



2018-11-29

Daniel Wasden
046-35 65 17
daniel.wasden@lund.se

Byggnadsnämnden

Detaljplan för del av Helgonagården 8:1 m.fl. i Lund – samråd

Ideontorget – Sölvegatan
Dnr BN 2018/0559 (PÅ 26/2016a)

Sammanfattning

Wihlborgs fastigheter AB inkom 2016-09-12 med ansökan om upprättande av ny detaljplan för Helgonagården 8:1 m.fl. i Lund. Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter till förtätning med kontor, handel, bostäder och centrumverksamheter kring Ideontorget som planeras vara området viktigaste offentliga rum. På torget ligger den planerade spårvagnshållplatsen på Ideon. I den aktuella detaljplanen föreslås även en utökning av First Hotel Ideon och förtätning med ny bebyggelse öster om Ingvar Kamprad Designcentrum (IKDC) att prövas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2018-11-29
Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration, upprättad 2018-11-29
Planbeskrivning, upprättad 2018-11-29

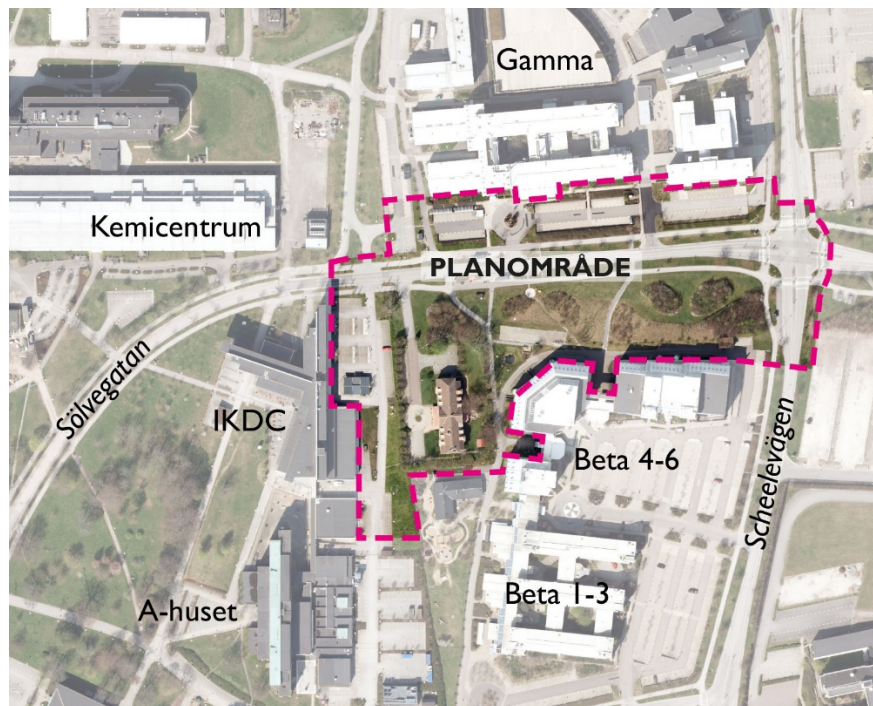
Barnets bästa

Ideon och Pålsjö företagsområde och LTH bedöms endast användas av barn i liten utsträckning. I planområdet ingår dock allmänna stråk och platser som kan komma att användas av barn. I planförslaget föreslås bostäder för studenter och lokaler för centrumverksamheter. Eftersom de planerade bostäderna avses hyras ut till studenter bedöms det vara begränsat med barn som kommer att bo i området. Detaljplanen reglerar dock inte bostadstyp. Det finns intressekonflikter mellan önskemål om hög täthet och friytor utomhus som kan ge möjlighet till goda lekmiljöer för barn.

2018-11-29

Ärendet

För området gäller ramprogram för Ideon och Pålsjö företagsområde. Ramprogrammet anger mål och riktlinjer för områdets långsiktiga utveckling. I korthet så ska förtätning med ny bebyggelse syfta till att Ideon och Pålsjö företagsområde utvecklas till en mer attraktiv, hållbar och över dygnet mer levande stadsdel. Genom att verka för en mer finmaskig kvartersstruktur, att ny bebyggelse ges fler användningssätt och förses med aktiva bottenvåningar som ordnas kring omsorgsfullt utformade offentliga rum så avses strukturen främja en mer upplevelserik miljö.



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga avgränsning markerad.

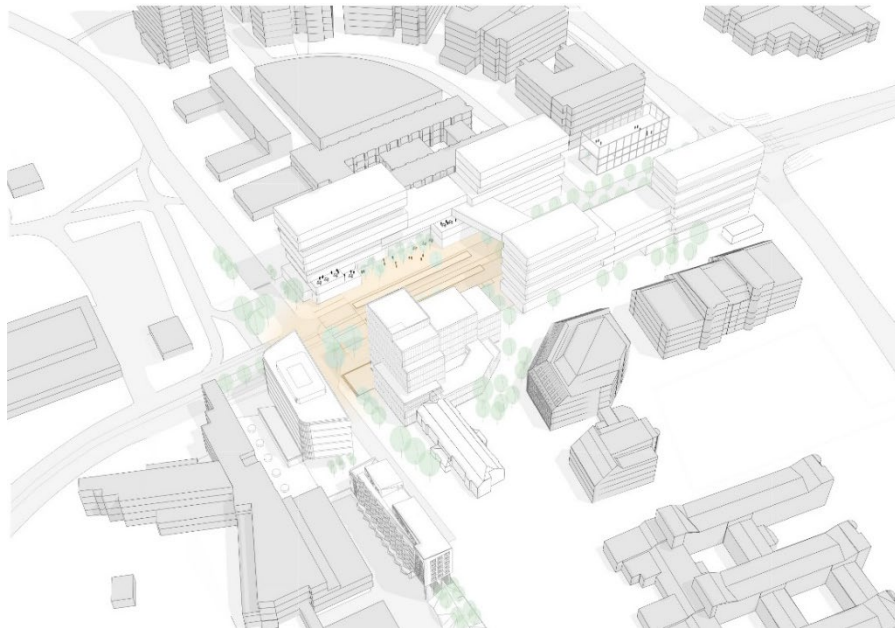
I ramprogrammet pekas området kring Ideontorget ut som en önskvärd första etapp bl.a. genom att det lyfter fram spårvägens och kollektivtrafikens betydelse genom att hållplatsen tidigt kan placeras i en attraktiv miljö. Kring Ideontorget finns stor förtätningspotential och med utbyggnaden av spårväg utmed Sölvegatan (blivande Ideontorget och Ideongatan) skapas goda förutsättningar för att utveckla attraktiva miljöer.

Området kring den blivande spårvagnshållplatsen är idag ett brett och öppet rum som präglas av storskaliga byggnader, markparkering och en park med karaktär av buffertzonen.

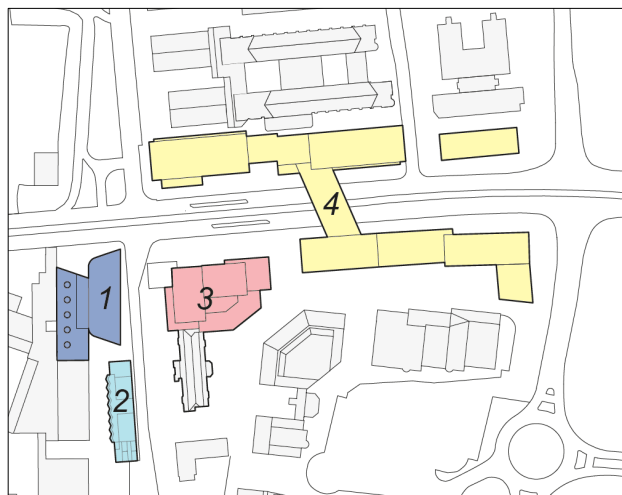
Syftet med den aktuella detaljplanen är att skapa möjligheter till förtätning med kontor, hotell, undervisningslokaler, handel, och centrumverksamheter kring Ideontorget som planeras vara områdets viktigaste offentliga rum. Detaljplanen omfattar även en del av den så

2018-11-29

kallade "Idépromenaden". Idépromenaden 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. 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. I den sydvästra delen av planområdet så är detaljplanens syfte även att pröva lämpligheten av att uppföra bostäder (studentbostäder).



Modellbild som redovisar den föreslagna bebyggelsestrukturen från sydväst.
Illustration: EGA arkitekter.



Situationsplan med den föreslagna nya bebyggelsen färglad och numrerad:

1. Akademiska hus, ca 6000 kvm BTA kontor, forskning och utbildning.
2. Akademiska hus, ca 3700 kvm BTA studentbostäder.
3. First hotell Ideon, ca 7800 kvm BTA hotell och restaurang.
4. Wihlborgs, ca 31400 kvm BTA kontor, forskning och centrumverksamheter.

Översiktsplanen för Lunds kommun (ÖP 2010) anger att området kan förtätas och utvecklas med verksamheter. Med hänsyn till att förslaget innehåller blandad stadsbebyggelse med bl.a. bostäder så bedöms det

2018-11-29

inte vara förenligt med översiktsplanen. Detaljplanen ska därför handläggas med s.k. utökat planförfarande. I det ramprogram som gäller för Ideon och Pålsjö företagsområde så är en av flera strategier för områdets framtida utveckling att det tillåts blandade användningssätt.

En ny översiktsplan har tagits fram för Lunds kommun. Den 11 oktober 2018 beslutade kommunfullmäktige att anta Lunds nya översiktsplan. Beslutet att anta översiktsplanen har dock ännu inte vunnit laga kraft. I den nya översiktsplanen så anges att planområdet kan användas för ny blandad bebyggelse. Planförslaget strider således inte mot den nya översiktsplanen.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att skicka ut detaljplanen för del av Helgonagården 8:1 m.fl. i Lund, Lunds kommun för samråd.
- att planförfarandet ska ändras från utökat till standardförfarande när kommunfullmäktiges beslut att anta översiktsplanen för Lunds kommun har vunnit laga kraft, om den tidpunkten inträffar innan detaljplaneförslaget ska granskas enligt 5 kap. 18 § PBL.

Ole Kasimir
planchef

Daniel Wasden
planarkitekt

Beslut expedieras till:

Akademiska Hus AB, Ole Römers väg 2, 223 53 LUND
Hotell Ideon Gästeri AB, Sölvegatan 28, 223 70 LUND
Wihlborgs fastigheter AB, Box 97, 201 20 MALMÖ
Akten