



Planbeskrivning detaljplan för Höjdpunkten 2 i Lund

Samrådshandling

Upprättad 2023-06-16

PÄ 12/2022

1281K-P

Standardförfarande



Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Vill du komma i kontakt med oss?	4
Sammanfattning	5
Inledning.....	6
Planens syfte	6
Planhandlingar	6
Övriga handlingar	6
Plandata	7
Tidigare kommunala ställningstagande	8
Planuppdrag och/eller inriktningsbeslut.....	8
Översiktsplanering	8
Program (ram; plan; tätorts; stadsdels; övergripande kvalitets- och gestaltungsprogram)	8
Gällande detaljplaner	9
Förutsättningar	10
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild/landskapsbild.....	10
Historik och/eller kulturmiljö	10
Natur	11
Grönstruktur och offentliga rum.....	11
Trafik och gator	11
Teknisk försörjning.....	12
Hälsa och säkerhet	13
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	14
Planförslag.....	15
Övergripande karaktär och disposition	15
Markanvändning, bebyggelse och/eller stadsbild/landskapsbild	17
Grönstruktur och offentliga rum.....	18
Trafik och gator	18
Teknisk försörjning.....	20
Hälsa och säkerhet	21
Avvägning mellan motstående intressen	22
Genomförande.....	23
Organisatoriska åtgärder.....	23

Tekniska och ekonomiska åtgärder	23
Fastighetsrättsliga åtgärder	24
Konsekvenser.....	23
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	25
Konsekvenser för fysisk miljö	25
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	29
Sociala konsekvenser	29

Vad är en detaljplan?

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. Denna detaljplan är nu i samrådsskede.



Vill du komma i kontakt med oss?

Christoffer Lindskov

Planarkitekt

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Sammanfattning

Castellum Öresund AB har ansökt om detaljplaneändring för Höjdpunkten 2 för att möjliggöra en tät bebyggelse för kommersiella syften, främst med inriktning mot kontorsbebyggelse och forskningsändamål. Planområdet ligger direkt öster om det nya detaljplaneområdet som möjliggör Saab och Axis exploateringar i sydöstra Brunnsnäs. Kontorsbyggnaderna kommer att vara synliga från Odarslövsvägen och Solbjersvägen. Exploateringen följer intentionerna med utvecklingen av Brunnsnäsområdet och bildar en tydlig kvartersstruktur runt Odarslövsvägen. Genomförande av planen bedöms inte leda till olägenheter såsom avses i 2 kap. 9 § PBL.

Planområdet i dagsläget består av obebyggd naturmark.

Planområdets area: 7500 m²

BTA kommersiell service: ca 25000 m²

Antal cykelparkering: 500

Antal bilparkeringar: 300

Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen för Höjdpunkten 2 är att möjliggöra en tät bebyggelse för kommersiella syften, främst med inriktning mot kontorsbebyggelse och forskningsändamål. Planområdet ligger direkt öster om det nya detaljplaneområdet som möjliggör Saab och Axis exploateringar i sydöstra Brunnsnög. Kontorsbyggnaderna kommer att vara synliga från Odarslövsvägen och Solbjersvägen. Exploateringen följer intentionerna med utvecklingen av Brunnsnögsområdet och bildar en tydlig kvartersstruktur runt Odarslövsvägen.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande eftersom planen bedöms

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

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

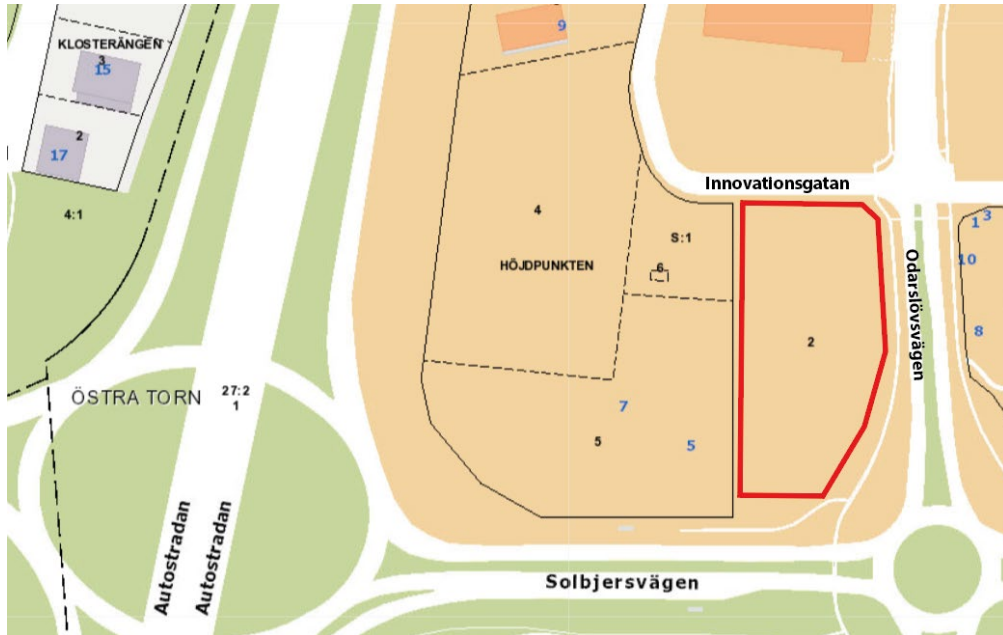
Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Barnchecklista
- Dagvattenutredning för Höjdpunkten i Brunnsnög, Afry Infrastructure AB 2020-11-20

Plandata



Orienteringskarta med utritat planområde

Läge

Planområdet omfattar fastigheten Höjdpunkten 2 och är beläget norr om Solbjersvägen och väster om Odarslövsvägen.

Areal

Planområdets yta uppgår till ca 7500 m².

Markägoförhållande

Höjdpunkten 2 är privatägd.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Fastighetsägaren Castellum Öresund AB har ansökt om detaljplan.

Medverkande i planarbetet

Christoffer Lindskov, planarkitekt SBK

Christian Wilke, planarkitekt Brunshögskontoret

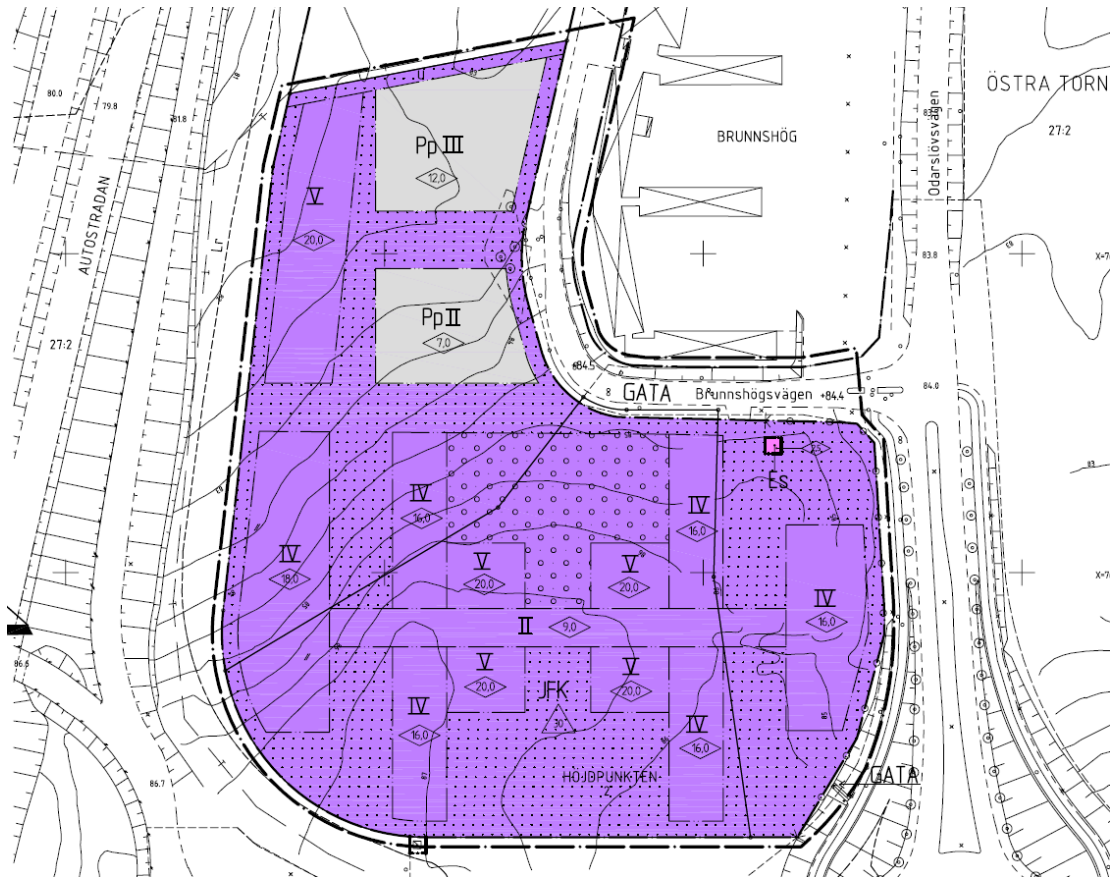
Marcus Sollvén – Lantmäteringenjör SBK

Maria Borisson Lindwall – Landskapsarkitekt SBK

Johan Nilsson – Exploateringsingenjör TK

Gällande detaljplaner

Området omfattas i sin helhet omfattat av Detaljplan för Höjdpunkten 2 m fl i Lund, Lunds kommun från 2003. Användningen av kvarteretsmark är Forskning och utveckling, utbildning och kontorsverksamhet samt sådan mindre tillverkning som är hänförlig till forsknings- och utvecklingsändamålet.

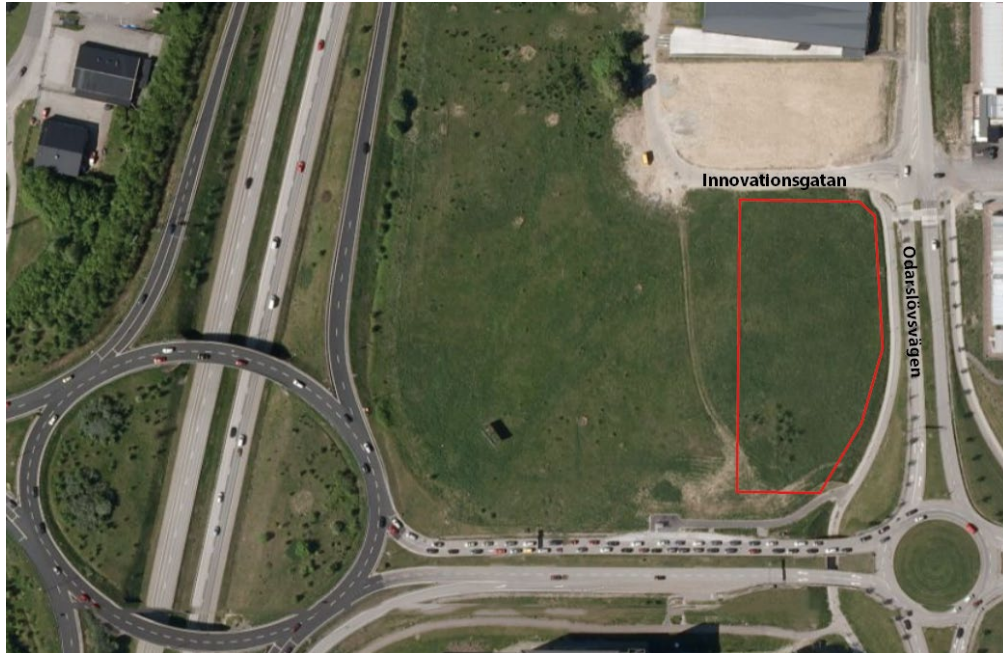


Utklipp från gällande detaljplan "Detaljplan för Höjdpunkten 2 m fl i Lund, Lunds kommun" från 2003

Bebyggelsen föreslås ha upp till fem våningars höjd med en byggnadshöjd av 20 meter. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2013.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild/landskapsbild



Planområdet inritat på ett ortofoto

Den nuvarande markanvändningen består av obebyggd mark med enstaka träd. Planområdet är beläget invid Odarslövsvägen, Solbjersvägen och Innovationsgatan. Den västra delen av området avgränsas av nybyggnation inom Höjdpunkten 5 och samfälligheten Höjdpunkten S:1. Detta gör att planområdet är avskärmat från annan sammanhängande grönstruktur och har bedömts inneha låga naturvärden. Området kallas Höjdpunkten av den anledningen att det är beläget på en av de högre punkterna i Lunds stad (planområdet ligger ca +86 meter över havet).

Historik och/eller kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Fornlämning

Den planerade exploateringen berör inte några kända fornlämningar.

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

Natur

Grönprogram

I Grönprogram för Lund (antagen av KF 2020-01-30) visas att Brunnsnög har relativt stor tillgång till parker, 112 m² per invånare och att det förutom parker som byggs just nu, Nobelparken och Kunskapsparken, finns odlingslotter i Centrala Brunnsnög.

Det konstateras i grönprogrammet att kopplingar mellan Norra Fäladen och Brunnsnög, via Klosterängshöjden bör utvecklas samt kopplingar med Östra Torn.

Naturreseptatet Kungsmarken är viktigt för närrecreation. Utvecklingen av området Brunnsnög har en viktig roll i hela stadens utveckling. Under 2019 påbörjades anläggandet av Nobelparken och Kunskapsparken. Nobelparken är en stadsdelspark med fokus på motionsrundor, restaurang, service och dagvattenhantering. Kunskapsparken är en av kommunens största satsningar sedan stadsparken och kommer ha gott om plats för naturliv, rekreation och motion samt erbjuda odlingsmöjligheter.

Grönstruktur och offentliga rum

Topografi och vegetation

Området är endast svagt kuperat och har främst ängsväxter med vissa inslag av träd.

Trafik och gator

Luftfartsverket/flygplats

Luftfartsverket och närbelägen flygplats är hörda i ärendet och har inget att invända.

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Tillgänglighet till fastigheten sker via Innovationsgatan i norr.

Kollektivtrafik

Längs Solbjersvägen finns busslinjer 108, 155, 166, 168 och 169. Dessa nås via ett gång- och cykelstråk som angränsar till fastigheten Höjdpunkten 2 längs den västra sidan.

Cirka 200 meter från fastighetens norra hörn ligger spårväghållplatsen Brunnsnögstorget.

Gång-, cykel- och motortrafik

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten eller genom

Förutsättningar

parkeringsköp. För bebyggelse i denna del av staden med inriktning mot centrumfunktioner, forskning- och utveckling samt kontor hamnar antalet parkeringsplatser på mellan 8 och 12 bilplatser/1000 m². För cykel är motsvarande siffra 20 platser/1000 m². Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggherren om, och i så fall vilka, åtgärder som avses och en omräkning av parkeringsbehovet görs.

Teknisk försörjning

Planområdet ingår i VA SYDs verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Fjärrvärme i form av lågtempvärme ska anslutas till kvarteren. El, fiber och annan media kan också anslutas.

Dagvatten

Markytan består i dagsläget av obebyggd mark med enstaka inslag av träd. Jordarten är moränlera med relativt låg infiltrationsmöjlighet.



Området topografi och avrinning.

Det finns befintliga dagvattenledningar under Odarslövsvägen samt Innovationsgatan som kan avleda vattnet. Den aktuella recipienten för planområdet är Önnerupsbäcken som slutligen via Höje å rinner ut i Lommabukten. Önnerupsbäcken ligger väst om planområdet. Planområdet ligger i det naturliga avrinningsområdet för Höje å, men ledningsnätet gör att det istället rinner först till Önnerupsbäcken.

Förutsättningar

Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-22.

I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å och Kävlungeån via dagvattenledningar, diken och små vattendrag. Vattendragen, som fungerar som dagvattenrecipienter, har i dagvattenplanen klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan tåla/ta emot beroende på deras speciella förutsättningar. Vattenmyndigheten har fattat beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för alla vattenförekomster.

Önnerupsbäcken har i dagsläget status *otillfredställande ekologisk status* samt *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. Enligt framtida miljö kvalitetsnormer och mål ska god ekologisk status uppnås 2027 samt god kemisk ytvattenstatus uppnås.

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.

Till planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram. Dess sammanfattningar och slutsatser redovisas i denna planbeskrivning, dokumentet i sin helhet kan läsas som bilaga.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom VA-Syds verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvattenhantering.

Övriga ledningar

Längs den södra delen av planområdet går fjärrvärmeledningar som löper norrut längs Odarslövsvägen.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdets närmsta hörn ligger 170 meter från rekommenderad färdväg för farligt gods. Planområdet ligger utanför uppmärksamhetsavstånd enligt "Bebyggelseplanering och farligt gods - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods". De rekommenderade skyddsavstånd som redovisas i denna rapport har tagits fram med en fördjupad riskbedömning och kan således användas vid utformning av planer utan att det finns behov av ytterligare riskanalyser.

Förutsättningar

Med hänsyn till avståndet till transportled av farligt gods bedöms inga riskreducerande åtgärder vara nödvändiga.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun.

I ett scenario av skyfall kommer vatten att rinna över markytor och ställa sig i eventuella lågpunkter. Planområdet bedöms inte vara ett speciellt problemområde, men vid stora skyfall kommer gång- och cykel tunneln och vägbanor att översvämmas.

Räddning

Planområdet bedöms ligga inom normal insatstid med god tillgänglighet från omgivande gatunät.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av miljöbedömningsförrordningen (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.

Platsen är en obebyggd ängsmarks belägen tätt intill Odarslövsvägen och Solbjersvägen. Området innehar låga naturvärden och är avskuret från övriga staden av storskaliga trafikstrukturer. Detaljplanens genomförande medger en högre exploatering än nuvarande detaljplan, men effekterna av ändringen bedöms kunna hanteras och beskrivas i planbeskrivningen.

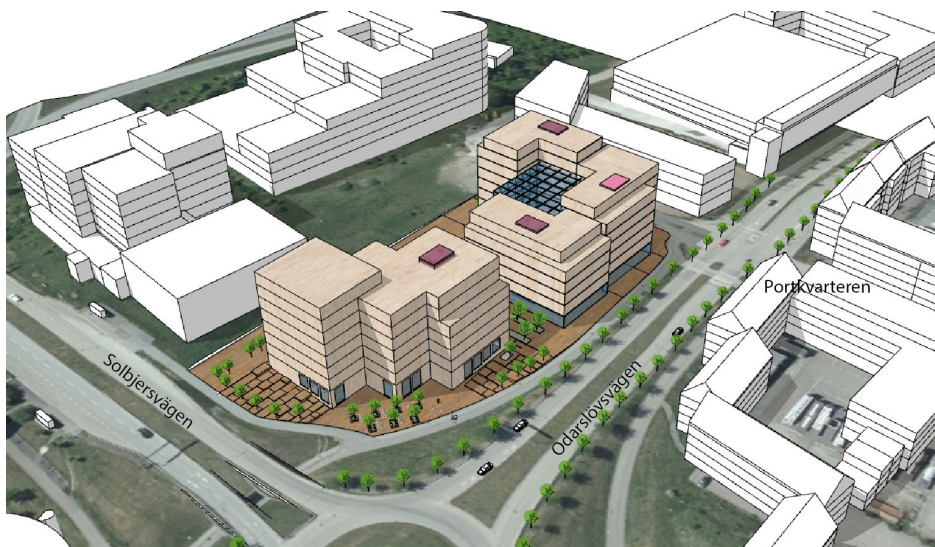
Länsstyrelsen, de kommuner och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar som kan antas bli berörda av planen ska yttra sig särskilt om denna bedömning.

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Planförslaget möjliggör uppförande av kontorsbyggnader med möjlighet för blandade funktioner såsom olika former av service, handel, restaurang, apotek och liknande. Vidare tillåter detaljplanen forskning och utveckling för att möjliggöra ytterligare utveckling av den karaktär som finns väster om planområdet på Saabs område. Fastigheten disponeras med två större sammanhängande volymer med möjlighet att bygga samman delarna via en gångbro. Byggnaderna skapar en viktig del i entrén in till Brunnshög via Odarslövsvägen. På andra sidan Odarslövsvägen byggs *Portkvarteren* som innehåller bostäder och service. Det är därför av vikt att exploateringen på Höjdpunkten 2 trappas ner och möter gaturummet på ett nedtonat sätt.

- Kvartersmark för centrum användning, kontor och forskning/utveckling.

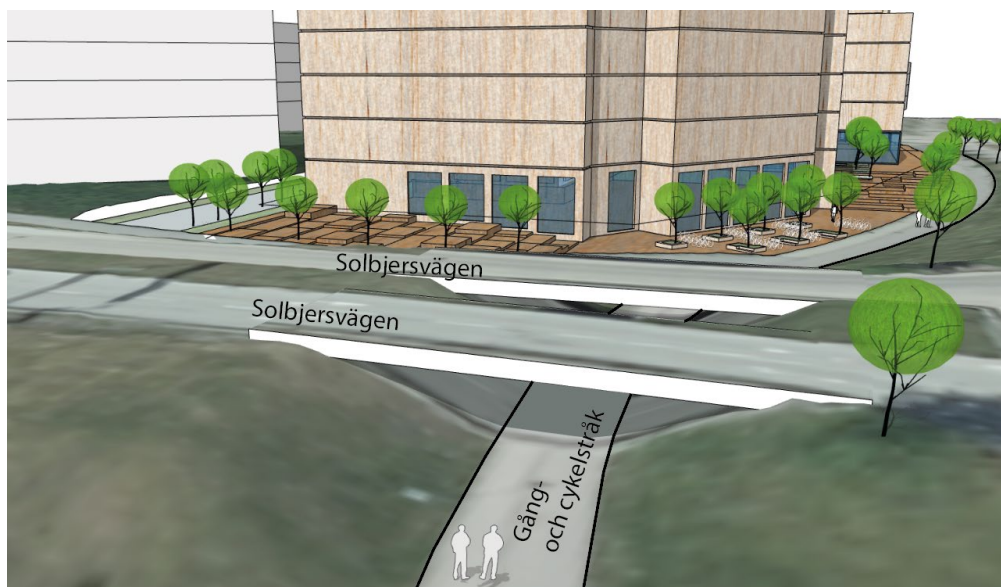


Volymsskiss över hur planområdet kan utvecklas med byggnader.



Kvarterets insida och angöring.

Kvarterets angöring sker från den västra sidan. Det sker över ett gång- och cykelstråk. Kvarteret öppnas upp längs denna sida och erbjuder entréer och innergård. Förslagsvis kan ett överglasat atrium skapa en nod i kvarteret som kan bidra till ett positivt möte för besökaren.



Entréer och service mot gång- och cykelstråk under Solbjersvägen.

Speciell omsorg läggs på att erbjuda en trygg gång- och cykelväg under Solbjersvägen. Eftersom detta är ett huvudstråk för cyklism till Brunnsnäs behöver cykelbanan aktiveras och det nya kvarteret måste upplevas tillgänglig. Därför föreslås förgårdsmarken få en nedtrappning i höjd för att möta den betydligt lägre cykelbanan, och även byggnadens

bottenvåning får en tillmötesgående höjd för insyn, cykelparkering och eventuellt entréer.

Markanvändning, bebyggelse och/eller stadsbild/landskapsbild

Fastigheten ges en generell användningsbestämmelse för Kontors- och Centrumändamål.

C (centrum) 5 kap 3 § Användningen centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

J₁ (Forskning och utveckling) 5 kap 9 § Användningen avser möjliggöra laboratorier och forskningsmiljöer med mindre produktion, utveckling och tillverkning hänförlig till forsknings- och utvecklingsändamålet. Detta för att möjliggöra exempelvis småskalig produktion av prototyper.

K (kontor) 5 kap 10 § Användningen kontor tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

⋯⋯⋯ - Byggnadsverk får inte uppföras. 5 kap 3 § En zon runt byggrätterna föreslås ha denna bestämmelse för att fungera som förgårdsmark. En viss möbleringszon brukar krävas runt byggnader innan de möter en annan fastighet för att hantera exempelvis dränering, öppning av dörrar, skötsel av fasaden.

H₀₀ – Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet 1 kap 3 § (2020:5 Boverket). Denna bestämmelse reglerar den högsta tillåtna höjden på samtliga byggnadsverk inom egenskapsområdet över nollplanet (tidigare meter över havet). Detta för att säkerställa att inga högre uppskjutande byggnadsdelar förekommer såsom hisschakt eller tekniska installationer.

f₁ – PBL (2010:900) 4 kap. Takvåning måste vara indragen från norra fasaden med minst 3 meter.

f₂ – PBL (2010:900) 4 kap. Bottenvåning måste hållas helt öppen mot gården. Minsta frihöjd är 4 meter. Karaktär av länkbyggnad

f₃ – PBL (2010:900) 4 kap. Teknikrum på tak måste placeras minst 3 meter från fasadliv samt får som mest vara 2 meter högt.

u₁ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

e₁ – Största bruttoarea är 6200 m² inom användningsområdet.

Det sätts även generella egenskapsbestämmelser för all kvartersmark. Dessa lyder: Utöver högsta totalhöjd får energianläggningar (solfångare/solceller) på tak, räcken och mindre tekniska anordningar som placeras indragna från fasadliv (minst 2 meter) uppföras till en höjd på högst 1,5 meter utan att inverka på beräkningen av totalhöjden. PBL (2010:900) 4 kap.

Minst 50 % av takytorna ska vara vegetationsbeklädda. PBL (2010:900) 4 kap.

Grönstruktur och offentliga rum

Eftersom planområdet är beläget invid Odarslövsvägen och det nord-sydliga gång- och cykelstråk som leder in till Brunnshög blir utformningen av detta gaturum en viktig utmaning för att stärka identiteten och trivseln för besökare i området. Det är därför viktigt att de föreslagna byggrätterna i största möjliga mån ses som inbjudande och kommunikativa mot den allmänna platsmarken öster om planområdet. Bebyggelsen trappas därför ner en våning mot Odarslövsvägen för att skapa en bättre anknytning mot Portkvarteren öster om Odarslövsvägen.



Planområdets bebyggelse mot den föreslagna bebyggelsen i Portkvarteren öster om planområdet.

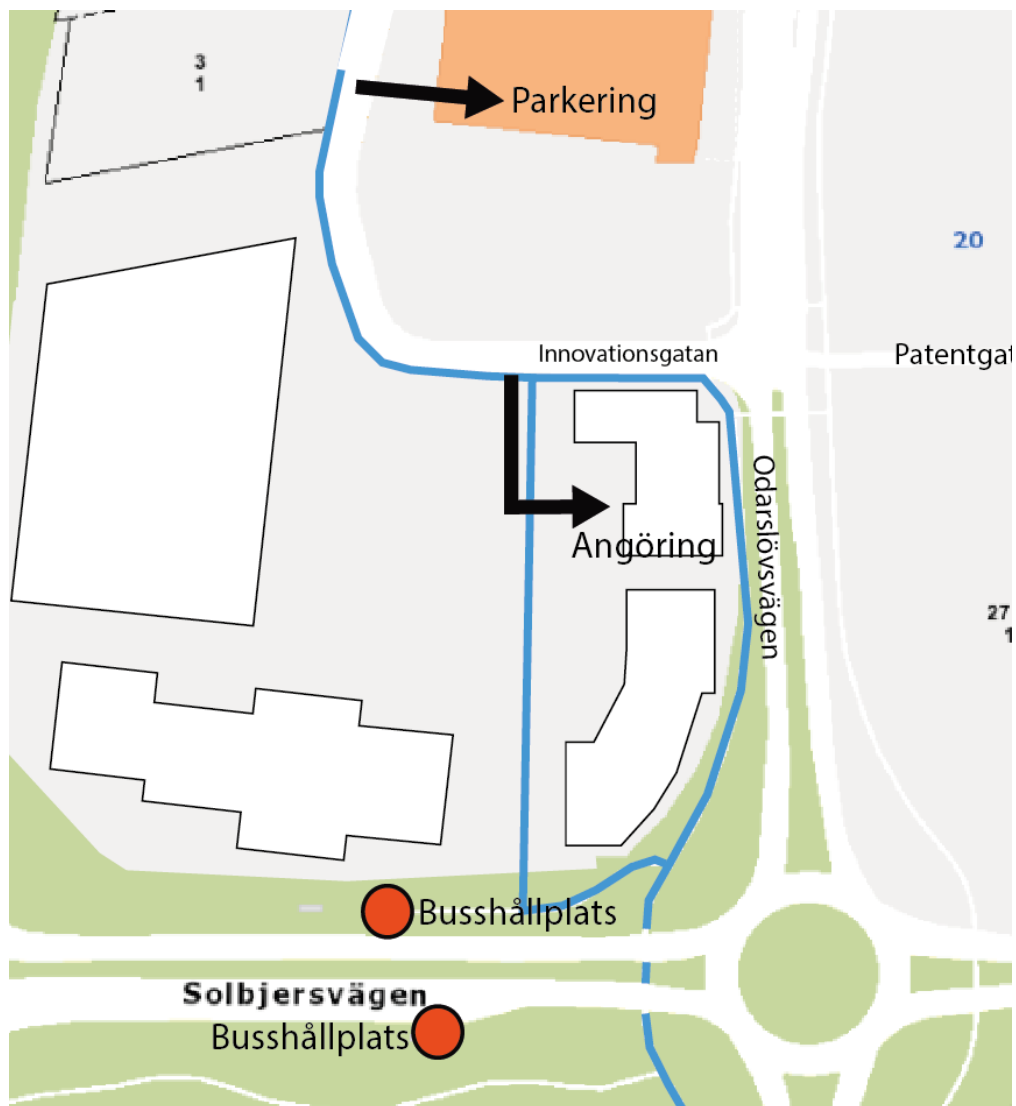
Vatten

Väster om planområdet finns en yta som är avsedd för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering. Förslagsvis kan denna fastighet anslutas till platsen via servisledningar och fördröja dagvattnet.

Trafik och gator

Odarslövsvägen är huvudinfarten till Brunnshög och det är även denna väg som matar in till Innovationsgatan som korsar Odarslövsvägen norr

om planområdet. Från Innovationsgatan går en infart till planområdet via grannfastigheten. Bilparkering sker i det norra parkeringsgaraget som också matas via Innovationsgatan.



Trafik runt planområdet. Blåa linjer visar gång- och cykelstråk. Svarta linjer visar biltrafik och övrig motortrafik.

Kollektivtrafik

På Solbjersvägen finns busshållplatser för regionbusslinjer 155, 166, 168 och 169. Busshållplatserna nås från gång- och cykelstråket som löper runt hela planområdet. Från området nås även spårvagnshållplatsen Brunnhögstorg genom att gå via Patentgatan cirka 350 meter österut.

Gång- och cykeltrafik

Runt om hela planområdet löper gång- och cykelstråk. Dessa kopplar ihop Södra Brunnhög med Brunnhögsområdet via Odarslövsvägen. Via Innovationsgatan går även cykelstråket under motorvägen till Norra fälåden.

Parkeringsnorm och parkering

För att cykeln ska bli attraktiv krävs att bra cykelparkering anordnas inom planområdet. Cykelparkering i olika former ska erbjudas såväl anställda som besökare. Området beräknas behöva sammanlagd anordna cirka 500 cykelparkeringar för att tillgodose ett fullt utbyggt scenario.

Parkeringsstrategin i dispositionsplanen för centrala Brunnshög innebär bilparkering i gemensamma anläggningar vilka kopplas till huvudgatorna i områdets ytterkanter. Strax norr om planområdet finns en större parkeringsanläggning med kapacitet på ca 750 bilplatser, denna anläggning kan även byggas ut och få ännu högre kapacitet allt eftersom området utökas. Antalet parkeringsplatser som kan behövas när området byggs ut är cirka 300. Parkeringsanläggningen har in-/utfart mot Innovationsgatan och kan täcka behovet för planområdets del. Parkeringsplatser för bilister med funktionsnedsättning ska erbjudas inom 25 meter från tillgänglig entré.

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

El

Nya byggrätter inom planområdet förutses kunna anslutas till omgivande elnät.

Vatten och spill

Vatten och spillvatten hanteras via Innovationsgatan i norr. Dit servisledningar kan anslutas.

Dagvatten

I samband med detaljplaneläggning av Höjdpunkten 2 (PÅ 15/2020) gjordes en dagvattenutredning som även innefattade nuvarande fastighet Höjdpunkten 2.

Samtligt dagvatten från området leds norrut till VA-Syds ledningsnät under Innovationsgatan. Dimensionerande utsläpp till VA-Syds ledningsnät är 20 liter per sekund och hektar vid ett 10-års regn.

Den stora mängd hårdgjord yta som förväntas bli på platsen innebär utmaningar för dagvattenhanteringen. Fördröjning av dagvatten förväntas kunna ske genom olika åtgärder såsom gröna tak, genomsläppliga beläggningar, markkassetter, underjordiska magasin och infiltrationsbäddar.

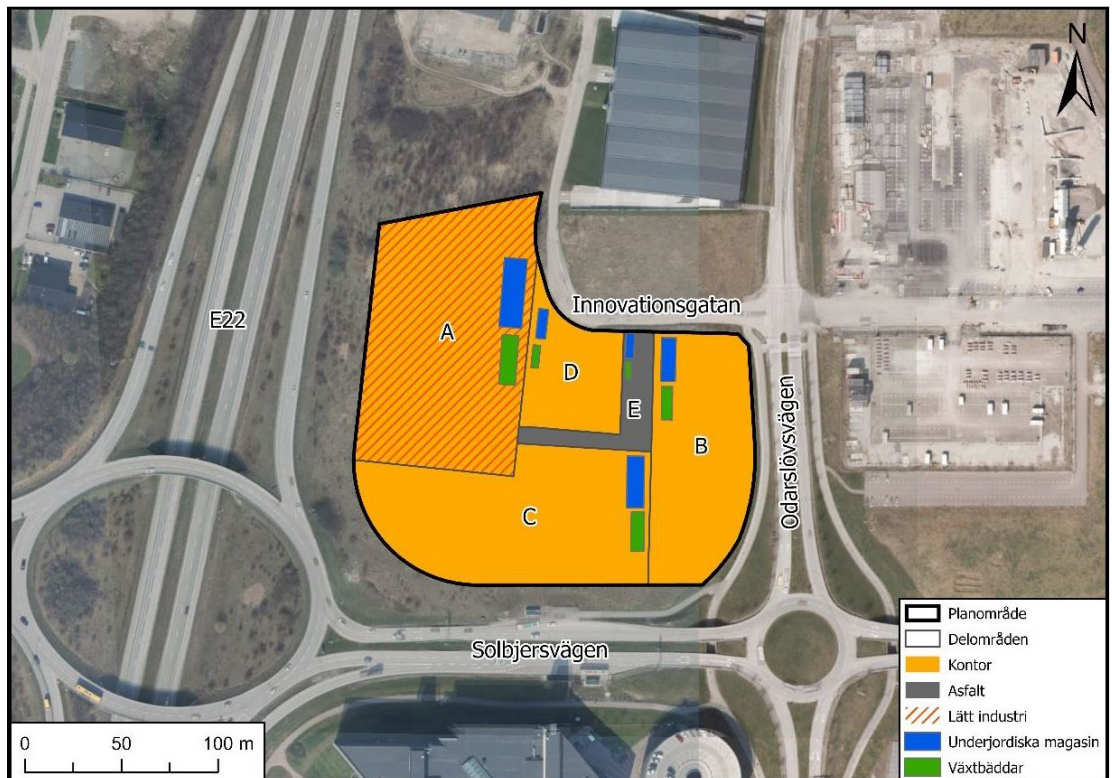


Bild som redovisar ytbehovet av underjordiska magasin (blå) samt växtbäddar (grön). En central dagvattenhantering är planerad på område D.

För att skapa en hållbar kapacitetsstark lösning för dagvattenhantering har ett område för teknisk anläggning – dagvattenhantering planlagts på det område som anges som D i bilden ovan. Denna plats kan samla och fördröja dagvattnet innan det leds vidare mot Innovationsgatan. Dagvattenfördröjningen kan regleras som marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning där närbelägna fastighetsägare kan ansluta sitt dagvatten, och gemensamt sköta anläggningen.

Renhållning

Angöring till fastigheten sker från Innovationsgatan i norr via en gemensamhetsanläggning för gatuändamål. Denna färdväg fungerar för renhållningsfordon och inom fastigheten Höjdpunkten 2 ska tillräckliga ytor avsättas för renhållningsfordon och avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Avståndet mellan Lund Norra/E22 som är prioriterade färdväg för farligt gods och planområdet uppgår till minst 175 meter vilket gör att planområdet inte behöver utformas med riskreducerande åtgärder i åtanke.

Översvämning och skyfall

I ett scenario av skyfall kommer vatten att rinna över markytor och ställa sig i eventuella lågpunkter.

Räddning

Planområdet bedöms ligga inom normal insatstid med god tillgänglighet från omgivande gatunät.

Avvägning mellan motstående intressen

Detaljplanens möjliggör en tät exploatering av kontorslokaler, service och centrumfunktioner som en del i utbyggnaden av Brunnshögsområdet. Att möjliggöra fler arbetsplatser skapar ökade underlag för service och kollektivtrafik. Bebyggelsens läge och höjd kan också bidra till en ljuddämpning mot bakomliggande bostadskvarter i Brunnshög. Intresset av att kunna utnyttja den obebyggda naturmarken står emot exploateringen. Likaså intresset av att inte tillåta högre bebyggelse på platsen, som kommer att bli synlig både från motorvägen, och närbelägna kvarter i södra Brunnshög.

Bedömningen är att under omständigheterna är exploateringen ett bra tillskott till omgivningen och följer den skala och vision som finns både i Ideon och söder om Solbjersvägen.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år från det datum planen får 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

Castellum Öresund AB är huvudman inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal kommer upprättas innan detaljplanen antas.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Eventuell ledningsflytt och ombyggnation av befintligt ledningsnät till följd av detaljplanens genomförande bekostas av kommunen och respektive ledningsägare.

VA Syd ansvarar för utbyggnad av va-nät, exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Brandvattenförsörjning ordnas i samråd med VA Syd.

Energiförsörjningsledningar – Kraftringen ansvarar och avtalar med exploatören.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av gemensamma tekniska anläggningar som inte är kommunala

Utbyggnad av körbara ytor inom kvartersmark bekostas av exploatör.

Nyanläggning av nödvändig dagvattenfördröjning och dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av exploatör.

Det är möjligt att planområdet delas upp i flera fastigheter. Planförslaget kan eventuellt innebära att gemensamma ytor mellan fastigheterna behövs.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av arkeologi, grundläggning och marksanering

Kommunen har tagit fram riskutredning och dagvattenutredning samt utfört översiktlig markundersökning. Exploatören ansvarar för och bekostar grundläggning och eventuell marksanering.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas/delas in i olika fastigheter.

Om gemensamma behov, som t.ex. dagvattenhantering eller interngata, uppstår inom kvarteret kan gemensamhetsanläggning inrättas.

Inom i plankartan utmärkt u-område ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningsrätt kan bildas inom detta område.

Det ankommer på berörda fastighetsägare och ledningsägare 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

Planområdet är beläget intill Solbjersvägen och Odarslövsvägen. Det innebär att bebyggelsen blir exponerad för trafikanter längs dessa trafikleder.

Bebyggelsens höjd kan uppgå till över 40 meter. Det leder till att byggnaderna kommer att synas från omlandet. Däremot bedöms de inte ha en betydande påverkan på Lunds stads siluett.

Konsekvenser för fysisk miljö

Stads-/Landskapsbild

Eftersom byggnadsvolymer har en ansevärd höjd (delvis upp till 44 meter) skapar kvarteren ett tydligt landmärke och entré in till Brunnsnäs. Byggnadsvolymer följer den typ av exploatering som har uppförts i närområdet kring norra Ideon/Södra Brunnsnäs. Det innebär stora kvarter med entréer i bottenvåning och höga byggnader.

Mikroklimat

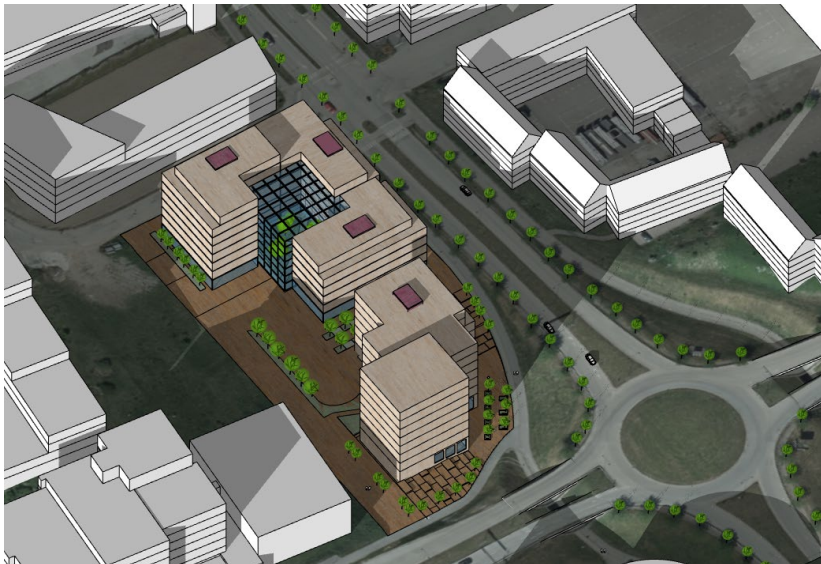


Solstudie vårdagjämning 21 mars kl 10:00

Konsekvenser



Solstudie vårdagjämning 21 mars kl 12:00



Solstudie vårdagjämning 21 mars kl 16:00



Solstudie midsommar 23 juni kl 10:00

Konsekvenser



Solstudie midsommar 23 juni kl 12:00



Solstudie midsommar 23 juni kl 16:00

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar ingen påtaglig skuggbild över de närbelägna bostadskvarteren i Portkvarteren på östra sidan om Odarslövsvägen. I övrigt finns ingen direkt störningskänslig bebyggelse ur hänsyn kring mikroklimat.

Grönstruktur och offentliga rum

Den gräsyta som finns i området i dag kommer att försvinna när byggnationen uppförs. Inga offentliga rum påverkas eller tillförs i planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

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

Vattenkvalitet

För att bedöma påverkan på föroreningsbidrag från planområdet till recipienten (Önnerupsbäcken) har de föreslagna dagvattenlösningarna såsom växtbädd, sedimenteringsmagasin och gröna tak använts.

Beräkningarna har utförts i databasen Stormtac. Från beräkningarna framgår att det är svårt att komma ner till samma nivåer som för befintlig markanvändning. De flesta ämnen minskar i jämförelse med befintlig situation men vissa ämnen blir högre än befintliga nivåer (exempelvis kvicksilver, nickel, PAH16 och benso(a)pyren). Inga föroreningskoncentrationer ligger över respektive riktvärden.

De schablonvärden som används i Stormtac för markanvändning och reningsanläggningar är ett grovt verktyg för att bedöma föroreningsbelastningen med vissa svårigheter att på ett rättvisande sätt redovisa föroreningssituationen vid planerad utbyggnad.

Resultaten för beräkningarna av föroreningsmängder visar på att det skulle kunna krävas ytterligare rening för att komma ner till samma nivåer som för befintlig situation. Rimligheten i detta kan dock ifrågasättas, bland annat med anledning av att det vid exploatering av naturmark alltid kommer leda till ökade utsläpp av föroreningar i dagvattnet och det finns inte någon reningsanläggning som kan rena dagvattnet till 100 %. Vidare finns det en osäkerhet i schablonvärden och schablonmässiga markanvändningar.

Den sammanvägda bedömningen är att exploateringen av området, med rening av dagvattnet, inte påverkar möjligheterna att uppnå MKN för Höje å (slutrecipient) och Önnerupsbäcken.

Dagvattenanläggningar måste skötas för att bibehålla sin renande förmåga.

Dagvatten

Dagvatten kan fördröjas inom området genom att uppföra underjordiska sedimenteringsmagasin, gröna tak och växtbäddar.

Det får som mest släppas ut 20/l/sekund/ha till ledningsnätet vid ett 10-års regn.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Solbjersvägen och Odarslövsvägen. Dock kan bullersituationer hanteras för verksamheter, då tysta utemiljöer ej behöver anordnas. Planförslagets bebyggelse ska inte skapa buller mot omgivningen.

Skyfall och översvämning

I ett scenario av skyfall kommer vatten att rinna över markytor och ställa sig i eventuella lågpunkter. Området delas av en höjdrygg ungefär mitt på fastigheten. Detta innebär att en del vatten kommer att rinna mot Innovationsgatan och en del kommer att rinna ner i gång- och cykelunderfarten vid Solbjersvägen.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet. Planområdet bedöms inte påverka barns miljö då det är beläget på en otillgänglig plats invid större motortrafikleder utan naturliga genomgående stråk eller anslutning till annan bebyggelse.

Service

Detaljplanen medger uppförande av ca 25000 kvadratmeter våningsyta för kontor med tillhörande restaurang, mindre butik och annan service. Det innebär många arbetsplatser och mycket folk i rörelse som ytterligare kan befolka platsen och skapa underlag för service i andra fastigheter i närområdet.

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.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

Christoffer Lindskov

Planarkitekt