

Samrådsredogörelse för detaljplanen Höjdpunkten 2 m.fl. i Lund

PÄ 12/2022

Upprättad 2024-06-17



Innehåll

Om planprocessen	1
Samråd	1
Granskning	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Sammanfattning	1
Yttranden	2
Myndigheter, statliga verk med flera	2
Nämnder och styrelser	5
Ledningsägare.....	8
Organisationer och föreningar	9
Privatpersoner och övriga yttranden	9
Samlad bedömning	11
Justeringar efter samrådet.....	11

Om planprocessen

Detaljplanprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Inkomna yttrande finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2023-08-24 har rubricerad detaljplan, upprättad 2023-06-16, varit föremål för samråd under tiden 5 oktober – 24 november 2023.

Sammanfattning

Samrådet lyfte frågor kring riskhantering för farligt gods där en kompletterande utredning visade att en bestämmelse rörande avstängningsbar ventilation behövdes. Vidare utreddes dagvattenhantering och skyfall för att bättre återspegla graden av

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

hårdgjord mark på planområdet. En kompletterande trafikutredning har tagits fram för att visa hur planområdets trafikstring kan påverka omgivande gatunät. Utredningen visar på minimal påverkan från själva planområdets förslagna nybyggnation.

Efter samråd har detaljplanen kompletterats för att bredda Innovationsgatan.

Yttranden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Den intilliggande vägen E22 utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8§ miljöbalken. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att planhandlingarna inte redovisar hur planförslaget kan komma att påverka riksintresset för kommunikation och förutsätter att detta förs in i planhandlingarna.

Länsstyrelsen vill att kombinationen av C1 och J1 behandlas i en riskutredning. Detta eftersom J1 kan möjliggöra lagring och hantering av brandfarliga varor samt andra farliga ämnen och bör inte kombineras med C1 som kan medge tillfällig vistelse. Hur denna kombination av ändamål är kompatibla utifrån riskhänseende behöver redovisas inför nästa skede.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att transporter av farligt gods till och från verksamheterna i området kan förekomma längs Odarslövsvägen. Odarslövsvägen är också omledningsväg för E22. Planhandlingarna behöver kompletteras med information kring dessa risker och byggrätterna längs Odarslövsvägen bör förses med bestämmelser som specificerar utrymningsvägar som mynnar bort från Odarslövsvägen.

Norr om planområdet finns en detaljplan som möjliggör att en drivmedelstation uppförs. Detta behöver utredas i framtida riskutredningar.

Länsstyrelsen vill att planhandlingarna klargör hur dagvatten avses ledas och fördröjas från området. Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande kring hur planförslaget förhåller sig till dagvattenutredningens föreslagna hårdgöringsgrad, samt redogörelse för att det finns tillräckliga ytor för att omhänderta dagvattnet inom planområdet.

Kommentar

För att bättre återge trafiksituationen har en trafikutredning tagits fram. Sammantaget bedöms inte trafikalstringen innebära en påtaglig skada på riksintresset för infrastruktur.

En riskutredning har utförts för att klargöra transporter förbi planområdet och hur centrumändamål fungerar tillsammans med forskning och utvecklingsändamål och omgivningspåverkan. Planbeskrivningen har kompletterats information kring dessa frågor. Sammantaget bedöms riskerna från omgivningen främst röra kemikaliehanterande forskning och utveckling samt lätt industri på Höjdpunkten 1. Avståndet till byggnad för lätt industriändamål uppgår till över 50 meter från gällande detaljplaneområde. Vilket innebär att riskerna i planområdet från eventuell kemikaliehantering bedöms som små. Närheten till byggrätt för forskning- och utveckling är relativt nära, cirka 14 meter. Att vistas inomhus i planområdet ger ett bra grundskydd från giftig gas och brandrök. Därutöver kan rökdetektorer vid friskluftsintagen minska skador vid händelse av en olycka.

En planbestämmelse införs som reglerar att byggnader för stadigvarande vistelse ska ha mekanisk från- och tilluftsventilation med avstängningsmöjligheter via automatiska rökdetektorer i friskluftsintagen.

Transporter längs Odarslövsvägen och Innovationsgatan hanteras i mindre volymer som styckegods. Dessa utformas så att i händelse av olycka ska inte innehållet kunna läcka ut. Med de föreslagna trafiksäkerhetsåtgärderna bedöms även enstaka tankbilar inte innebära en betydande riskkälla.

Drivmedelstationen norr om planområdet bedöms inaktuell. Det har tidigare funnits en drivmedelstation där som avvecklats, därav ligger ett planstöd för denna typ av verksamhet kvar. Avsikten är att utveckla fastigheten för andra ändamål.

Kombinationen av C centrumändamål och J₁ har också behandlats i riskutredningen. I föreskrifter till annan lagstiftning, exempelvis de som MSB utfärdar om hantering av brandfarliga varor och de som Boverket utfärdar om brandskydd i byggnader, finns bestämmelser för hur byggnader kan utformas för olika användning. Därmed finns inget behov av att reglera detta med planbestämmelser.

Dagvattenutredningen har kompletterats för att på ett bättre vis återspegla dagens situation med en högre grad hårdgjord yta och vilka tillgängliga magasinvolymerna som står till förfogande. Utredningen visar

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

att fördröjningsmagasin behövs inom fastigheten för att täcka upp både för att fördröja dagvatten och även skyfall.

Belastning på recipienten utreds i dagvattenutredningen och återges i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms vissa värden öka, andra minskar men möjligheten att uppnå MKN för recipienten bedöms inte påverkas inom mätbara nivåer.

Försvarsmakten yttrande i samråd (aktbilaga 28)

Försvarsmakten har inget att erinra.

Region Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Region Skåne har inget att erinra

Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 23)

Planförslaget förutsätter genomförandet av E22 Gastelyckan-Lund Norra (tpl Ideon). Utan åtgärden finns risk för kapacitetsbrister i trafiksystemet som medför negativ påverkan på riksintresse för kommunikationer.

E22 ligger på ca 175 meters avstånd och således berörs planområdet inte direkt av statlig infrastruktur.

Trafikverket är positiv till att kommunen lyfter cykelparkeringarnas betydelse men saknar en analys över hur denna detaljplan är förenlig med kommunens mål för färdmedelsfördelning i Brunnshögsområdet.

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikstring och göra en bedömning av påverkan på trafiksystemet.

Trafikverket förutsätter att planområdet planeras i sin helhet så att fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Plankartan måste kompletteras med en bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas inomhus.

Kommentar

I nuläget har beslut fattats för utbyggnad av trafikplats E22 Gastelyckan – Lund Norra (tpl Ideon).

För att bättre återge trafiksituationen har en trafikutredning tagits fram. Brunnshögs tredjedelsmål avses appliceras på även detta planområde vilket innebär att en tredjedel av resorna sker med cykel, en tredjedel med bil och en tredjedel med kollektivtrafik. Planområdet bedöms alstra

Yttranden,

cirka 5400 – 7200 trafikrörelser per dygn vid en 100 % kontorsbeläggning. Nu bedöms det ganska osannolikt att beläggningen hamnar på 100 % utan snarare bör hamna på runt 50-75%. Då hamnar antalet bilresor efter tredjedelsmålet på cirka 900 - 1800 per dygn. Detta beror på vilken typ av verksamhet som läggs i husen, vissa användningar såsom laboratorier är mindre personalintensiva än andra. Sammantaget bedöms inte trafikstringen innebära en påtaglig skada på riksintresset för infrastruktur.

Att reglera trafikbuller på plankartan anses ofta överflödigt och riskerar att inte följa med utvecklingen av bullerriktvärden och liknande. Inomhusbuller ska följa aktuella värden och regleras i BBR och kontrolleras i bygglovprocessen. Det finns inget som tyder på att riktvärden för trafikbuller inte skulle kunna efterföljas.

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Yttrandet

Förslagsvis utökas planområdet till att även omfatta Innovationsgatan i norr då ny gatusektion behöver tas fram och redovisas för den och där U-området inkluderas. Gatusektionen ska vara mått- och höjdsatt. Planbeskrivningen visar tydligt hur höjdskillnader hanteras utmed den östra gång- och cykelvägen. Önskvärt är att detta även görs mot Innovationsgatan. Utökningen bör redovisa utrymme för funktioner ovan mark såsom cykelbanor samt ledningar under mark.

Redovisa tydligare hur utformning av infarten över cykelbanan ska ske.

Ändra i planbeskrivningen att Nobelparken endast har fokus på motionsrundor och dagvattenhantering. Inte på service och restaurang.

Framtagen dagvattenutredning behöver visa hur ett skyfall omhändertas. Med stor sannolikhet räcker det inte till med att vattnet ställer sig i lågpunkter.

Befintliga gatuträd behöver skyddas om räddningsvägar är ut mot gatan.

Ledningssamordning behöver klargöra om befintliga u-områden har rätt mått i plankarta.

Exploateringsavtal kommer att upprättas och beslutas innan detaljplan antas. Detta behöver omnämnas i planbeskrivningen.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar tekniska förvaltningens synpunkter. Planbeskrivningen får redaktionella ändringar rörande framförda synpunkter.

En utrymmesutredning har utförts och Innovationsgatans sektion norr om planområdet har lagts in i detaljplan. I övrigt är ledningsägare hörda och ledningsomläggningar bedöms gå att hantera längs områdets västra sida under gång- och cykelbanan, samt längs Odarslövsvägen.

Inför granskningsförslaget har ledningssamordning utförts och vår bedömning är att samtliga frågetecken har hanterats.

Miljönämnden yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Miljöförvaltningen vill uppmärksamma på att dagvatten från området kommer ledas till Höje å via Önnerupsbäcken, en recipient med otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus. De erinrar om att dagvatten från Norra Fäladen rinner ut i Vallkärrabäckens södra arm, ett känsligt vattendrag, och varnar för erosionsproblem och föroreningar.

Eftersom planen medger en betydande mängd hårdgjord yta på platsen förväntas det innebära utmaningar för dagvattenhanteringen. Förslagsvis fördröjs dagvatten genom olika åtgärder såsom gröna tak, genomsläppliga beläggningar, markkassetter och underjordiska magasin. Miljöförvaltningen vill påtala att det är ytterst angeläget att alla åtgärder utnyttjas för att minska belastningen på de recipienter som slutligen mynnar ut i Höje å.

Planhandlingarna innehåller inte någon miljöteknisk markundersökning. Det finns ett parallellt ärende kring markföroreningar i området (fastigheten Höjdpunkten 4). Det kan finnas skäl att anta att marken inom Höjdpunkten 2 också har föroreningar. Fastighetens storlek gör att lokal omdisponering av schaktmassor anses osannolik. Samtliga jordmassor som transporteras bort från området behöver klassificeras och hanteras utefter föroreningsgrad och skickas till godkänd mottagningsanläggning.

Området anges som nästan högrisk för radon. Då människor vistas en stor del av sin tid på arbetsplatsen är det viktigt att beakta radonrisken vid grundläggning av nya byggnader.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar Miljönämndens synpunkter i ärendet.

Dagvattenutredningen har kompletterats för att på ett bättre vis återspegla dagens situation med en högre grad hårdgjord yta och vilka tillgängliga magasinvolymerna som står till förfogande. Utredningen visar att fördröjningsmagasin behövs inom fastigheten för att täcka upp både för att fördröja dagvatten och även skyfall. Dessa kan med fördel anordnas i fastighetens södra ände.

Belastning på recipienten utreds i dagvattenutredningen och återges i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms vissa värden öka, andra minskar men möjligheten att uppnå MKN för recipienten bedöms inte påverkas inom mätbara nivåer.

Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Eftersom fastigheten ligger utmed transportstråk till farlig verksamhet (ESS) och närliggande verksamhet med kemikaliehantering (MaxLab), kan kommunen behöva utreda riskerna till följd av dessa transporter. Detta för att klargöra ifall planområdet kan hantera riskbilden. Vägarna är inte klassade för transport av farligt gods men antalet transporter som sker är större än på andra områden med oklassat vägnät.

En avfart från E22 i ett norrliggande läge såsom diskuterats tidigare skulle minska riskfrågorna för Höjdpunkten 2.

Brandpostnätet i anslutning till planområdet kan behöva kompletteras. Avstånd mellan brandposter bör vara max 150 m. Avstånd mellan brandpost och uppställningsplats bör inte överstiga 75 m. Uppställningsplats ska placeras maximalt 50 m från byggnadens entré eller angreppsväg. Det blir i grunden en projekteringsfråga men bör underlättas i plan. Exempelvis behöver infartsgatan från Innovationsgatan förses med tillräcklig bärighet för att understödja en insats. Tillräckliga bredder, svep, uppställningsplatser och svängradier behöver tillgodoses.

Brandposterna ska dimensioneras enligt P114.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar Räddningstjänstens synpunkter och tar vidare frågor kring bärighet i gatunätet.

Riskerna från fastigheten mot omgivningen och vice versa har handlagts i en riskutredning inför granskning. Utredningen visar att kompletterande bestämmelser behövs rörande mekanisk avstängning i friskluftsintag.

Transporter längs Odarslövsvägen och Innovationsgatan hanteras i mindre volymer som styckegods. Dessa utformas så att i händelse av olycka ska inte innehållet kunna läcka ut. Med de föreslagna

trafiksäkerhetsåtgärderna bedöms även enstaka tankbilar inte innebära en betydande riskkälla.

Va Syd yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Det refereras till en äldre dagvattenutredning som innefattade nuvarande fastighet samt fastigheterna väster om planområdet. Dagvatten behöver fördröjas inom fastigheten och planbeskrivningen kan uppmana och motivera till det. De lokala dagvattenåtgärderna är viktiga för att upprätthålla MKN i Önnerupsbäcken. Om formuleringen ska stå kvar i planbeskrivningen och som upplysning i plankartan bör 10-års regn bytas ut till 20-års regn.

Vattenledningen i Odarslövsvägen måste tas hänsyn till vid fortsatt planering och utformning av allmän platsmark mellan GC-vägen och fastighetens östra sida. Illustrationen visar trädplantering vilket måste diskuteras och stämmas av med VA-Syd.

Kommentar

I samråd med VA-Syd har utformning ovan ledningen diskuterats. Dagvattenutredningen har kompletterats för att på ett bättre vis återspegla dagens situation med en högre grad hårdgjord yta och vilka tillgängliga magasinolymer som står till förfogande. Utredningen visar att fördröjningsmagasin behövs inom fastigheten för att täcka upp både för att fördröja dagvatten och även skyfall. Dessa kan med fördel anordnas i fastighetens södra ände. Fastigheten har tillräcklig storlek för att åstadkomma en rad olika dagvattenfördröjande åtgärder.

Belastning på recipienten utreds i dagvattenutredningen och återges i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms vissa värden öka, andra minskar. Det är av största vikt att försöka hålla föroreningarna nere genom rening i största möjliga mån. Möjligheten att uppnå MKN för recipienten bedöms inte påverkas inom mätbara nivåer.

Ledningsägare

Kraftringen yttrande i samråd (aktbilaga 32)

Kraftringen önskar tydligare beskrivning av befintliga el, värme och fiberkablar inom det aktuella området. Förslagsvis anpassas u-område längs planområdets östra sida för att undvika omläggning.

Planbeskrivningen bör ange att lågtempererad fjärrvärme samt fjärrkyla och fiber kan anslutas från Innovationsgatan. Elnät ansluts från väster.

Föreslår att avsnittet om tekniska och ekonomiska åtgärder klargör att kostnadsfördelning regleras enligt Markkupplåtelseavtalet mellan Krafringen och Lunds kommun.

Kommentar

Erforderliga redaktionella ändringar införs i planbeskrivningen för att bättre återspegla situationen. Dialog har förts med Krafringen i denna fråga inför granskning och omläggning av elnätet bör kunna ske till det västra gång- och cykelstråket för att ytterligare skapa yta i östra kanten för fjärrvärme.

TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 21)

TeliaSonera Skanova har inget att erinra.

Tele2 yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Tele2 har samhällsviktig infrastruktur i anslutning till denna fastighet och vill bli inbjudna till samordningsmöten gällande både befintlig infrastruktur och ny. Befintlig infrastruktur finns dokumenterad. Ingen schakt får företas i anslutning till Tele2s ledning utan att utsättning är begärd.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar Tele2s synpunkter. Erforderlig samordning behövs inför byggskede.

Svenska Kraftnät i samråd (aktbilaga 33)

Inget att erinra

Organisationer och föreningar

Swedavia yttrande i samråd (aktbilaga 20)

Swedavia har inget att erinra

Privatpersoner och övriga yttranden

Jakob Bachkami yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Förslaget anses vara i grunden bra. Byggnaden mot korsningen Solbjersvägen/Odarslövsvägen bör tillåtas resa sig till 10 våningar där en restaurang kan placeras överst. När kommunen arbetar med att ta mindre åkermark i anspråk behöver högre exploatering tillåtas. Det är viktigt att byggnaderna utformas vackert och välkomnande för alla som ska röra sig i området. Förslag till ny utformning skickas som bilaga.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen avseende höjderna med hänsyn till omgivningens skala och höjdsättning. Det är en stor byggnation med en täthet som kan vara utmanande i sig utan att ytterligare lägga på våningar. Vi delar synen på en hög täthet och minska användning av högklassig jordbruksmark.

Samlad bedömning

Detaljplanen har kompletterats med tre uppdaterade utredningar rörande trafiksituationen, riskutredning för omgivningspåverkan samt dagvatten- och skyfallsutredning. Planförslaget möjliggör ett enskilt intresse i nybyggnation på fastigheten samtidigt som det går i linje med allmänna intressen av att utveckla Brunnshög i enlighet med övergripande styrdokument.

Sammantaget bedömer Stadsbyggnadskontoret inte att det kvarstår några intressekonflikter enligt 4 kap 36 § eller olägenheter enligt 2 kap 9 § PBL.

Justeringar efter samrådet

Plankarta

- Detaljplanens höjdsättning har korrigerats och volymerna har justerats.
- Detaljplanens område har utökats för att möjliggöra en bredare sektion på Innovationsgatan vilket ger bättre plats åt ledningsomläggningar och trädplanteringar.
- En planbestämmelse har införts för att reglera att byggnader för stadigvarande vistelse ska ha mekanisk från- och tilluftsventilation med avstängningsmöjligheter via automatiska rökdetektorer i friskluftsintagen.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen avser bättre återge dagvatten, skyfall och riskhanteringsproblematiken.
- Planbeskrivningen har fått generella redaktionella ändringar.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Christoffer Lindskov
Planarkitekt