



Yttrande över förslag till detaljplan för fastighet Helgonagården 8:1 m.fl.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande fastighet Helgonagården 8:1 m.fl. beläget i Ideon. Syftet med planförslaget är att pröva möjligheten till förtätning med kontor, hotell, studentbostäder, undervisningslokaler, handel, och centrumverksamheter i anslutning till planerade spårväghållplatsen Ideontorget.

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

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Beslutsunderlag

MN tjänsteskrivelse 2019-02-25, dnr MN 2019/0005.3 och MR 2019.0023.2.

Byggnadsnämndens remiss den 9 januari 2019 innehållande stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, planbeskrivning, detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer, riskanalys, bullerutredning, miljötekniska markundersökningar, geotekniska undersökningar samt byggnadsnämndens beslut den 13 december 2018 § 246.

Barnets bästa

Barn berörs av planförslaget i mindre omfattning då planområdet mestadels innefattar kontor, handel, forskning samt utbildningslokaler. Dock kan barn vistas inom planerade lokaler för centrumverksamheter, studentbostäder samt på allmänna stråk och platser. Eftersom de planerade bostäderna avses hyras ut till studenter bedöms det vara begränsat med barn som kommer att bo i området. Det finns intressekonflikter mellan önskemål om hög täthet

2019-02-25

Diarienummer

MN 2019/0005.3

MR 2019.0023.2

och friytor utomhus som kan ge möjlighet till goda lekmiljöer för barn.

Ärendet

Syftet med planförslaget är att pröva möjligheten till förtätning med kontor, hotell, studentbostäder, undervisningslokaler, handel, och centrumverksamheter i anslutning till framtida spårvägshållplatsen Ideontorget. Planområdet sträcker sig från Ingvar Kamprad Designcentrum (IKDC) i väster till Scheelevägen i öster och från Gammahuset i norr till förskolan Minideon i söder. Sölvegatan, vilket ska omvandlas till Ideontorget och Ideongatan, korsar planområdet. Stora delar av planområdet nyttjas idag som markparkering och befintliga byggnader används främst för forskning och utveckling samt till viss service. Totalt ingår sju fastigheter i planområdet delat på fyra olika fastighetsägare där Lunds kommun är en av dessa.

I den norra delen av planområdet planeras byggrätter i form av kontor, forskning, centrumverksamheter och handel. Dessa byggnader ska kopplas med planerade byggnader i den södra delen av Ideontorget med en gångbro. Höjden på dessa byggnader kommer variera mellan en till sju våningar. I den centrala delen av planområdet föreslås en utökning av det befintliga hotellet med en ny utbyggnad norrut på nio våningar. I den västra delen av planområdet föreslås förtätningar i form av nya byggrätter för kontor, forskning, utbildning och centrumverksamheter samt en separat byggrätt för studentbostäder.

Det aktuella planområdet ligger inom ramprogram för Ideon och Pålsjö företagsområde och har pekats ut som en önskvärd första etapp för utveckling av området. Ideontorget planeras att vara områdets viktigaste offentliga rum och förtätningen föreslås rama in kommande spårvägshållplats. Inom planområdet finns även del av "Idépromenaden" vilket sträcker sig från Ekonomacentrum i söder till Ideon Gateway i norr och den ingår som en bärande idé i ramprogrammet för Ideon och Pålsjö företagsområde.

Översiktsplanen för Lunds kommun (ÖP 2010) anger att området kan förtätas och utvecklas med verksamheter. Då planförslaget innehåller blandad bebyggelse så bedöms det inte vara förenligt med översiktsplanen och ska därmed handläggas med utökat planförfarande. I Lunds kommuns kommande översiktsplan så anges att planområdet kan användas för ny blandad bebyggelse vilket medför att planförslaget är förenligt.

Parkmark

Den kommunalägda Scheeleparken ligger inom planområdet och den föreslås genom den aktuella detaljplanen exploateras med ny

2019-02-25

Diarienummer

MN 2019/0005.3

MR 2019.0023.2

bebyggelse för hotell och kontor. Parken bedöms i nuvarande form i huvudsak fungera som en skydds- eller buffertzon mellan Ideongatan och befintliga kontor. Parken bedöms därmed ha låga vistelsevärden. Balanseringsprincipen har tillämpats

För parken där även parkens ekologiska värden har bedömts och det har visats att de ekologiska värdena inte går att ersätta inom planområdet. Parallellt med detaljplanearbetet för Ideontorget så ska Forskarparken i söder gestaltas om och byggas om till en högkvalitativ park som ska komma hela området till del. Detta med målsättningen att Forskarparken ska utgöra områdets viktigaste gröna offentliga rum och då ersätta de förlorade gröna värdena vid Ideontorget.

Buller

En trafikbullerutredning genomförd av konsultfirman Ramböll har tagits fram för planområdet. Enligt utredningen beräknas planerad bostadsbebyggelse klara kraven på buller vid fasad utomhus med avseende på inomhusmiljö vid bostäder. Dock överskrids riktvärdet för ljudnivå på uteplats vid fasad mot Sölvegatan på samtliga våningsplan. Även i öster överskrids riktvärdet på våning 1 och 2 och för den norra bostadsbyggnaden vid fasad mot öster, också på samtliga våningsplan. För den södra bostadsbyggnaden överskrids riktvärdet i fasad mot öster på våning 1 och 2. Riktvärdet för ljudnivå vid uteplats överskrids på eventuella balkonger vid dessa fasader och det bör därför finnas minst en gemensam uteplats inom boningstomten som uppfyller riktvärdet.

Vatten

En övergripande dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. I utredningen framkommer det att fördröjning på allmän plats inte är möjligt då det saknas tillräckligt med utrymme för de volymer som krävs. Kvartersmark inom planområdet ska därför möjliggöra fördröjning och infiltration av dagvatten. Ett 10-års regn med klimatfaktor ska kunna tas om hand på kvartersmark. Denna fördröjning kan exempelvis ske i underjordiska magasin, planteringar och växtbäddar eller genomsläppliga markmaterial. Även tak med vegetationsbeklädnad kan bidra till fördröjning och i planbestämmelserna föreskrivs det att minst 50% av nybyggda takytor ska utföras vegetationsbeklädda. Hanteringen av skyfall kommer att studeras vidare i granskningsskedet med utgångspunkt i genomförd övergripande skyfallsutredning för hela Ideon och Medicon village området.

2019-02-25

Diarienummer

MN 2019/0005.3

MR 2019.0023.2

Risker med omkringliggande verksamheter

I anslutning till planområdet finns ett antal verksamheter med tillhörande processer och ämnen vilka kan påverka människors hälsa och säkerhet. Till detta tillkommer även transporter av farligt gods på Scheleevägen. En rad riskutredningar har genomförts inom området vilka sammanställts och reviderats av SWECO i en separat bedömning av lämplig markanvändning med hänsyn till hälsa och säkerhet.

Norr om planområdet i kvarteret Syret finns Gammahuset där flera företag bedriver verksamheter vilka hanterar kemikalier, brandfarlig gas, lösningsmedel och biologiskt material. Här hanteras även olika mängder av brandfarliga varor utspridd inom byggnaden. Den totala mängden understiger 3 m³. Söder om Gammahuset finns det en neutraliseringskammare som måste flyttas för att göra plats för det nya kontorshuset inom planområdet.

Nordöst om planområdet finns en mindre förvaring för brandfarlig gas och ett hus för förvaring av brandfarlig vätska. Öster om huset för brandfarlig vätska ligger Delta 5, där det förvaras brandfarlig vätska klass 1.

Nordväst om planområdet ligger Kemicentrum. Enligt tidigare genomförd riskanalys finns det ett skyddsavstånd från kemicentrums östra del till ny bebyggelse på 50 meter.

Söder om planområdet finns aerosollaboratoriet i IKDC och en förskola. Aerosollaboratoriet bedriver forskning om aerosoler och gas. Där hanteras även brandfarlig vätska i begränsad omfattning. Söder om planområdet är även V-husets brandlaboratorium beläget. Tidigare utredningar, visar att avståndet till det nya området innebär en tillfredställande riskreduktion.

Öster om planområdet bedrivs ingen farlig verksamhet som påverkar planläggningen av området.

I bedömningen har fem riskkällor identifierats utifrån de verksamheter som finns runt planområdet. Av dessa fem är det två där krav på åtgärder ställs, aerosollaboratoriet och kvarteret Syret.

Åtgärderna innefattar:

- Brandfarlig vara i Gammahuset ska avskiljas brandtekniskt.
- Neutraliseringskammaren flyttas så att den är belägen minst 8 meter från de nya kommande byggnaderna.
- Berörda byggnader får fasader som klarar brandteknisk klass EI30.

2019-02-25

Diarienummer

MN 2019/0005.3

MR 2019.0023.2

- Luftintagen på hus i närheten av Gammahuset bör placeras på sida som vetter bort från Gammahuset i syfte att minska risken att dålig lukt tas in i byggnaderna.

Risken för en olycka med transporter av farligt gods på Scheleevägen bedöms vara låg. I planområdet kommer dock planerade byggnader att ligga inom skyddsavståndet. I riskutredningen föreslås därför att de nuvarande skyddsavstånden kompletteras med ytterligare säkerhetshöjande åtgärder av typen stängda fönster i fasad, förstärkt yttervägg eller liknande lösningar.

Förorenad mark

Två miljötekniska markundersökningar har genomförts inom planområdet. En för den privatägda marken genomförd av COWI AB samt en undersökning av ÅF Infrastruktur AB (ÅF) för den kommunalägda delen. Provtagningen av marken inom den kommunalägda delen, vilket består av nuvarande Scheleeparken, påvisade inga halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). COWI AB:s provtagning av de privatägda delarna inom planområdet påvisade halter över KM i fyra prover varav ett prov även påvisade halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Miljöförvaltningens synpunkter

Miljöförvaltningen är inte odelat positiv till blandad bebyggelse och 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 trafikbulerutredningen 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

2019-02-25

Diarienummer

MN 2019/0005.3

MR 2019.0023.2

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 en tydligare redovisning gällande markradon inom planområdet. En markradonundersökning 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.

Miljöförvaltningens ställningstagande

Sammanfattningsvis i enlighet med ovan 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

2019-02-25

Diarienummer

MN 2019/0005.3

MR 2019.0023.2

Förvaltningens förslag till beslut

Miljönämnden föreslås besluta

Att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Björn Berséus
Miljödirektör

Yekta Destlund
Miljöinspektör

Beslut expedieras till:
Byggnadsnämnden