



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Dirigenten 2 i
Lund, Lunds kommun

Samrådshandling
Upprättad: 2021-10-04
PÅ 16/2020
Standardförfarande i
delegation



Vad är en detaljplan?

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustration. Plankartan är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen, som inte är juridisk bindande, förklarar plankartans innebörd.

Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. I processen prövas om den föreslagna förändringen är lämplig utifrån läge, markens beskaffenhet och behov. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra.

En detaljplan kommuniceras med berörda myndigheter och allmänhet under samråd och granskning innan den antas. Både under samråd och granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits.

Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.

Detta planförslag är nu i samrådsskede.



Vill du komma i kontakt med oss?

Jenny Nagenius

Planarkitekt

Ole Kasimir

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Innehåll

Vad är en detaljplan?.....	2
Planprocessen.....	2
Sammanfattning.....	5
Inledning	7
Planens syfte.....	7
Planförfarande.....	7
Planhandlingar.....	7
Plandata.....	8
Läge.....	8
Areal.....	8
Markägoförhållande	8
Initiativtagare till planen och ärendegång	8
Medverkande i planarbetet.....	8
Tidigare kommunala ställningstagande	9
Planuppdrag.....	9
Översiktsplanering.....	9
Ramprogram	9
<i>Ramprogram Ideon Pålsjö</i>	<i>9</i>
Gällande detaljplaner och byggprojekt	10
Förutsättningar.....	11
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	11
Historik och kulturmiljö	11
Natur.....	12
Grönstruktur och offentliga rum	12
Service.....	12
Trafik och gator.....	12
Teknisk försörjning	13
Hälsa och säkerhet.....	14
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	17

Planförslag	18
Övergripande karaktär och disposition	18
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	18
Hänsyn till kulturmiljö.....	20
Grönstruktur och offentliga rum	20
Trafik och gator.....	21
Teknisk försörjning	24
Hälsa och säkerhet.....	26
Avvägning mellan motstående intressen	29
Genomförande	30
Organisatoriska åtgärder	30
Tekniska och ekonomiska åtgärder	30
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	31
Konsekvenser	33
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	33
Konsekvenser för fysisk miljö	33
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	34
Sociala konsekvenser.....	35
Fastighetsrättsliga konsekvenser	36

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en tillbyggnad inom fastigheten Dirigenten 2 samt ändra användning för befintlig bebyggelse från industriändamål till vård, forskning och kontor. Scheelevägen omgestaltas till förmån för gång- och cykeltrafikanter. Den nya tillbyggnaden ska möta upp gaturummet och bidra till att utveckla Scheelevägen från väg till stadsgata.

Preliminärt planområde omfattar en mindre del av fastigheten Dirigenten 2 samt Scheelevägens sträcka mellan Forskarparken och Ole Römers väg. Detaljplanen är en del av Ramprogram för Medicon Village och Företagsstråket från 2014. I ramprogrammet föreslås förtätning längs Scheelevägen med bebyggelse som vänder sina entréer ut mot gaturummet och som med sin placering stärker områdets stadsmässighet.

Inom planområdet föreslås att en ny tillbyggnad uppförs mellan befintlig byggnad och Scheelevägen. Befintlig byggnad inom planområdet föreslås ges ny användning, från dagens industriändamål till användning vård, forskning och kontor. Scheelevägen föreslås byggas om till stadsgata med längsgående kantstensparkering, gång- och cykelbana längs gatans båda sidor samt integreras med system för rening och fördröjning av dagvatten. Scheelevägens omgestaltade gaturum ges därmed en ökad framkomlighet och trygghet för gång- och cykeltrafikanter och möjlighet till ett mer levande och hållbart gaturum.

Idag fördröjs eller renas inget dagvatten från planområdet. Med redovisade fördröjningsåtgärder enligt dagvattenutredningen minskar flödena från antagna 220 l/sek/ha till 20 l/sek/ha med klimatfaktor 1,3. I samband med ombyggnad av Scheelevägen föreslås dagvattensystem integreras i gatan i syfte att fördröja och rena vägdagvatten.

En lågpunktskartering har gjorts som identifierat två större lågpunkter inom planområdet - i Scheelevägen samt i kvartersmark invid befintlig byggnad, vilka bland annat orsakar problem vid framkomlighet med utryckningsfordon. Om föreslagna skyfallsåtgärder genomförs kan antagna volymer som motsvarar lågpunkterna att kunna ersättas alternativt påverka situationen positivt.

Fastighetsbildningar krävs för att säkerställa tillräckligt med utrymme för Scheelevägens nya utformning. 3D-utrymme krävs för att möjliggöra för byggnadsutsprång ovan allmän platsmark.

Inom och angränsande planområde finns verksamheter som hanterar giftiga och brandfarliga ämnen. Genom att följa Boverkets byggregler och Sprängämnesinspektionens föreskrifter för hantering av brandfarliga vätskor fås en tillräckligt hög säkerhetsnivå för att möjliggöra kombinationen vårdverksamhet och laborieverksamhet inom planområdet. Kemikaliehanterande verksamheter i närliggande byggnader kan påverka

omgivningen vid brand eller andra olyckor. Med högt placerade tilluftsintag och mekanisk från- och tilluft skapas ett tillfredsställande skydd för vårdverksamhet inom planområdet.

Tillbyggnaden föreslås uppföras i 6 våningar plus en indragen takvåning

Planområdets area: 14 000 kvm

Tillkommande BTA avsedd för vård, forskning och kontor: ca 6000 kvm

Ändrad användning befintlig byggnad: 8000 kvm BTA

Allmän plats, gata: 7300 kvm

Antal bil-/ cykelparkering: 48/120

Inledning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en tillbyggnad mot Scheelevägen inom fastigheten Dirigenten 2 samt ändra användning för befintlig bebyggelse från industriändamål till vård, forskning och kontor. Scheelevägen omgestaltas till förmån för gång- och cykeltrafikanter. Tillbyggnaderna ska möta upp gaturummet och bidra till att utveckla Scheelevägen från väg till stadsgata.

Planförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt **och**
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

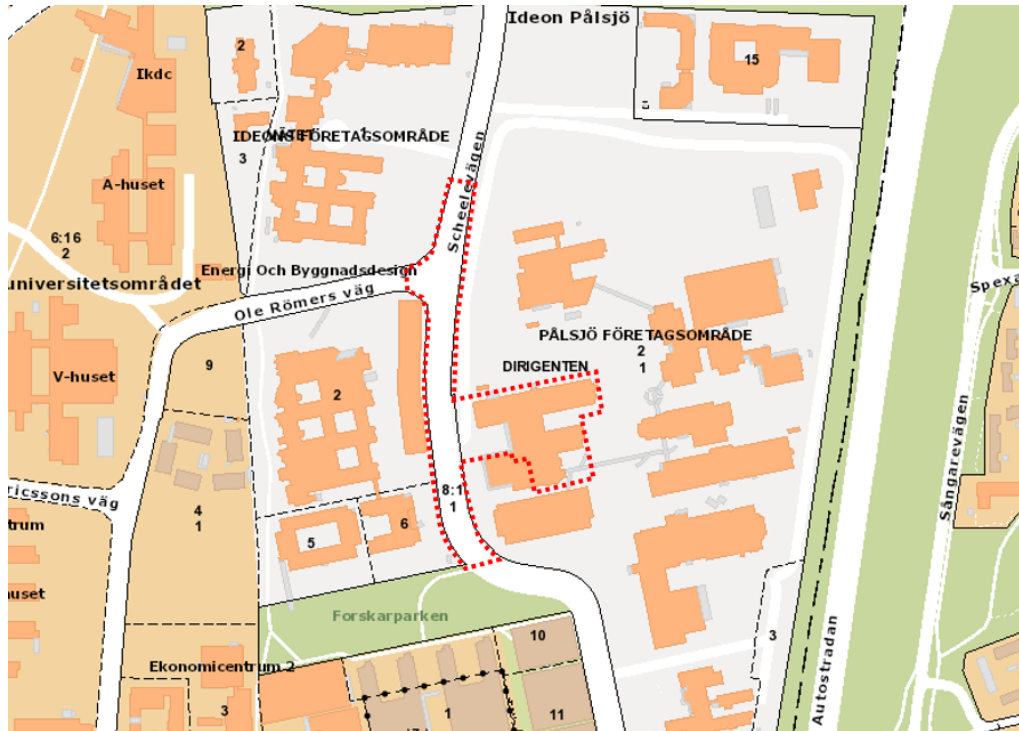
Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll, 2021-09-03
- Förstudie BGG-system Scheelevägen, Edge, 2021-01-15
- Bullerutredning Dp del av Dirigenten 2, 2021-06-02
- Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport, 2020-01-30
- PM Risk, Briab Brand- och Riskingenjörerna, 2021-08-23

Plandata



Orienteringskarta som visar planområdets utbredning (rödmarkerat).

Läge

Preliminärt planområde omfattar en mindre del av fastigheten Dirigenten 2 samt Scheelevägens sträcka mellan Forskarparken och Ole Römers väg. Planområdet ligger i Ideonområdet i östra delarna av Lunds tätort.

Areal

Planområdets yta uppgår till cirka 14 000 kvm varav cirka 7 300 kvm är allmän platsmark (Scheelevägen).

Markägoförhållande

Medicon Village är ägare av fastigheten Dirigenten 2 och kommunen äger allmän plats (Scheelevägen).

Initiativtagare till planen och ärendegång

Medicon Village har tagit initiativ till detaljplanen genom en begäran om planläggning.

Medverkande i planarbetet

Jenny Nagenius, Stadsbyggnadskontoret, planarkitekt
 Christoffer Karlsson, Stadsbyggnadskontoret, trafikplanerare
 Maria Borisson Lindvall, Stadsbyggnadskontoret, landskapsarkitekt
 Daniel Wasden, Stadsbyggnadskontoret, planeringsledare Ideonområdet
 Sara Grafström, Tekniska Förvaltningen, mark- och exploatering
 Joachim Schönström, Tekniska Förvaltningen, gatu- och trafikkontoret
 Karin Sjölin, Tekniska Förvaltningen, park- och naturkontoret

Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

Byggnadsnämnden (BN) beslutade 2020-12-10, § 236 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva lämpligheten att uppföra en tillbyggnad samt ändra användning inom befintlig bebyggelse inom planområdet.

Översiktsplanering

I Översiktsplan för Lunds kommun från 2018 är fastigheten Dirigenten 2 utpekad som område för ny bebyggelse i form av arbetsplatser och blandad bebyggelse. Staden ska i första hand växa i de prioriterade utvecklingsområdena. Kunskapstråket, i vilket planområdet ingår, är ett av dessa prioriterade områden. Arbetsplatser och verksamhetsmark ska kunna erbjudas i Lund.

Ramprogram

Ramprogram Ideon Pålsjö

Fastigheten ingår i ramprogram för Ideon och Pålsjö företagsområde från 2010. Övergripande inriktning i ramprogrammet är att bygga bort parkeringsplatser, skapa en finmaskigare struktur, bygga bort baksidor samt skapa ett blandat innehåll med försiktighet. Visionen är att främst gående och cyklister rör sig i offentliga rum medan bilar parkeras i parkeringshus i nära anslutning till områdets entréer.

Ramprogram Medicon Village och Företagsstråket

Byggnadsnämnden tog hösten 2014 beslut om att ramprogrammet för Medicon Village och Företagsstråket ska ligga till grund för planärenden inom området. I ramprogrammet föreslås förtätning längs Scheelevägen med bebyggelse som vänder sina entréer ut mot gaturummet och som med sin placering stärker områdets stadsmässighet. I bottenplan längs Scheelevägen föreslås service och centrumverksamhet som bidrar till att skapa ett levande offentligt rum.



*Bild från ramprogram Medicon Village och företagsstråket från 2014.
Planområdet är rödmarkerat.*

Gällande detaljplaner och byggprojekt

Inom planområdet gäller stadsplan nr 458 från 1984 samt en mindre del av detaljplan P254 som vann laga kraft 2019.

Stadsplan nr 458 medger användningen industriändamål. Byggnader får uppföras i högst tre våningar. Detaljplan P254, som vann laga kraft 2019, medger användningen vård, forskning och utveckling.

I augusti 2020 vann detaljplanen för Ideons trafikplats laga kraft. Planen ligger norr om planområdet och medger ny på- och avfart från E22, breddning av vägområdet på E22 samt en ny cirkulation på Scheelevägen. Byggstart är planerat till 2021/2022.

Detaljplan P228, söder om planområdet, gäller för fastigheten Dirigenten 1 och vann laga kraft 2020. Denna plan medger bostäder och kontor, centrumverksamhet mm. Planen medger även nytt torg och park.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Idag används bebyggelsen inom Dirigenten 2 för forskning och kontor och till viss del även vård. Industribyggnaden inom planområdet är uppförd under början av 1990-talet och består av två till tre våningar. Bebyggelsen är indragen från Scheelevägen och vetter med slutna gavlar mot gaturummet.

Bebyggelsestrukturen i kombination med staket och större buskage gör att bebyggelsen saknar kontakt med gaturummet.



Bilden visar Scheelevägen sett från söder samt befintlig bebyggelse inom planområdet öster om vägen.

Scheelevägen saknar idag möjlighet för gång- och cykeltrafikanter att röra sig längs gatans östra sida. Längs med västra sidan av Scheelevägen finns en gång- och cykelväg samt en allé bestående av större uppväxta lindar.

Historik och kulturmiljö

Inom fastigheterna Dirigenten och Reuterdal etablerade Draco (senare Astra Zeneca) en forsknings- och produktionsanläggning som invigdes 1961. 2010 tog Astra Zeneca beslutet av att avveckla verksamheten och i samband med detta bildades stiftelsen Medicon Village som har tagit över lokalerna. Stiftelsen har till syfte att främja forskning och innovation inom hälsa. Detta gör de genom att hyra ut forskningslokaler till ett flertal företag inom branschen.

Kultuhistoriskt intressant bebyggelse

Byggnader inom Medicon Villages område har i ramprogrammet från 2014 redovisats som "byggnader som utgör en del av en kultuhistorisk intressant miljö".

Utdrag ur kulturmiljöanalys (Henrik Borg, Stadsantikvarie): "Arkitekturen inom Dirigenten 2 är återhållsam och präglas av gult fasadtegel. Murningsdetaljer ger

en viss kvalitetskänsla åt arkitekturen. Fönstren är vita eller grå (aluminium), liksom alla plåtdetaljer. Dessa byggnadselement används för att framhäva horisontaliteten. Förbindelsegångarna är ett annat karaktärsdrag för anläggningen. Genom detta interna gångbrosystem ovan mark hänger flertalet av byggnaderna inom anläggningen samman. För markplaneringen har man använt omfattande grönska.”

Fornlämning

Inga kända fornlämningar förekommer.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas (i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen).

Natur

Biotopskydd

Längs Scheelevägens västra sida finns en längre sammanhållen lindallé.

Längs vägens östra sida, mellan Tunavägen och Ideongatan, växer idag lindar som har fått beviljad dispens från biotopskyddet av länsstyrelsen. En förutsättning för nedtagningen är att varje borttaget träd ska ersättas med minst ett nytt träd inom 10 år från avverkningen (beslut, länsstyrelsen 2020-10-13 samt beslut 2020-10-19, Dnr 521-25135-2020 1281).

Grönstruktur och offentliga rum

Grönprogram

I Grönprogram för Lunds kommun från 2020 är Forskarparken utpekad som närpark.

Service

Kommersiell service

Till centrala Lund är det ca 2 km. Till närmaste mataffär är det cirka 200 meter.

Trafik och gator

Luftfartsverket/flygplats

För bebyggelse över 20 meter och inom 60 km från flygplats krävs att flyghinderanalys görs i samband med planarbetet.

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Del av Scheelevägens stäcka ingår i planområdet för att säkerställa en långsiktig ombyggnad av gaturummet från väg till stadsgata.

Inom Dirigenten 2 finns idag en intern angöringsgata som löper parallellt med Scheelevägen. Infart till angöringsgatan sker inom planområdet.

Inom planområdet finns en lastbrygga som tar emot ambulanstransporter och varor. Denna lastzon tar idag även emot partier med brandfarliga varor.

Kollektivtrafik

Till nya spårvagnen (Station Ideontorget) är det ca 400 meter från planområdet. Till Lunds järnvägsstation är det ca 2 km.

Ca 200 meter från planområdet, på Ole Römers Väg samt på Tunavägen, finns busshållplatser.

Gång-, cykel- och motortrafik

Gång- och cykelväg finns idag längs Scheelevägen västra sida, men saknas längs vägens östra sida.

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten eller genom parkeringsköp. För bebyggelse i denna del av staden med inriktning mot vård, forskning och kontor ska parkeringsnormen om 12 (kontor) respektive 8 (vård) bilplatser/1000 kvm uppfyllas. För cykel är motsvarande siffra 20 platser/1000 kvm. Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggaktören om, och i så fall vilka, åtgärder som avses och en omräkning av parkeringsbehovet görs.

Teknisk försörjning

I Scheelevägen finns ledningar för VA, el och tele. Anslutning till befintlig bebyggelse sker idag från Scheelevägen.

Allmänna ledningar med bland annat fjärrvärme och gas finns öster om planområdet i ett stråk med ledningsrätt inom kvartersmark.

Dagvatten

Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram "Dagvattenplan för Lunds kommun". Planområdet ligger inom VA Syds verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å. Enligt dagvattenplanen är Höje å känslig för ökad vattenföring och närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är bedömd som god.

Markytor inom området avvattnas ytligt via dagvattenbrunnar. Invändiga stuprör avvattnar takdagvatten från den befintliga byggnaden. Utifrån ledningsunderlagen för befintligt tak hos byggnad antas cirka 50 % avvattnas västerut mot Scheelevägen. Inget dagvatten fördröjs eller renas idag inom planområdet i dagvattenanläggningar på kvartersmark.

Utredningar visar att det allmänna dagvattenledningsnätet är underdimensionerat och därmed inte klarar ett 10-årsregn utan klimatfaktor.

Markens beskaffenhet

Enligt en geoteknisk undersökning har djupet till berg uppskattats uppgå till cirka 60 meter. Grundvatten uppmättes vid cirka 3 meter djup.

Med ledning av undersökningsresultat från tidigare gjord utredning bedöms att grundläggningen kan utföras på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor eller utbredda grundplattor i naturliga jordlager och/eller befintlig respektive ny kontrollerad fyllning med friktionsjord. Golv kan utformas som betonggolv på mark.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom VA Syds verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Renhållning

Sophantering sker i dag via enskild avfallshantering.

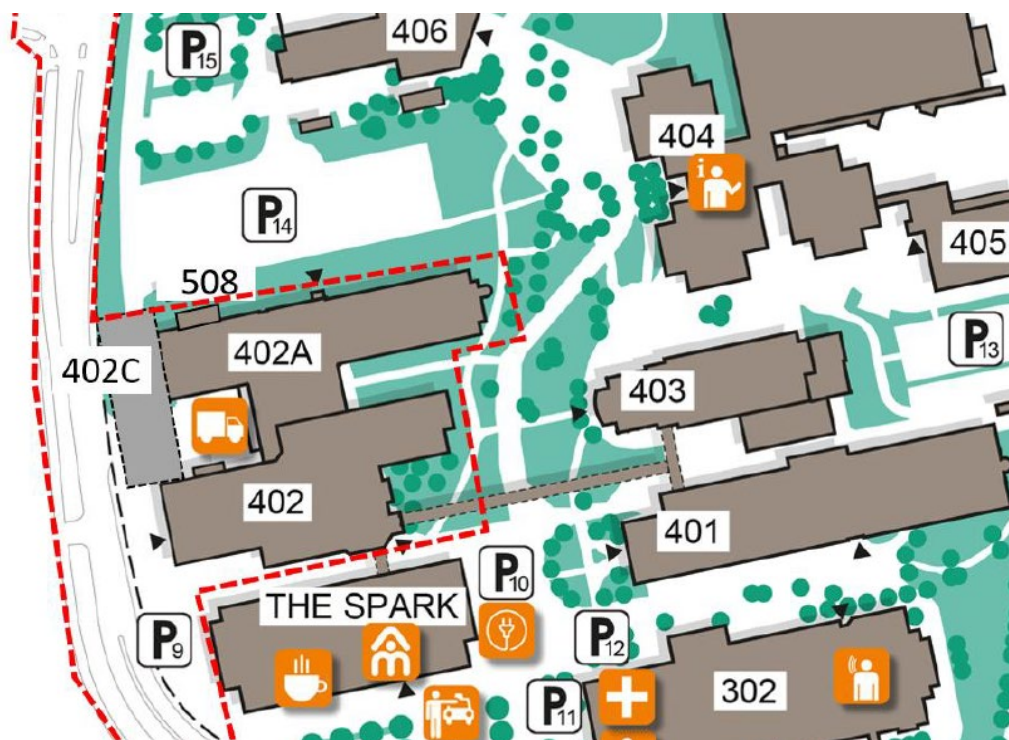
Hälsa och säkerhet**Risker/Farligt gods**

Ole Römers Väg och Scheelevägen norr om Ole Römers Väg är rekommenderad färdväg för farligt gods. Färdvägen ligger som närmast cirka 100 meter från föreslagen tillbyggnad. På väg E22, cirka 230 meter öster om området, förekommer transporter av farligt gods. Från E22 till föreslagen tillbyggnad är det cirka 300 meter.

Inom området har det gjorts en riskinventering av kemikaliehanterande verksamheter. Inom befintlig byggnad 402A (inom planområdet) finns flera verksamheter som hanterar brandfarliga kemikalier. Inom byggnaderna finns även företag som har anmälan om miljöfarlig verksamhet samt om användning av animaliska biprodukter. I närliggande byggnader (403 och 401) finns verksamheter som hanterar större mängder farliga ämnen såsom saltsyra och fluorvätesyra.

För närvarande finns även en godsmottagning i byggnad 402A där det tas emot leveranser av kemikalier och ser till att det levereras vidare till respektive verksamhet.

I byggnad 508 finns en gascentral. Utvändigt finns en cistern för cirka 5000 liter kvävgas och invändigt förvaras gaser. Gaserna är inte brandfarliga.



Bilden visar byggnader inom och i anslutning till planområdet. Planerad bebyggelse inom ramen för detaljplanarbetet är markerad i ljusgrått och markerad som 402C.

Buller

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer inom planområdet är uppskattade till mellan 49 och 64 dBA. På västra sidan kommer påverkan primärt från Scheelevägen vid våningar som är närmast till marken, medan på östra sidan kommer påverkan från E22.

För kontors- och vårdverksamheter saknas fastslagna riktvärden för trafikbuller utomhus. Riktvärden för kontor och andra verksamheter regleras i stället via svensk standard som avser ljudklassning av utrymmen i byggnader och är inte någon fråga i detaljplan. Enligt denna bör ljudnivån inte överstiga 35 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 50 dBA maximal ljudnivå i utrymmen där arbete pågår (ljudklass C). Utrymme för presentationer, dvs. större konferensrum har en skärpning på ytterligare 5 dBA. Nivåer avses under kontorstid.

För vårdlokaler bör ljudnivån inte överstiga 35 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 50 dBA maximal ljudnivå i utrymmen där normalt vårdarbete pågår (ljudklass C).

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljö kvalitetsnormerna

inom Lunds kommun. Luftföroeningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Markradon

Enligt tidigare gjorda mätningar tillhör marken intervallet för normal-riskmark vilka omfattar halter om 10–50 kBq/m³. Värdena uppgick till 13,1 respektive 20,6 kBq/m³ vid mätningarna.

Förorenad mark

För klassning av prover inom aktuellt område bedöms riktvärdet för mindre känslig mark (MKM) enligt Naturvårdsverket vara gällande med hänsyn till planerad användning (vård, forskning och kontor).

I direkt angränsning norr om planområdet har provtagningar gjorts 2020-01-13 (Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport, 2020-01-30, PEAB) i samband med planerat nytt kontorshus B407. Den genomförda miljötekniska markundersökningen visade inte på några förorenade halter över naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM.

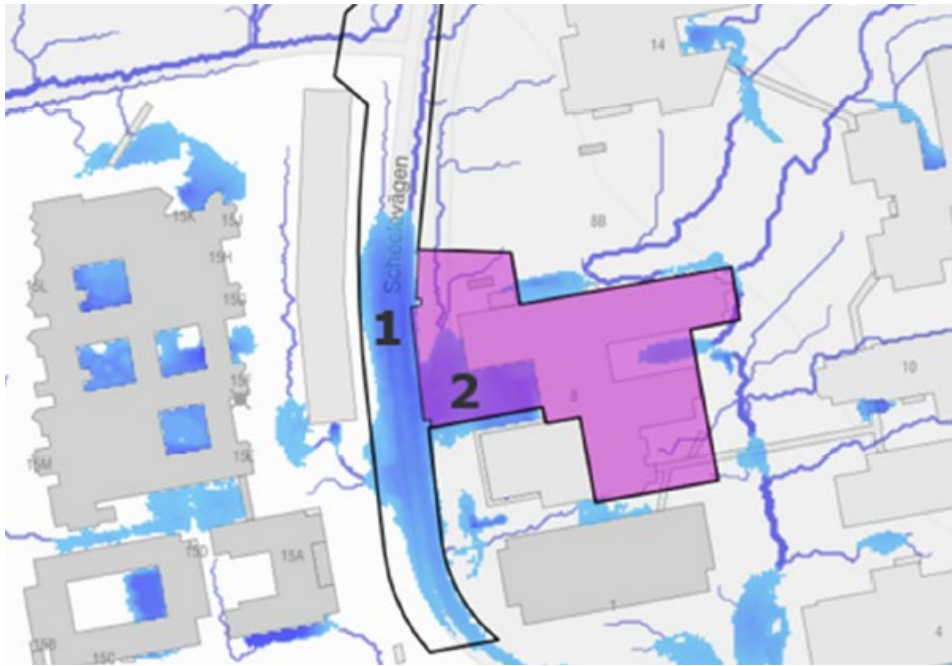
Provtagningar (Miljötekniska markundersökning, Miljöfirman, 2016-11-07) har också gjorts söder om planområdet i samband med nybyggnad av byggnad B601 (The Spark). Samtliga mätta halter i jorden uppfyller där riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Jorden uppfyller nästan även riktvärdet för känslig mark, endast ett prov uppfyller ej riktvärdet avseende arsenik i en halt om 13,5 mg/kg mot riktvärdet 10 mg/kg för känslig markanvändning.

Ovan nämnda provtagningar i angränsade områden indikerar på att markföroeningarna är hanterbara inom planområdet, med hänsyn till planerad användning inom planområdet. I samband med kommande planarbete föreslås att provtagningar görs inom planområdet för att säkerställa att dessa antaganden stämmer.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har, i samverkan med VA SYD, tagit fram en översvämningsplan som behandlar det vatten som inte hanteras i dagvattenssystemet. Den långsiktiga ambitionen är att kommunens tätorter ska klara skyfall med ett minimum av skador.

Enligt en lågpunktskartering, som gjorts i av Ramboll i samband med detaljplanarbetet, återfinns idag två större lågpunkter inom planområdet: på Scheelevägen (1) samt inom kvartersmark vid lastgården (2). Vattendjupen i lågpunkterna uppskattas till cirka 80 cm på Scheelevägen och 60 cm på lastgården (kvartersmark). Enligt analys är lågpunktsvolymen cirka 980 m³ i Scheelevägen och cirka 190 m³ vid lastgården (kvartersmark). Avrinningsområdet till lågpunkterna uppskattas till ca 3,8 hektar.



På kartan syns lågpunkter inom planområdet (Scalgo Live, 2021).

Räddning

Planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap MB utan integreras i planbeskrivningen. I bedömningen av planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in i bedömningen:

Planområdet består idag av mark som redan i dagsläget är ianspråktagen och hårdgjord. Ett genomförande av detaljplanen innebär ändrad användning inom kvartersmark: från industriändamål till vård, forskning och kontor. Scheelevägen föreslås byggas om för att bättre kunna ta hand om dagvatten och skyfall samt för att gång- och cykeltrafikanter ska kunna röra sig säkrare och genare längs med sträckan.

Länsstyrelsen samt de kommuner och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar som kan antas bli berörda av planen ska yttra sig särskilt om denna bedömning.

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Inom planområdet föreslås att en ny tillbyggnad uppförs mellan befintlig byggnad och Scheelevägen. Befintlig byggnad inom planområdet föreslås ges ny användning, från dagens industriändamål till användning vård, forskning och kontor.

Tillbyggnaden föreslås uppföras i 6 våningar plus en indragen takvåning och utformas med en arkad i två våningar mot Scheelevägen för att möjliggöra för angöring och infart till området.

På plankartan regleras att entréer ska finns ut mot gata samt att bottenvåningens fasad mot gata i huvudsak ska utgöras av glas. Syftet med dessa bestämmelser är att bebyggelse ska bidra till ett levande och mer stadsmässigt gaturum.

Scheelevägen föreslås byggas om till stadsgata med längsgående kantstensparkering, gång- och cykelbana längs gatans båda sidor samt integreras med system för rening och fördröjning av dagvatten. Scheelevägens omgestaltade gaturum ges därmed en ökad framkomlighet och trygghet för gång- och cykeltrafikanter och möjlighet till ett mer levande och hållbart gaturum skapas.

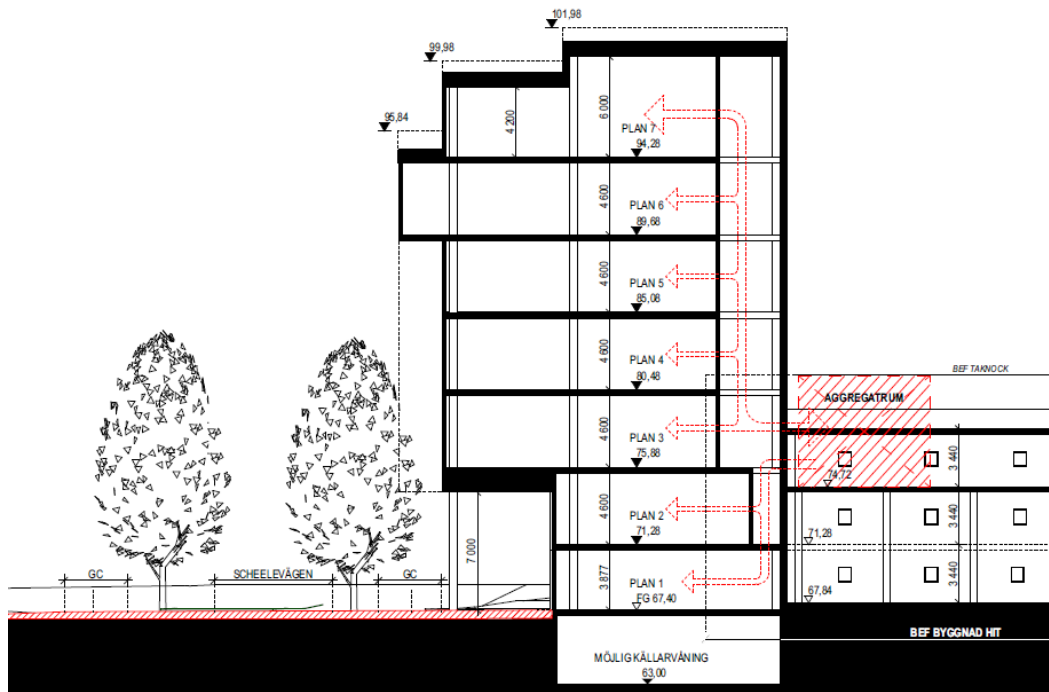


Bilden visar föreslagen tillbyggnad sett från Scheelevägen. Bild: Reflex Arkitekter.

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

I planen regleras kvartersmarkens markanvändning genom användningsbestämmelsen D(vård), J(forskning), K(kontor), C₁ centrum får finns). Användningen innefattar dels den föreslagna tillbyggnaden, dels anslutande befintlig byggnad.

Den föreslagna tillbyggnadens höjd begränsas med en planbestämmelse som anger högsta tillåtna totalhöjd över nollplan om 103 meter. Detta motsvarar 7 våningar varav den översta våningen ges ett indrag för att sänka byggnadens takfot mot gata till 6 våningar. Indraget regleras med planbestämmelsen f₁ – bebyggelse ska vara indragen mot gata minst 2,5 meter.



Sektionen genom byggnaden sett från söder (Reflex arkitekter).

Planbestämmelsen f₂ – "Bebyggelsen ska hålla minst 7 meter fri höjd från mark" gäller inom en 6 meter bred remsa av kvartersmarken längs med Scheelevägen. Denna bestämmelse säkerställer att de två understa våningsplanen är indragna för att möjliggöra för angöring och entrétytor i markplan. Överhänget för överliggande våningsplan hålls uppe av pelare som står på kvartersmark i anslutning till gaturummet.

Planen ger möjlighet till ytterligare byggnadsutsprång, i detta fall över allmän platsmark, och regleras genom 3-dimensionell fastighetsindelning. Ytan som avser byggnadsutsprånget över gata föreslås få användningen GATA(DJK₁) respektive GATA (DJK₂). Bestämmelserna är uppdelade så att GATA(DJK₁) ger möjlighet till byggnation 20 meter ovan mark medan GATA(DJK₂) ger möjlighet till byggnation 7 meter ovan mark. Planen reglerar på så vis att de utkragande partierna anpassas efter de tänkta alléträdens placering så att träden ges det utrymme som krävs.

Sett från söder kommer bebyggelsens gavelparti att vara synligt i stadsbilden. Detta då bebyggelsen ges en framskjuten placering som ansluter till gaturummet samtidigt som angränsande bebyggelse i söder är indragen cirka 10 meter från gaturummet. Byggnadens gestaltning och fasadmateriel av hög kvalitet är därför av högsta vikt.

Hänsyn till kulturmiljö

Exteriören på tillbyggnaden föreslås utformas som en tydlig avläsbar årsring med inslag av tegel i syfte att binda samman nytt och befintligt i området och ta hänsyn till befintlig bebyggelses sammanhållna karaktär.

Grönstruktur och offentliga rum

En del av Scheelevägens sträcka (mellan Forskarparken/Forskartorget och trafikplats Ideon) ingår i planområdet och föreslås byggas om med kantstensparkering, dagvattenhantering och tillkommande gång- och cykelbana. Ingen ny allmän park eller grönstruktur föreslås inom planområdet.

Grönområde, park, vegetation och natur

De befintliga lindarna längs Scheelevägens västra sida föreslås stå kvar i befintligt läge i samband med Scheelevägens ombyggnad och integreras med föreslaget dagvattensystem.



Bilden visar Scheelevägen sett från söder. Befintliga lindar föreslås bevaras.

Vegetationen öster om Scheelevägen består av blandbuskage och lindar i dålig kondition. Lindar längs vägens östra sida föreslås tas ner. Länsstyrelsen har beviljat dispens från biotopskyddet under förutsättning att träden i allén ersätts med lika många träd eller fler.

Trafik och gator***Gatunät, angöring och in-/utfarter***

Infarten till området föreslås behållas i befintliga läge i anslutning till föreslagen tillbyggnad. Infarten har i förslaget smalnats av från dagens bredd om cirka 8–10 meter till 6 meter.

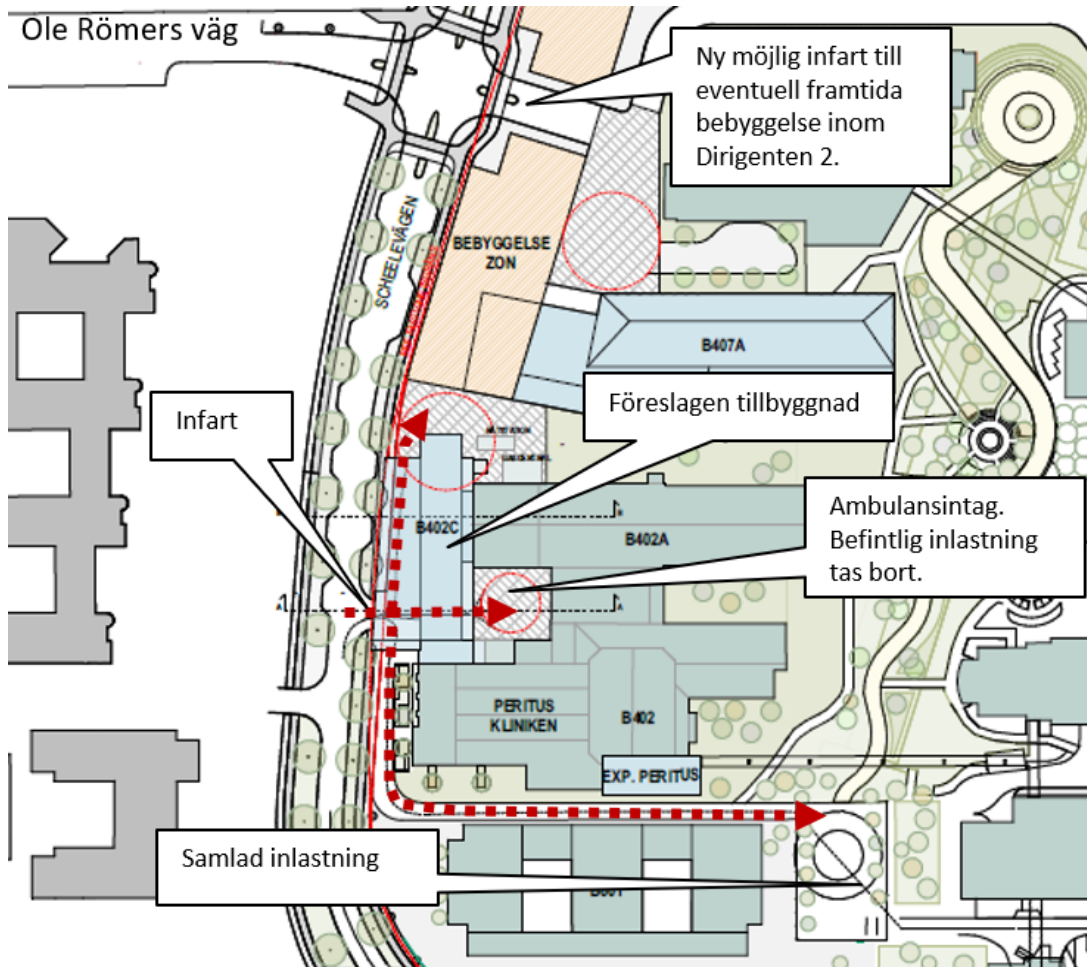
Norr om föreslagen tillbyggnad finns en befintlig gascentral samt en elnätstation. För att säkerställa tillkomst till dessa funktioner görs ytan under arkaden körbar för mindre lastfordon. För att säkerställa framkomlighet för fordon samt för att inte arkaden ska kännas mörk och trång finns planbestämmelsen f_2 på plankartan som anger att bebyggelsen över arkaden ska hålla minst 7 meter fri höjd ovan mark.

Rakt fram från infarten finns idag en lastgård med lastintag samt ambulansintag till befintlig byggnad inom planområdet. I samband med att föreslagen tillbyggnad uppförs ska den centrala godsmottagningen flytta till nordöstra sidan av Medicon Village utanför planområdet.

För att säkerställa tillkomst till framtida ambulansintag och samtidigt möjliggöra för en koppling mellan planerad och befintlig bebyggelse finns en bestämmelse på plankartan (f_3) som anger att området mellan arkaden och ambulansintaget skall hålla minst 3,5 meter fri höjd ovan mark.

Från infarten, via en interngata, sker transporter och angöring till den nyligen uppförda Perituskliniken samt till byggnad B601 (Spark).

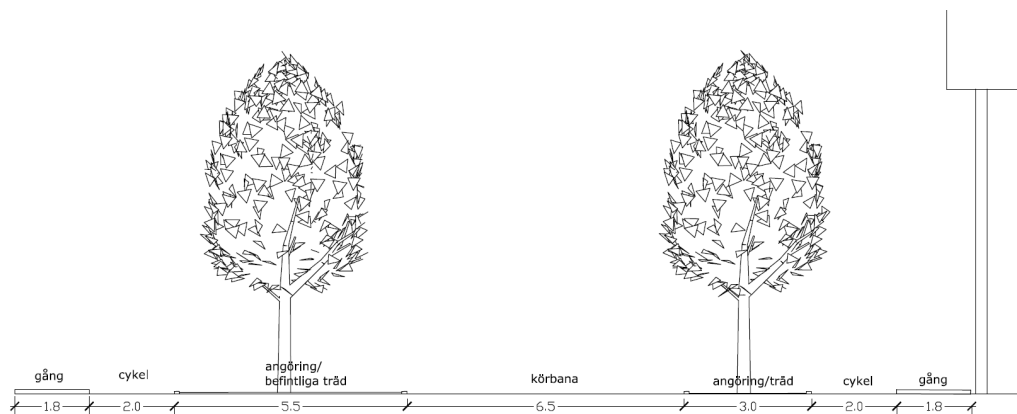
För att säkerställa en robust trafikstruktur till och inom eventuell framtida planerad bebyggelse inom fastigheten Dirigenten 2 möjliggör detaljplanen för en ny infart mitt för Ole Römers Väg.



Kartbilden visar eventuell framtida bebyggelse samt tänkt trafikstruktur inom fastigheten Dirigenten 2 (Reflex Arkitekter).

Gång-, cykel- och motortrafik

Scheelevägens körbanor föreslås smaltas av från dagens bredd som varierar mellan 8–10 meter till 6,5 meter. Längs med körbanans båda sidor föreslås möbleringszoner för angöring och träd. Den västra möbleringszonen ges en bredd om cirka 5,5 meter för att säkerställa tillräckligt med utrymme för befintliga lindar. Den östra möbleringszonen ges en bredd om 3 meter för att ge tillräckligt utrymme för att nya träd.

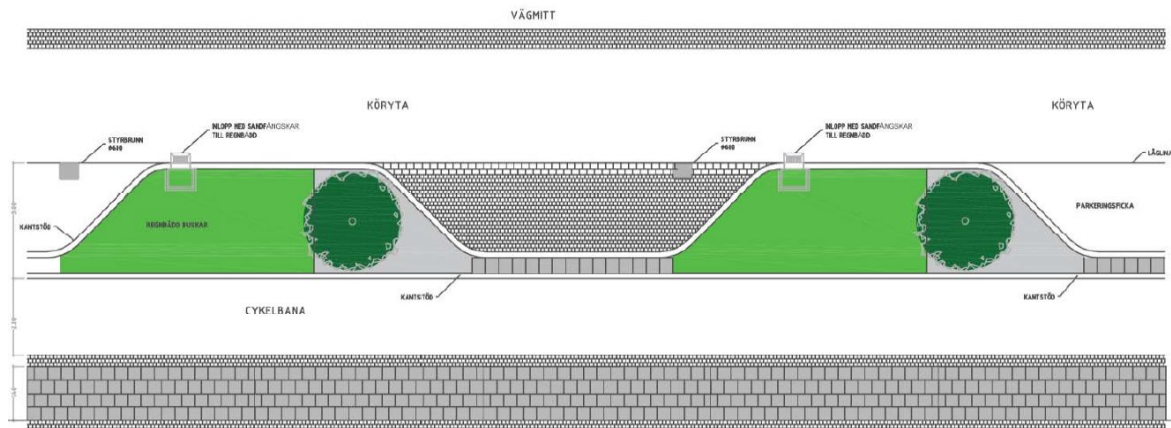


Principsektion som visar Scheelevägens föreslagna utformning sett från söder.

Korttidsangöring för bilar föreslås mellan träden på båda sidor i form av långsgående kantstensparkering.

Längs båda sidor om gatan föreslås enkelriktade gång- och cykelbanor.

Riktlinjer för gestaltning av Scheelevägen har tagits fram av tekniska kontorets parkavdelning i syfte att säkerställa en enhetlig gestaltning längst sträckan och i mötet med kvarteretsmarken.



Utsnitt på förslag på markbeläggning. Gångbana föreslås utgöras av betongplattor och avslutas med en fris av smågatsten vilket hämtar sin inspiration från Lunds innerstadsgator (Lunds kommun).

Hur kvarteretsmarken och ytorna under arkaden utformas kommer att studeras i kommande planarbete för att säkerställa en bra helhet.

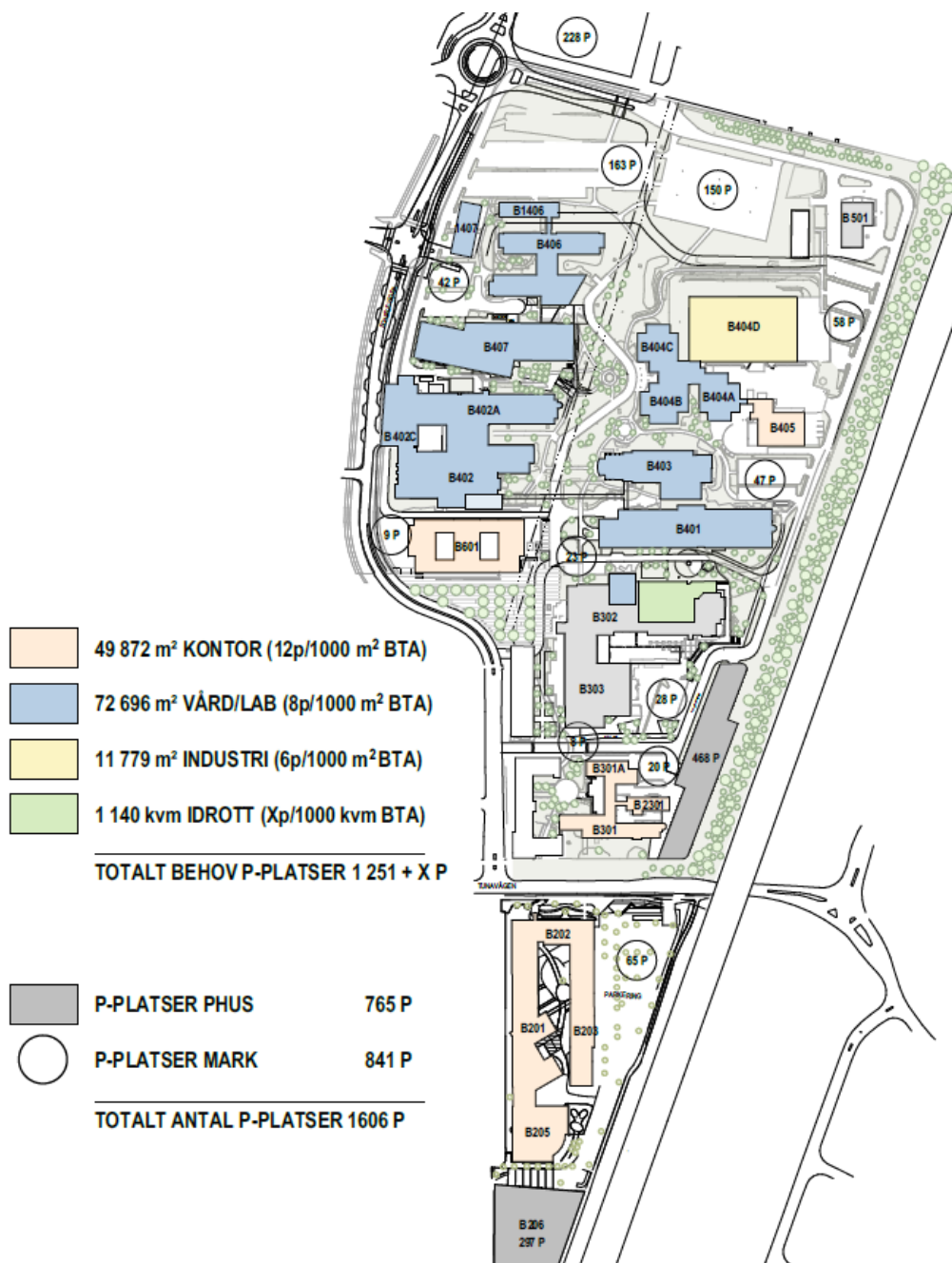
Parkeringsnorm och parkering

Enligt Lunds kommuns parkeringsnorm behövs cirka 48 bilparkeringsplatser (vårdändamål). Motsvarande siffra för cykel är 120 platser.

I dagsläget består Medicon Villages parkeringsbestånd mestadels av markparkeringsytor. I takt med att dessa försvinner till följd av förtätningsprojekt i området behöver behovet av parkering lösas på annat sätt, exempelvis genom mobilitetshus. En parkeringsutredning har tagits fram för hela fastigheten Dirigenten 2 som bygger på dagens parkeringsbehov samt behov för framtida tillkommande bebyggelse.

Redovisning av behov och lösning redovisas i bilden nedan.

Korttidsangöring föreslås i Scheelevägen i form av kantstensparkering.



Bilden visar framtida parkeringssituation inom Dirigenten 2.

Teknisk försörjning

Vatten och spill

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA SYD) och planområdet förutsätts kunna kopplas till befintligt system. Området är anslutet till dagvattennätet via anslutningspunkter i Scheelevägen och Tunavägen.

Dagvatten

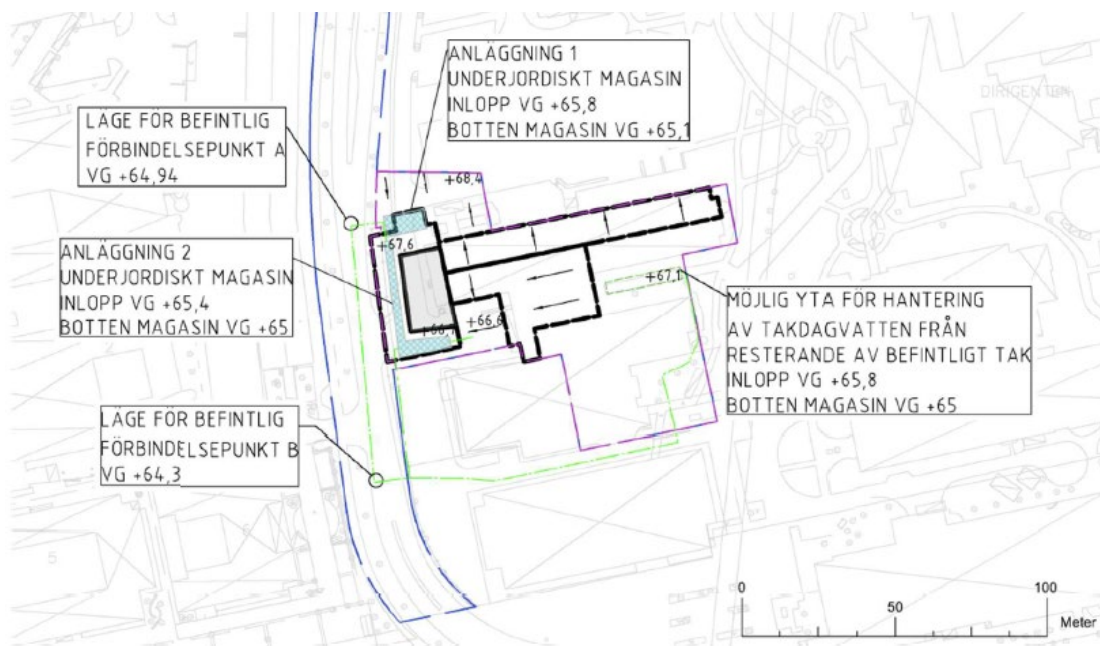
Omhändertagande av dagvatten har beräknats separat för kvartersmark respektive allmän platsmark inom planområdet.

För att inte överstiga kravet om maximalt utflöde från kvartersmark om 20 l/s/ha krävs att cirka 195 m³ dagvatten omhändertas genom fördröjning. Möjliga dagvattenåtgärder och förslag på placering för dagvattenåtgärder har tagits fram enligt nedan:

Dagvatten från den norra delen av utredningsområdet föreslås avledas via stuprör och ledning till ett underjordiskt magasin (Anläggning 1 på bild nedan) för fördröjning. Även körbara ytor föreslås avvattnas via dagvattenbrunn och ledning till "Anläggning 1". Dagvatten från resterande ytor i den södra delen av planområdet föreslås avledas till ett underjordiskt magasin under den utskjutande delen av taket (Anläggning 2 på bild nedan). Även lastgården och körbara ytor föreslås avledas via dagvattenbrunn och ledning till "Anläggning 2".

Föreslagna underjordiska magasin fördröjer tillsammans 120 m³ dagvatten. Porositeten i magasinet antas till 95 % och antas förläggas på ett djup om ca 1,15 meter under marknivå.

Takvatten inom befintlig byggnad (som avvattnas österut) föreslås omhändertas i underjordiskt magasin i form av kassetter med en kapacitet att ta hand om cirka 75 m³ dagvatten. Porositeten i magasinet antas till 95 %.



Ny bild med nytt läge på anläggning 1. Bilden visar föreslagna dagvattenåtgärder inom kvartersmark enligt dagvattenutredning (Ramboll).

I samband med ombyggnad av Scheelevägen föreslås att ett så kallat blågrönt system (BGG-system) integreras i gatan i syfte att fördröja och rena vägdagvatten. Grunden för detta system bygger på ett så kallat öppet förstärkningslager med stora porer som kan fyllas med vatten och luft. Systemet skapar förutsättningar till ett mångfunktionellt gatulandskap som kan hantera transport- och trafikbelastning (det grå), dagvatten och föroreningar (det blå) och samtidigt ge möjlighet till vegetation (det gröna).

Fördröjningskapaciteten i det öppna förstärkningslagret längs sträckan som utretts uppgår till cirka 580 m³ för Scheelevägen och bygger på en utformning med flexizon (vegetationsyta & parkeringsficka) på västra sidan av körbanan om 5 meter och på östra sidan 3 meter. Den fördröjningsvolym som behövs i Scheelevägen, vid återkomsttid 30 år inklusive klimatfaktor, är beräknad till ca 210 m³, vilket ryms med marginal i det planerade BGG-systemet.



Illustrationen visar en principgestaltning av ett så kallat BGG-system där det blå illustrerar det öppna förstärkningslagret (Edge).

Renhållning

Planområdet förutsätts kunna utnyttja befintligt system för sophantering och källsortering.

Övriga ledningar

Planområdet förutsätts kunna kopplas till befintligt system för energiförsörjning, el, tele och bredband.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Föreslagen tillbyggnad inom planområdet kommer att klassificeras som en så kallad A-byggnad (hotell, sjukhus el. liknande byggnad där människor kan övernatta samt i vilken vanligen vistas människor som saknar anledning att känna till förekommande hantering av brandfarliga gaser eller vätskor) enligt SÄIFS 2000:2.

Kemikaliehanterande verksamheter i byggnad 401 och 403 kan påverka omgivningen vid brand eller andra olyckor. Med högt placerade tilluftsintag och

mekanisk från- och tilluft skapas ett tillfredsställande skydd för vårdverksamhet i planområdet.

I det intilliggande gasförrådet i byggnad 508 förvaras gaser som inte är brandfarliga eller giftiga. Gasförrådet är utfört som egen brandcell för att hantera risker med trycksatta behållare.

Brandfarliga ämnen hanteras i byggnader inom planområdet (402 och 402A) och kan komma att hanteras även i den föreslagna tillbyggnaden. Genom att följa Boverkets byggregler och Sprängämnesinspektionens föreskrifter för hantering av brandfarliga vätskor fås en tillräckligt hög säkerhetsnivå för att möjliggöra kombinationen vårdverksamhet och laboratorieverksamhet i befintlig bebyggelse inom planområdet samt i föreslagen tillbyggnad.

I och med planens genomförande kommer befintligt lastintag att flyttas till närliggande byggnad söder om planområdet.

På plankartan finns två skyddsbestämmelser som säkerställer de byggtekniska åtgärder som bedömts nödvändiga och som inte regleras genom Boverkets byggregler:

- Friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan mark.
- Ventilationssystemet förses med nödstopp med styrning från bemannad plats.

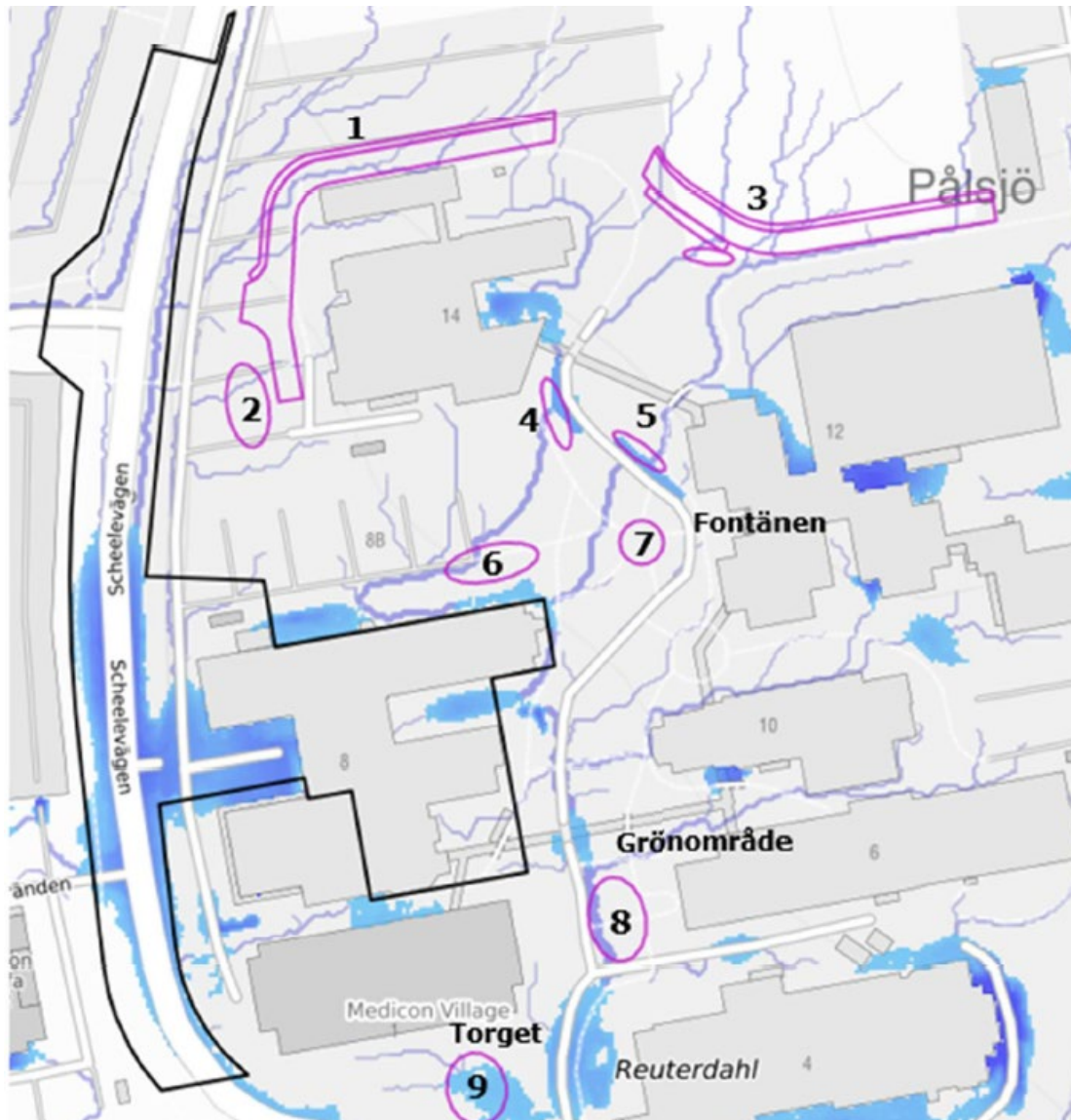
Buller

Vid avstämning mot riktvärden konstateras att planerad tillbyggnad kommer att behöva ha ljuddämpning i fasad för att klara riktvärden inomhus för planerad användning (kontor, vård). Mellan våningsplanen varierar beräknade ekvivalenta ljudnivåer mellan 49–64 dBA och beräknade maximala ljudnivåer upp mellan 75–83 dBA vid fasad. Detta betyder att fasaddämpningen, för trafikbuller på de lägre våningsplanen mot Scheelevägen, bör vara 33 dBA för kontorsrum samt vårdlokaler och 38 dBA som lägst för konferensrum samt vårdlokaler för speciell användning. Inomhusbuller regleras genom BBR och skall hanteras i samband med bygglov och är därför ingen fråga som styrs av detaljplan.

Översvämning och skyfall

Volymen som ryms i lågpunkten inom kvartersmark vid skyfall motsvarar cirka 190 m³. Denna volym behöver ersättas på annan plats för att inte riskera att försämrings för områden nedströms.

Identifiering av ytor med minimal lutning för hantering av skyfallsvolymer har studerats inom ramen för detaljplanarbetet.



Möjliga ytor för hantering av Skyfall visas med lila markering.

Sammantaget ger de olika föreslagna lägena för skyfallshantering en större volym än den som erfordras för att kompensera för de flöden som tillkommer i och med kvartersmarkens höjning. I det kommande planarbetet föreslås att platser för hantering av skyfallsvolymer specificeras. Ytornas dimensionering och utformning behöver studeras i detalj för att säkerställa genomförbarhet och anpassning till befintlig terräng.

Volymen som ryms inom lågpunkten i Scheelevägen är tänkt att tas om hand i Forskarparken, nedströms planområdet. Parallellt med planarbetet pågår planering och förprojektering av dagvatten och skyfallsmagasin i Forskarparken.

Förorenad mark

Inom kommande process i planarbetet kommer föroreningsnivån utredas inom planområdet.

Avvägning mellan motstående intressen

Ett genomförande av detaljplanen innebär att området kan utvecklas enligt intentionerna i Ramprogrammet för Medicon Village och Företagsstråket, vilket innebär att Scheelevägen omvandlas från väg till stadsgata med bebyggelse som har entréer och verksamheter som vänder sig utåt. Planen medger utbyggnad av gång och cykelnätet vilket medför att det blir enklare och säkrare att gå och cykla till och förbi området.

Idag blir del av Scheelevägen och kvartersmarken inom planområdet översvämmat vid kraftiga skyfall. Ett genomförande av detaljplanen medför en höjning av Scheelevägens marknivå i anslutning till föreslagen bebyggelse för att säkra framkomlighet för utryckningsfordon vid skyfall samt för att skydda befintlig och tillkommande bebyggelse från översvämning.

Avvägningen är att intressena av att förtäta i befintlig stadsmiljö genom att tillskapa BTA för kontor och vård, förbättra befintlig dagvatten- och skyfallshantering, samt öka tryggheten och framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter väger tyngre än att ta bort ett antal lindar i gaturummet.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas med fastighetsägaren innan föreslagen detaljplan antas. Avtalet ska reglera hur detaljplanens genomförande ska ske, bland annat ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder, dagvattenhantering mm. Avtalets huvuddrag redovisas nedan under tekniska och ekonomiska åtgärder.

Tillståndsprövning och dispenser

Länsstyrelsen har den 13 oktober 2020 lämnat dispens från biotopskyddsbestämmelserna för avverkning av alléträd längs Stattenavägen. Ett villkor i beslutet är att dispensen upphör att gälla om arbetena inte påbörjas inom 10 år.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för ombyggnader och utbyggnad av allmän platsmark.

Scheelevägen kommer att byggas ut etappvis i takt med angränsande exploaterers byggnation. Kostnader för Scheelevägens fullständiga utbyggnad ska fördelas mellan fastighetsägare längs Scheelevägen.

Planförslaget innebär att en första etapp av Scheelevägen byggs om.

Det exploateringsavtal som ska upprättas med anledning av föreslagen detaljplan, tecknas med fastighetsägaren till nuvarande Dirigenten 2 och ska reglera de utföranden, kostnader och övriga åtaganden som berör Fastighetsägaren till Dirigenten 2.

Övriga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande

Fastighetsägaren till Dirigenten 2 ska ansvara och bekosta samtliga åtgärder inom kvartersmarken som genomförandet av detaljplanen kräver, så som eventuella bullerskydd, sanering av mark, fastighetsbildningsåtgärder mm.

Eventuell flytt av ledningar regleras mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

Inlösen, ersättning

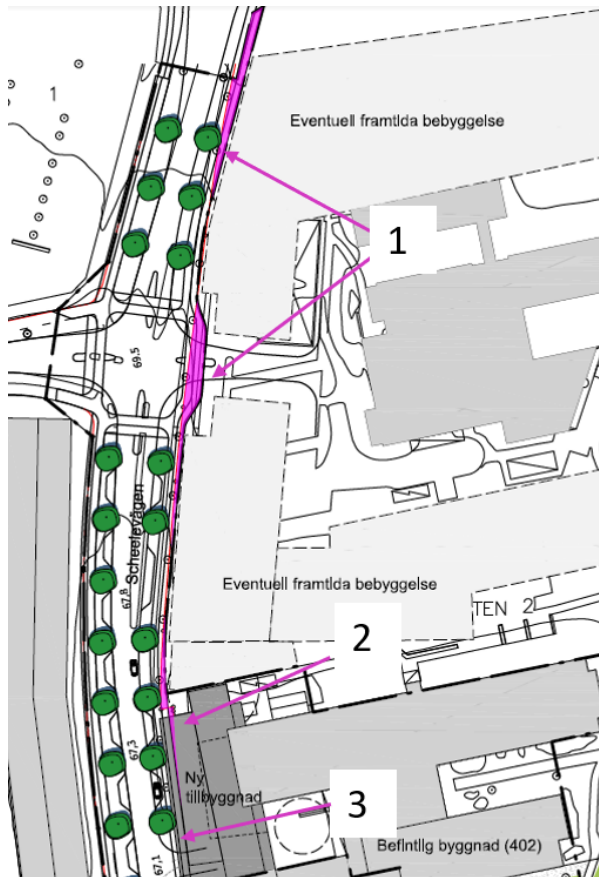
Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Kostnader för markinlösen från Dirigenten 2 med anledning av Scheelevägens utbyggnad, ska ingå i den gatukostnad för Scheelevägen som fastighetsägaren till Dirigenten 2 ska betala och regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga åtgärder**Fastighetsbildning**

Fastighetsreglering ska ske så att:

1. En mindre yta utlagt som kvartersmark utmed Scheelevägen ska överföras från Helgonagården 8:1 till Dirigenten 2.
2. Markremsa utlagt som allmän platsmark utmed Scheelevägen ska överföras från Dirigenten 2 till Helgonagården 8:1.
3. 3D-utrymme utgörande byggnadsutsprång ska bildas till Dirigenten 2 och urholka Helgonagården 8:1.



Kartan visar föreslagna fastighetsbildningar.

Ledningsrätt

Rätt att framdra ledningar inom planområdets kvartersmark kan regleras med ledningsrätt endast inom u-område alternativt inom allmän platsmark. Det finns inga föreslagna u-områden i detaljplanen.

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader m m

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om fastighetsbildning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Detaljplaneförslaget har inte bedömts innebära negativa konsekvenser för omkringliggande fastigheter.

Planen innebär att ett antal lindar längs Scheelevägen tas ner mot att gaturummet anpassas efter en hållbar dagvatten- och skyfallshantering samt ökad framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter.

Konsekvenser för fysisk miljö

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på kulturmiljön.

Skyddade områden

Länsstyrelsens har bedömt att den planerade omvandlingen utgör ett angeläget allmänt intresse samtidigt som skadan på naturmiljön till följd av avverkningen blir acceptabel. Länsstyrelsen har därför bedömt att det finns särskilda skäl att lämna dispens från biotopskyddet för befintliga lindar längs gatans östra sida.

Länsstyrelsen har också bedömt att den skada som nedtagningen av alléträden medför på naturmiljön ska kompenseras i form av återplantering med minst ett nytt träd för varje avverkat alléträd vilket detaljplanen möjliggör för.

Stadsbild

Detaljplaneförslaget bedöms kunna bidra med att uppfylla visionerna i Ramprogrammet för Medicon Village och företagsstråket som bland annat innebär att öppna upp slutenheten längs Scheelevägen och stärka gaturummet med utåtriktade verksamheter. Därmed bedöms planen bidra positivt till stadsbilden och skapa möjligheter till liv och rörelse längs Scheelevägen.

Grönstruktur och offentliga rum

Fler träd tillkommer längs Scheelevägen och Scheelevägen stärks som gaturum i och med genomförande av planens intentioner.

Natur och biologisk mångfald

Marken inom kvartersmark inom planområdet är idag redan hårdgjord eller bebyggd varpå natur eller biologisk mångfald ej bedöms påverkas av planförslaget.

Med planerat skyddsavstånd till träden och med varsam schaktning och skyddsåtgärder bedöms att befintliga lindar (längs gatans västra sida) ej tar skada vid införande av dagvattensystem och ombyggnad av gatan (PM - Skydd av befintliga träd vid anläggning av BGG-system utmed Scheelevägen i Lund, VIÖS AB, 2021-01-25).

Miljö kvalitetsnormer**Luftkvalitet**

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vattenkvalitet

Utan rening inom planområdet ökar föroreningshalten marginellt efter planförslagets genomförande på grund av ökade takytor inom kvartersmark. Med de åtgärder som föreslås i Scheelevägen minskar föroreningshalten för samtliga beräknade ämnen jämfört med idag.

Genom att implementera viss andel reningsåtgärder inom kvartersmarken ges en ytterligare ökad reningseffekt. Krav på rening inom kvartersmark är motiverat med tanke på Höje Ås problematik med övergödning trots att simuleringar visar att föreslagna reningsåtgärder inom Scheelevägen kompenserar för kvartersmarken.

Dagvatten

Utan dagvattenåtgärder förväntas flödena inom kvartersmark vid ett 10- och 30-årsregn öka från 160 l/sek/ha till 220 l/sek/ha till följd av en ökad andel takyta samt pågående klimatförändringar.

Med redovisade fördröjningsåtgärder samt minskad vägbredd minskar flödena från antagna 220 l/sek/ha till kommunens krav på 20 l/sek/ha med klimatfaktor 1,3.

I Scheelevägen planeras dagvattenfördröjning som tillsammans med minskad vägbredd minskar belastningen på det kommunala dagvattennätet.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet**Risker**

Att följa Boverkets byggregler och Sprängämnesinspektionens föreskrifter för hantering av brandfarliga vätskor medför tillräckligt hög säkerhetsnivå för att möjliggöra kombinationen vårdverksamhet och laborativ verksamhet i byggnad 402. Förvaring av brandfarliga varor ska ske i utrymmen som är brandteknisk avskilda från vårdverksamheten, och utrymning från vårdverksamheten ska kunna ske utan att behöva använda gångstråk där kemikalier transporteras.

Vidare finns krav på att verksamheter med tillstånd för hantering av brandfarlig vara behöver förnya sina tillstånd eftersom införandet av vårdverksamhet är en ändrad förutsättning som kräver ny prövning. Det kan då tillkomma krav på befintliga verksamheter.

Väg E22 ligger på så pass långt avstånd att de transporter av farligt gods som förekommer där inte kräver särskild riskhänsyn. Samma sak gäller Ole Römers Väg där det förekommer ett minde antal transporter av farligt gods som styckegods.

Kemikaliehanterande verksamheter i byggnad 401 och 403 kan påverka omgivningen vid brand eller andra olyckor. Med högt placerade tilluftsintag och mekanisk från- och tilluft skapas ett tillfredsställande skydd för vårdverksamhet i planområdet. Åtgärderna regleras med skyddsbestämmelser på plankartan.

Det intilliggande gasförrådet är utfört som egen brandcell för att hantera risker med trycksatta behållare varpå skydd av tillkommande och befintlig verksamhet är tillräcklig som den är utan ytterligare åtgärder.

Buller

Frågan om buller inomhus regleras i BBR i samband med bygglov.

Detaljplanarbetet påvisar att förslaget är genomförbart ur bullersynpunkt genom erforderlig fasaddämpning.

Markradon

De radonmätningar som utförts visar att fastigheten betraktas som normalriskmark varför byggnader utförs radonskyddade.

Förorenad mark

Den miljötekniska markundersökningen visar att saneringsåtgärder kan komma att krävas. Frågan kommer att utredas vidare i kommande planarbete.

Skyfall och översvämning

Genom att utföra föreslagna skyfallsåtgärder 1 och 2 (se stycket Skyfall under Planförslag) visar planförslaget att en volym motsvarande lågpunkten inom kvartersmarken kan fördröjas inom fastigheten. Genom att anlägga fler lågpunkter på föreslagna områden inom fastigheten än erfordrat kan en förbättrad situation erhållas jämfört med dagens situation.

Skyfallsvolymen som motsvarar Scheelevägens höjning avses i huvudsak tas omhand i Forskarparken. Parallellt med planarbetet pågår planering och förprojektering av skyfallsmagasin i Forskarparken för att säkerställa omhändertagandet av erforderliga volymer skyfallsvatten i syfte att undvika konsekvenser nedströms.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet då planområdet ligger inom ett arbetsplatsområde.

Tillgänglighet

Genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås. Hur kraven på tillgänglighet i

detalj kommer att tillgodoses redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Områden inom fastigheten Dirigenten 2 som är utlagt som allmän platsmark ska frångå fastigheten genom fastighetsreglering, marköverföring till den kringliggande kommunala gatu- och parkfastigheten Helgonagården 8:1.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt