



## Detaljplan för del av Dirigenten 1 m.fl. i Lund, Lunds kommun

### Sammanfattning

Den 24 maj 2016 inkom Medicon Village AB med ansökan om upprättande av ny detaljplan för del av Dirigenten 1 m.fl. i Lund. Syftet med ny detaljplan är att förtäta och utveckla området närmast Scheelevägen och Tunavägen. Förslaget innehåller nya bostäder, kontor, hotell, lokaler för centrumverksamhet, vård kopplat till medicinsk forskning samt parkeringshus. Ett samlat entrétorg möjliggörs i förlängningen av Forskarparken. Målet är att helhetsmiljön ska bli mer stadsmässig och välkomnande.

Efter samråd våren 2018 gjordes ändringar i planhandlingarna. Därefter har två granskningar genomförts som medfört ytterligare justeringar. På grund av miljönämnden och byggnadsnämndens olika syn på bostadsändamålets lämplighet antas detaljplanen i kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige föreslås anta Detaljplanen för Dirigenten 1 mfl.

### Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 18 november 2019

Byggnadsnämndens beslut den 17 oktober 2019 § 197

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 4 oktober 2019, dnr BN 2019/0338

Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration, upprättad den 4 oktober 2019

Planbeskrivning, upprättad den 4 oktober 2019

### Barnets bästa

Forskarparken är den enda kommunala parken i ett stort geografiskt område och viktig som rekreativ yta för boende, särskilt barn. Detta har beaktats i planeringen och i diskussionerna om dagvattenhantering och samutnyttjande av ytorna i Forskarparken. Bostäderna inom planområdet har planerats med innergård som friyta till boende. Omdaning av Scheelevägen till stadsgata är positiv för tryggheten för gångtrafikanter och cyklister. Säkerheten

2019-11-18

Diarienummer

KS 2018/0273

längs skolvägen i Tunavägen har tillgodosetts.

### Ärendet

Den 24 maj 2016 inkom Medicon Village AB med ansökan om upprättande av ny detaljplan för del av Dirigenten 1 m.fl. i Lund. Syftet med ny detaljplan är att förtäta och utveckla området närmast Scheelevägen och Tunavägen. Förslaget innehåller nya bostäder, kontor, hotell, lokaler för centrumverksamhet, vård kopplat till medicinsk forskning samt parkeringshus. Ett samlat entréorg möjliggörs i förlängningen av Forskarparken. Målet är att helhetsmiljön ska bli mer stadsmässig och välkomnande.

Planområdet ingår i *ramprogram för Medicon Village och Företagsstråket Sölvegatan (2014)* och är en viktig del i verkställandet av ramprogrammets visioner. Det är ett komplext förtättningsområde med svåra planfrågor kopplat till sig; riksintresse för trafiken, riksintresse för kulturmiljö, närhet till farligt gods-led och risk kopplat till labbverksamheter i närområdet.

Efter samråd våren 2018 justerades planhandlingarna gällande bl.a. skydd mot störningar, utformningsbestämmelser för att säkerställa riskfrågan kopplat till E22 som farligt godsled, fördjupad dagvattenutredning samt utredning av luftpartiklar.

Planförslaget var tillgängligt för granskning i december 2018. Efter granskning gjordes ett antal ändringar, bl.a. reglerades lägsta höjden på skydd mot trafikbuller, parkeringsbestämmelser samt dagvattenutredning, skyfallsutredning och riskutredning. Byggnadsnämnden bedömde att ändringarna inte var sådana att de förändrar detaljplanens avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen, men valde ändå att göra en andra granskning.

Under granskning 2 klargjordes det att Länsstyrelsen delade bedömningen om detaljplaneförslagets lämplighet. Även kommunstyrelsen och tekniska nämnden tillstyrkte planen. Miljönämnden var däremot fortsatt kritiska och avstyrkte. Den angivna anledningen var höga bullervärden och risk för skadliga luftpartikelnivåer.

Efter granskning 2 har endast två mindre redaktionella ändring av ej väsentlig karaktär i planbeskrivningen gjorts. Plankartan med dess planbestämmelser har inte ändrats.

På grund av att miljönämnden och byggnadsnämnden har olika syn på bostadsändamålets lämplighet föreslås detaljplanen antas i kommunfullmäktige enligt gängse beslutsordning i Lunds kommun.

2019-11-18

Diarienummer

KS 2018/0273

***Byggnadsnämndens motivering och miljönämndens ställningstagande***

Byggnadsnämnden anger att i den avvägning som skett mellan allmänna och enskilda intressen å ena sidan och motstående sådana på andra sidan, har de kommit fram till att det allmänna intresset att öka bostadsbyggandet i kommunen, särskilt med flerbostadshus i centrumnära läge väger över de motstående enskilda och allmänna intressen som framkommit och redovisats i planbeskrivningen. Planområdet ligger i ett attraktivt förtätningsläge nära Lunds centrum och har goda kollektivtrafikförutsättningar samt service i närområdet.

Miljönämnden riktar sin främsta kritik mot trafikbullernivåer och trafikavgaser. De ser bostadsändamålet som vanskligt, och avstyrker bostäder på de platser där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 65 dBA. Det framförs även en rad andra synpunkter, vilka till viss del tas om hand i de båda granskningskeendena.

***Kommunstyrelsens synpunkter under processen***

De synpunkter som framfördes från kommunstyrelsen vid samrådet blev omhändertagna på ett bra sätt redan till granskning 1. Därefter har kommunkontoret på delegation tillstyrkt förslaget vid granskning 1 och 2.

***Kommunkontorets kommentar***

Kommunkontoret kan konstatera att kommunstyrelsens synpunkter som framfördes vid samrådet blev väl omhändertagna samt att dessa ändringar kvarstår efter granskning 1 och 2.

Vad gäller miljönämndens synpunkter har kommunkontorets förståelse för det som anförs, men anser i likhet med byggnadsnämnden att det allmänna intresset att öka bostadsbyggandet i kommunen, särskilt med flerbostadshus i centrumnära läge, väger över. I synnerhet då ett tillskott av bostäder skapar mer liv i stadsdelen.

Kommunkontoret noterar vidare att ett exploateringsavtal ska upprättas innan föreslagen detaljplan antas. Det kan medföra ett behov av nytt ställningstagande vid behandling i kommunfullmäktige.

2019-11-18

Diarienummer

KS 2018/0273

***Ekonomiska konsekvenser***

Det exploateringsavtal som ska upprättas med anledning av föreslagen detaljplan, tecknas med fastighetsägaren till nuvarande Dirigenten 1 och ska upprättas innan föreslagen detaljplan antas.

Exploateringsavtalet ska reglera ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar. Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Scheeletorget
- Forskarparken
- Scheelevägen
- *Ny anslutning till E22:* 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.

Andra åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande och som bekostas av exploatören är dels fördröjning av dagvatten på kvartersmark dels den del av Scheeletorget som utgörs av entrétorg till Medicon Village.

Vidare ska Fastighetsägaren/exploatören till Dirigenten 1 ansvara för och bekosta samtliga åtgärder som genomförandet av detaljplanen kräver, så som eventuella bullerskydd, flytt av ledningar, sanering av mark, fastighetsbildningsåtgärder mm.

**Kommunkontorets förslag till beslut*****Kommunstyrelsen arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta***

att anta detaljplan för del av Dirigenten 1 m.fl.

Christoffer Nilsson  
Kommundirektör

Carin Hillåker  
Biträdande kommundirektör

*Beslut expedieras till:*  
Byggnadsnämnden