

Anita Wallin  
Karl-Oscar Seth  
Per Eneroth  
Ronnie Kalén

Tekniska nämnden

## Detaljplan för Helgonagården 8:1 m.fl. i Lund, Lunds kommun

Ideontorget  
Underrättelse - samråd  
Dnr TN 2019/0046

### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter till förtätning med kontor, hotell, studentbostäder, 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 sig från Ekonomisentrum i söder till Ideon Gateway i norr och den ingår som en bärande idé i ramprogrammet för Ideon och Pålsjö företagsområde.

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för utökat förfarande.

### Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2019-01-24.  
Stadsbyggnadskontorets detaljplaneförslag, daterat 2018-11-29.

### Barnens bästa

Vid utarbetandet av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

### Ärendet

Förvaltningen 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 hög en andel bilpendling. Närheten till E 22 gör att området, trots köer i rusnings trafik, 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. Breddmått är på vissa platser för smala för detta och bör därför ses över. I planbeskrivningen bör flera sektioner dessutom redovisas tydligare.

Ideontorget ska gestaltningssmässigt 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/Ideogatan 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.

## **Förvaltningens förslag till beslut**

### ***Tekniska nämnden föreslås besluta***

att tillstyrka bifall till planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN I LUND

Heléne Öhrström  
tf teknisk direktör

*Beslut expedieras till:*

Akten  
Byggnadsnämnden

## **Detaljplan för Helgonagården 8:1 m.fl. i Lund, Lunds kommun**

Ideontorget  
Underrättelse - samråd

### **Gransknings – PM**

#### **Gatu- och trafikfrågor**

Stadsbusslinje 20 upphör i samband med att spårvagnstrafiken startar, vilket bör framgå i texten.

Begreppet gångfartsområde ska tas bort ur dokument, förklara det man önskar åstadkomma på ett annat sätt och använd lokalgata istället. Till exempel utformningen ska stödja låga hastigheter på motorfordonstrafiken.

Längs Scheelevägen skriver man att bredden på gång- och cykelbanan ska vara 3 meter, bredden behöver vara 3,75 meter och anpassas till den projektering som görs för Scheelevägen inom projektet avfart Ideon.

Tvårsektioner, på Ideongatan och Idépromenaden, behöver ritas upp, måttsättas och redovisas i textdokumentet.

Kvartersmarken framför hotellet mot torget i norr bör begränsas till en smal remsa förgårdsmark, för att torget bör nyttjas som allmän plats fullt ut. Detta gäller även delen i hotellets nordvästra hörna, där torget behöver "rinna ut" ner mot Idepromenaden. Även här bör allmän plats gälla för att säkerställa de allmänna intressena i platsen som torg.

#### **Kollektivtrafikfrågor**

Se gatu- och trafik ovan, i övrigt ingen erinran.

#### **Park- och naturfrågor**

Det finns ingen information som möjliggör en faktisk konsekvensbedömning av planens påverkan på recipienten (Höje å).

En inventering av parkens värden idag är gjord inom ramen för balanseringsbedömningen. Vilka värden som förloras bör beskrivas tydligare under avsnittet om planens konsekvenser.

Det är viktigt att Ideontorget ytor gestaltningsmässigt knyts ihop över spårvägsområdet och in mot fasader som gränsar till torget. Golvet behöver skapa en helhet och ge ett lugn till ytan som helhet.

För att säkerställa att torget kan utformas enligt stadens gestaltningsambitioner behöver den yta som i samrådsförslaget avsätts som kvartersmark i Hotellet nordvästra hörn (ut mot torget) få beteckningen Torg. Det är ett av de strategiskt viktiga hörnen, och

den utökade kvartersmarken i denna del avviker från den generella principen med en smal remsa förgårdsmark som gäller för övriga fastigheter vid torget. För torget kan detta motiveras med att denna princip gäller när vi arbetar med en ambitionsnivå som motsvarar hur vi arbetar i den täta innerstaden, där fastighetsägaren generellt får ansöka om uteserveringstillstånd.

Med samma motivering föreslås plangränsen justeras vid entrésituationen till Hotellet längs Idépromenaden.

Där bilparkeringar knutna till Hotellets gäster behöver anläggas, läggs de på kvartersmark. Detta då bilparkering för privat bruk inte ska anläggas på allmän plats. Resterande ytor behandlas med en något mer flexibel remsa som kvartersmark längs fasad och övrig mark planlagd som allmän plats. Skillnaden mot resonemanget vid torget, är att detta stråk har en annan karaktär än Ideontorget vilket kan motivera att även entrézonen med parkering planläggs som kvartersmark. På detta sätt säkerställer vi att de gestaltungsambitioner som finns för Idépromenaden, kan följas.

### **Mark- och exploateringsfrågor**

Ingen erinran. Samarbete och diskussioner kring genomförandefrågor etc. förs parallellt med planprocessen.