bebyggelsen på Ideon, inte minst genom att få in ytterligare bostadsbebyggelse. De menar att en förbättring av planförslaget skulle vara att låta byggnadshöjderna harmoniera med omgivande bebyggelse istället för att riskera skapa en barriär. Vidare påpekar de att det är av yttersta vikt att se till att infrastrukturen ligger steget före ytterligare exploatering då ingen gynnas av en trafikinfarktssituation i området. Det kommer att driva bort näringslivet till förmån för områden dit det på ett enkelt sätt går att ta sig. Det kommer inte heller vara ett attraktivt bostadsområde om det upplevs som besvärligt att ta sig dit.

### **Kommentar**

*Det stämmer att Blekingska nationen har bytt arkitekt och att de önskar i samråd med stadsbyggnadskontoret göra en del justeringar bl.a. för att kunna åstadkomma en mer solbelyst innergård. Detta innebär att justeringar av byggrätters höjder och utsträckning föreslås göras till granskningshandlingarna. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att de föreslagna ändringarna kräver ett nytt samråd. Om kommunen däremot ändrar sitt förslag väsentligt efter granskningen så ska en ny granskning genomföras.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att storleken på det föreslagna kvarteret eller att höjderna på byggnaderna inom kvarteret bidrar till att skapa en fysisk barriär mellan Ideon och LTH. Kvarteret är inte mer än cirka 60 x 60 meter och när det gäller kopplingarna till LTH-området så sker de inom det delområde som berörs i huvudsak via John Ericssons väg eller via tvärgatan mellan A-huset och V-huset. Mellan dessa båda gator är det en sträcka om cirka 150 meter. Vidare så är t.ex. V-huset och Alfa-huset på Ideon cirka 130 respektive 120 meter långa i nordsydlig*

*riktning. I det sammanhanget så bedömer stadsbyggnadskontoret att ett kvarter med måtten 60x60 meter tillför en annan skala som erbjuder fler och tätare kopplingar mellan områdena. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna nya bebyggelsen bidrar till ökad variation, till mer stadsliv och till mer attraktiva och upplevelserika omgivande gator och stråk. Bl.a. genom att de nya byggnaderna ska förses med entréer mot allmänna platser och befintliga stråk på kvartersmark. Vidare ska delar av bottenvåningarna förses med lokaler.*

*Parkering planeras ske dels på gemensamhetsanläggningen och dels genom parkeringsavtal med Akademiska hus om parkeringsplatser på parkeringsytor i närområdet. I samband med ansökan om bygglov så ska byggaktören ta fram en parkeringsutredning för att redovisa att Lunds kommuns parkeringsnorm för cykel och bil uppfylls. Se svar till Lunds universitet ovan i frågan om hur bilparkering långsiktigt avses lösas i området.*

*Vad gäller hur risker från befintliga verksamheter hanteras, se yttrande från Länsstyrelsen.*

*Lunds kommun delar Wihlborgs uppfattning att ett välfungerade trafiksystem utgör en av flera förutsättningar för områdets långsiktiga attraktivitet. Parallellt med framtagandet av nya detaljplaner i området genomförs därför spårvägen mellan Lund C – ESS för att förstärka kollektivtrafiken, en ny avfart till E22 planeras för att förstärka biltrafiknätet och dialoger förs med fastighetsägarna i området om mobilitetsåtgärder för att sänka behovet av bilparkering.*

### **Yttrande i granskning (aktbilaga 87)**

Wihlborgs framför att de ställer sig positiva till Lunds kommuns strategi att växa främst genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur.

Wihlborgs menar att det har skett relativt omfattande förändringar i granskningshandlingarna jämfört med samrådshandlingarna vilket vi påtalade att det var planerat redan innan planen gick ut på samråd. De kända förändringarna borde ha inväntats innan detaljplanen skickades ut på samråd så att allmänheten i god tid skulle kunna ha synpunkter på det som faktiskt förväntas byggas.

Wihlborgs ställer sig generellt positiva till att införa ett större bostadsinslag på ldeonområdet men ställer sig tveksamma till den föreslagna höga och kompakta bebyggelsen. I den östra delen av planförslaget som vetter mot Studentkåren 2 uppgick den maximala byggnadshöjden till varierat 13-24 meter i samrådshandlingarna. Wihlborgs menar att de då påtalade att det finns en risk att denna, i förhållande till kringliggande bebyggelse, höga bebyggelse ter sig som en barriär mot LTH-området istället för den attraktiva koppling som efterfrågas mellan områdena. Wihlborgs framför att byggnadshöjden varierar mellan hela 19-25 i granskningshandlingarna att meter och att

variationen är mindre än i samrådshandlingen. Wihlborgs framför att detta ökar barriäreffekten.

Wihlborgs menar att den tidigare föreslagna bebyggelsen hade en viss negativ påverkan på platsen framför Alfakvarteret (norr om byggnaden) vad gäller solförhållanden men den nu föreslagna, högre bebyggelsen gör att platsen hamnar helt i skugga vissa tider enligt de i granskningshandlingarna redovisade skuggförhållandena. I det svenska klimatet begränsar konstant skugga nyttjandet av en plats som då riskerar bli öde och därmed blir den inte ett levande inslag i stadsmiljön.

Wihlborgs framför vidare att de i samrådsskedet har påtalat utmaningen med parkering både avseende cykel och bilar men de upplever inte att frågan har hanterats till granskningsskedet. De menar att det finns en överhängande risk att mängden cyklar som denna bebyggelse ger upphov till kommer att spilla över in på det fina gångstråk som idag kopplar samman de södra och norra delarna av Ideon och därmed skapar utmaningar på det området. Att tillåta ett underjordiskt garage inom planområdet hade underlättat och förbättrat parkeringssituationen både vad avser cyklar och bilar.

Wihlborgs vill återigen poängtera vikten av att iaktta försiktighet vid planering av bostäder så att dessa inte kommer att hämma befintliga samt nya kommersiella verksamheter framgent. Det är också viktigt att säkerställa att planerade trafiklösningar kommer på plats innan mer detaljerade planer för exploateringen i området fortskrider. Inte minst för att förhindra att förtätningen ej sker i mindre lämpade delar av området eller förhindrar viktiga infrastrukturlösningar framgent.

Wihlborgs poängterar att de ställer sig mycket positiva till utveckling och förtätning av bebyggelsen på Ideon, inte minst genom att ta in ytterligare bostadsbebyggelse. I föreliggande planförslag är det dock önskvärt att justera byggnadshöjderna så att de bättre harmonierar med omgivande bebyggelse istället för att riskera skapa en barriär och försämrar torgytan framför Alfa-kvarteren. De menar vidare att det är viktigt är att se till att infrastrukturen ligger steget före ytterligare exploatering på Ideonområdet då ingen gynnas av en problematisk trafiksituation. Blir det svårt att ta sig till och in i området kommer näringslivet drivas bort till förmån för områden dit det på ett enkelt sätt går att ta sig. Det kommer inte heller vara ett attraktivt bostadsområde om det upplevs som besvärligt att ta sig dit.

### **Kommentar**

*Det stämmer att Blekingska nationen har bytt arkitekt och att justeringar bl.a. för att kunna åstadkomma en mer solbelyst innergård har gjorts mellan samråd och granskning. Ändringarna var dock inte planerade innan detaljplanen gick ut på samråd. Stadsbyggnadskontoret har*

*uppmuntrat Akademiska hus och Blekingska nationen att föra en dialog med Wihlborgs som närmaste granne. Därför har de förändringar som föreslogs i granskningshandlingarna kommit dem till del i ett tidigt skede. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att de föreslagna ändringarna kräver ett nytt samråd. Om kommunen däremot ändrar sitt förslag väsentligt efter granskningen så ska en ny granskning genomföras.*

*När det gäller förslaget skuggpåverkan på stråket öster om planområdet så menar stadsbyggnadskontoret att skugga är så gott som ofrånkomligt vid förtätning. Stråket hade skuggats även om de föreslagna byggnaderna hade varit lägre. Solförhållandena är dock goda vid lunchtid när uteserveringen i anslutning till Alfahusen används, både vid vårdagjämning och vid sommarsolståndet. Skuggstudierna visar även att solförhållandena kl 16:00 vid sommarsolståndet är goda på den aktuella uteserveringen.*

*Se stadsbyggnadskontorets kommentarer över Wihlborgs yttrande i samrådet när det gäller synpunkterna i granskning om påverkan på kommersiella verksamheter, trafik, parkering och att planförslaget fungerar som en barriär i området.*

### **Statens fastighetsverk (SFV)**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 51)**

SFV har ingen erinran mot den nu aktuella föreslagna detaljplanen. SFV ser positivt på förslaget som bidrar till att uppfylla målsättningarna i ramprogrammet för Ideon och Pålsjö företagsområde. Planförslaget har förutsättningar att skapa en större variation i området och en mer attraktiv och tillgänglig miljö, genom fler bostäder, platsbildningar och bättre kopplingar till omgivningen. SFV deltar gärna i en dialog med Lunds kommun och övriga berörda fastighetsägare kring en eventuell kommande utveckling av Studentkåren 3 och angränsande fastigheter.

#### **Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen ändring.*

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 77)**

SFV framför i skrivelse att förslaget som granskas inte skiljer sig nämnvärt från samrådet mer än att byggnaderna föreslås bli 1 m högre och att en byggnadsdel mot innergård har tagits bort.

SFV konstaterar att förslaget bidrar till att uppfylla målsättningarna i ramprogrammet för Ideon och Pålsjö företagsområde. Planförslaget har förutsättningar att skapa en större variation i området och en mer attraktiv och tillgänglig miljö, genom fler bostäder, platsbildningar och bättre kopplingar till omgivningen.



SFV framför vidare att de gärna deltar i en dialog med Lunds kommun och övriga berörda fastighetsägare kring en eventuell kommande utveckling av Studentkåren 3 och angränsande fastigheter.

SFV har ingen erinran mot den aktuella detaljplanen.

### **Kommentar**

*Yttrandet föranleder ingen ändring.*

### **SAMLAD BEDÖMNING**

Granskningen har visat att ingen omarbetning av planförslaget krävs. Granskningen har dock föranlett justeringar och förtydliganden till plankartan och planbeskrivningen.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. I det aktuella ärendet så bedöms det allmänna intresset av att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, att främja en ändamålsenlig struktur och att främja en långsiktigt god hushållning med mark väga tyngre än de enskilda intressen som har framkommit i planprocessen. Stadsbyggnadskontoret menar också att den föreslagna bebyggelsestrukturen och de föreslagna våningsantalen/byggnadshöjderna innebär en rimlig sammanvägning mellan allmänna och enskilda intressen och en rimlig anpassning till omgivningen. Planläggningen bedöms inte heller innebära olägenheter enligt vad som avses i plan- och bygglagen 2 kap. 9§.

Följande ändringar har gjorts efter granskning:

Plankarta:

- Nya u-områden (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) har lagts till i norr och i väster på fastigheten Studentkåren 4 i anslutning till Ole Römers väg. U-områdena utgör en begränsning på den kvartersmark som befinner sig mindre än 2,5 meter från befintlig ledning för fjärrkyla.
- Det har framkommit att det är ändamålsenligt om trapphuset i byggnadsvolymen söder om takvåningen mot Ole Römers väg i väster kan användas som utrymningsväg. På den sydvästra byggrätten i fem våningar mot Ole Römers väg ges därför möjlighet att på taket bygga ett mindre trapprum som placeras indraget från fasadliv (se bestämmelsen v2).

- Takvåningsbestämmelsen v ges med hänsyn till den tillkommande planbestämmelsen om trapprum index 1 och bestämmelsetexten förtydligas. Bestämmelsens syfte och avsedda innehåll förblir dock oförändrat.

Planbeskrivning:

- Under avsnittet "Genomförande" och under rubriken "Tekniska och ekonomiska åtgärder" justeras text om att utbyggnad av allmänna platser dels sker *etappvis* och dels att de ska bekostas av *exploatörer* som angränsar till de allmänna platserna. Ändringarna innebär således att kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänna platser kan komma att fördelas på fler exploatörer än Akademiska hus/Blekingska nationen.

Fastighetsägaren till Studentkåren 4 har underrättats om ändringarna. Kraftringen har underrättats om de nya u-områden som har lagts till.

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