



Planbeskrivning detaljplan för Höjdpunkten 2 m.fl. i Lund

Antagandehandling
Upprättad 2025-11-10
PÄ 12/2022
1281K-P354
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.....	8
Gällande detaljplaner	8
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	14
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	15
Planförslag.....	16
Övergripande karaktär och disposition	16
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	18
Grönstruktur och offentliga rum	19
Trafik och gator	20
Teknisk försörjning	23
Hälsa och säkerhet	25
Avvägning mellan motstående intressen	28
Genomförande.....	28
Organisatoriska åtgärder.....	28
Tekniska och ekonomiska åtgärder	28

Fastighetsrättsliga åtgärder	29
Konsekvenser.....	30
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	30
Konsekvenser för fysisk miljö.....	30
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	34
Sociala konsekvenser	34

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 antagandeskede.



Vill du komma i kontakt med oss?

Christoffer Lindskov

Planarkitekt

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: samhallsbyggnad@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör samhallsbyggnadsförvaltningen om inte annat anges. Bild på framsidan av Kanozi arkitekter AB.

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. Vidare ingår en del av Östra Torn 27:2 för att möjliggöra en bredare sektion av Innovationsgatan. Planområdet ligger direkt öster om det nya detaljplaneområdet som möjliggör Saab och Axis exploateringar i sydvästra Brunnshög. Kontorsbyggnaderna kommer att vara synliga från Odarslövsvägen och Solbjersvägen. Exploateringen följer intentionerna med utvecklingen av Brunnshögsområdet 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 främst av obebyggd naturmark.

Planområdets area: 10000 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 sydvästra Brunnshög. Kontorsbyggnaderna kommer att vara synliga från Odarslövsvägen och Solbjersvägen. Exploateringen följer intentionerna med utvecklingen av Brunnshögsområdet och bildar en tydlig kvartersstruktur runt Odarslövsvägen. Detaljplanen medger även en bredare sektion på Innovationsgatan för att bättre möjliggöra trädplanteringar och ledningsomläggningar. Detaljplanen ska även verka till att fördröja dagvatten och avleda skyfallsvatten åt rätt väderstreck.

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.

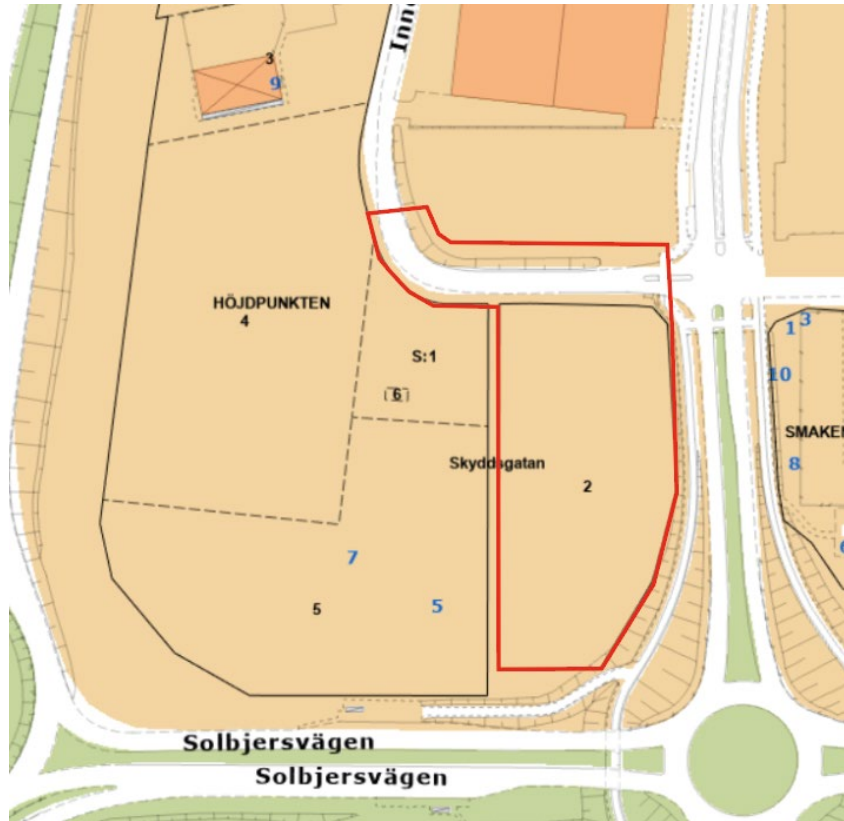
Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Barnchecklista
- Dagvattenutredning för Höjdpunkten i Brunnshög, Afry Infrastructure AB 2025-03-20
- Riskutredning för Höjdpunkten 2, Briab AB, 2024-03-21
- Trafikutredning för Höjdpunkten 2, Trivector, 2024-09-09

Plandata



Orienteringskarta med utritat planområde

Läge

Planområdet omfattar fastigheten Höjdpunkten 2 samt en bit av Östra Torn 27:2 och är beläget norr om Solbjersvägen och väster om Odarslövsvägen.

Areal

Planområdets yta uppgår till ca 10000 m².

Markägförhållande

Höjdpunkten 2 är privatägd. Östra Torn 27:2 är i kommunal ägo.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Fastighetsägaren Castellum Öresund AB har ansökt om detaljplan.

Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag och/eller inriktningsbeslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott, BNAu, fattade beslut om planläggning 2022-10-12.

Översiktsplanering

I den fördjupade översiktsplanen för Brunnshög från 2013 nämns Lunds innerstad som förebild för bebyggelsen i Brunnshög. Aktuellt planområde är utpekat som en plats för verksamheter.

Program

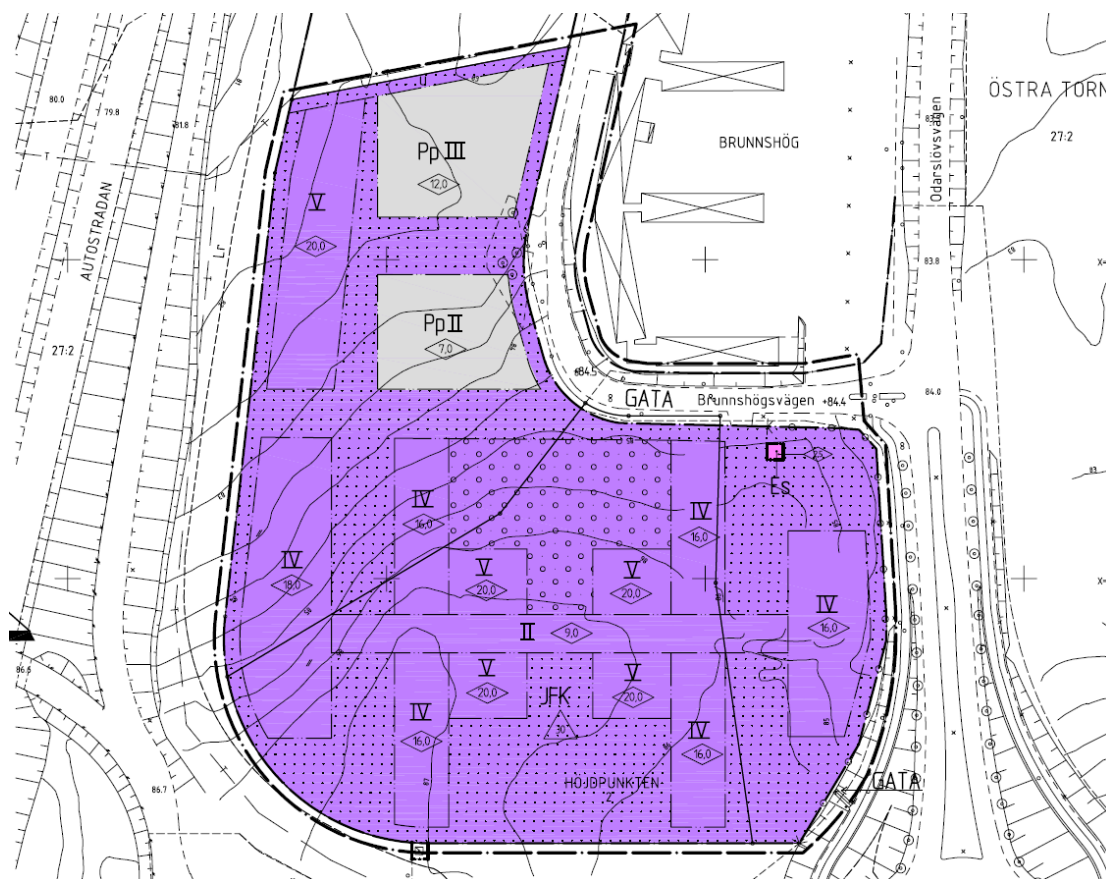
Bebyggelse och skala i Brunnshög beskrivs i Lund NE Brunnshög – Vision och mål. Där framgår att 4-5-våningsbebyggelse, med Lunds centrum som förebild, ska vara dominerande. Föreslagna byggnadshöjder är främst kring 3-5 våningar, men kan ha höjder upp mot 8 våningar. Bebyggelsen på Höjdpunkten fungerar som en buffert mot känsligare funktioner inne i centrala Brunnshög.



Planområdets läge (svarta linjer) i förhållande till strukturplan för Brunnshög

Gällande detaljplaner

Området omfattas i sin helhet omfattat av Detaljplan för Höjdpunkten 2 m fl i Lund, Lunds kommun från 2003. Användningen av kvartersmark 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 främst 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 innehålla 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). Den del av planområdet som möjliggör en breddning av Innovationsgatan har i dagsläget en kommunal gata. Den norra del som utökas har trottoarer.

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 Brunnshög 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 Brunnshög.

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

Naturreseptatet Kungsmarken är viktigt för närrecreation. Utvecklingen av området Brunnshög har en viktig roll i hela stadens utveckling. Under 2019 påbörjades anläggandet av Nobelparken och Kunskapsparken. Nobelparken är en stadsdelspark med fokus på motionsrundor 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

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

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 Brunnshögstorget.

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten eller genom 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

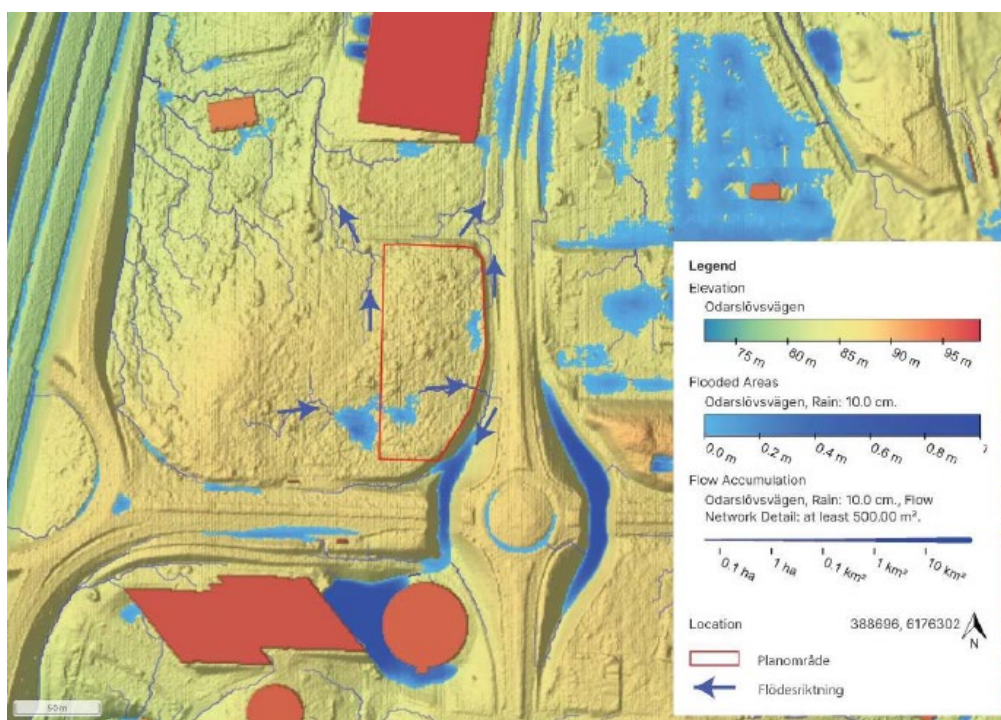
Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-22.

I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å och Kävlingeån 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.



Avrinning från området i samband med skyfall. (Afry Infrastructure AB)

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. Krafteringen har även el- och fiberkablar inom området.

Lågtempererad fjärrvärme samt fjärrkyla kan anslutas från Innovationsgan. Fiber kan anslutas från Innovationsgatan. Elnät kan anslutas från väster.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdets närmsta hörn ligger 170 meter från rekommenderad färdväg för farligt gods.

Det finns kemikaliehanterande forskning och utvecklings-verksamhet i närområdet. Vidare sker vissa transporter till denna typ av verksamheter via Odarslövsvägen/Innovationsgatan. Odarslövsvägen kan också vid behov vara en omledningsväg för farligt godstransporter när inte E22 är tillgänglig. Hur dessa aspekter bemöts har utretts i en riskutredning och sammanfattas under planförslaget.

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 cykeltunneln och vägbanor att översvämmas. Då ställer sig vatten i gång- och cykeltunneln under Solbjersvägen innan det rinner vidare.

Räddning

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

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av miljöbedömnings-förordningen (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.

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 centrumanvändning, kontor och forskning/utveckling.
- Breddning av en sektion av Innovationsgatan.

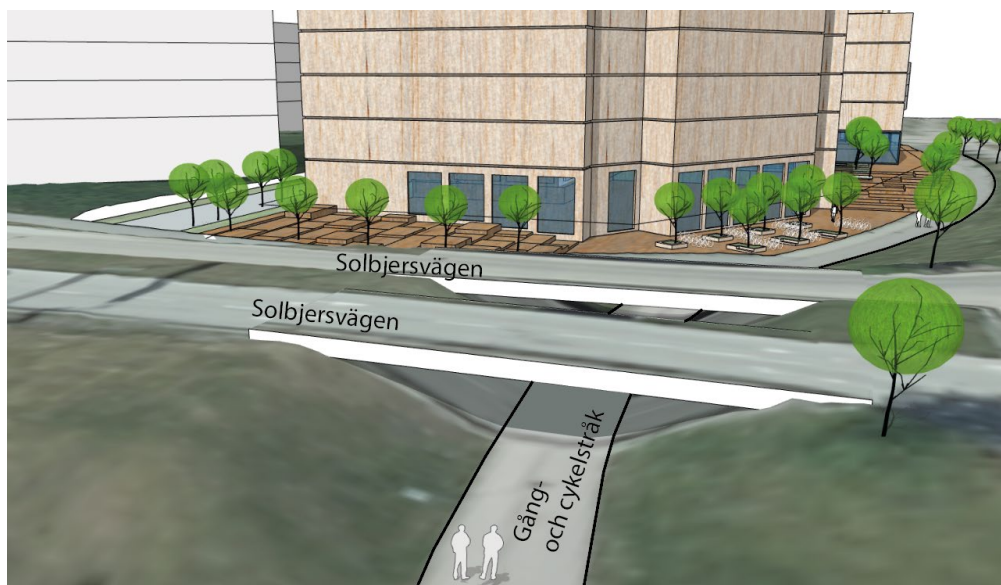


Volymskiss över hur planområdet kan utvecklas med byggnader.



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 Brunnshög 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 stadsbild

Fastigheten ges en generell användningsbestämmelse för Kontors- och Centrumändamål.

GATA En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

C (centrum) 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) 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) 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.

 - **Marken får inte förses med byggnad.** 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 - Takytor ska luta norrut för att avleda dagvatten och skyfall åt de nordliga stråken ut från planområdet. Detta för att undvika ökat vattenflöde söderut från planområdet.

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.

F₄ – PBL (2010:900) 4 kap. Fasad i öster ska trappas ner till en maxhöjd +109 m över nollplanet med minsta indrag 2,6 m. Denna bestämmelse avser ge en nertrappning mot Odarslövsvägen utan att låsa den faktiska placeringen av byggnaden.

u₁ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

a₁ – Marklov krävs även för hårdgöring av ytan. Detta avser kontrollera att dagvatten får korrekt fördröjning innan det släpps ut på ledningsnätet.

b₁ – Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig. Samma orsak som förra bestämmelsen, är att fördröja dagvatten.

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.

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

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 Portkvarten öster om Odarslövsvägen.



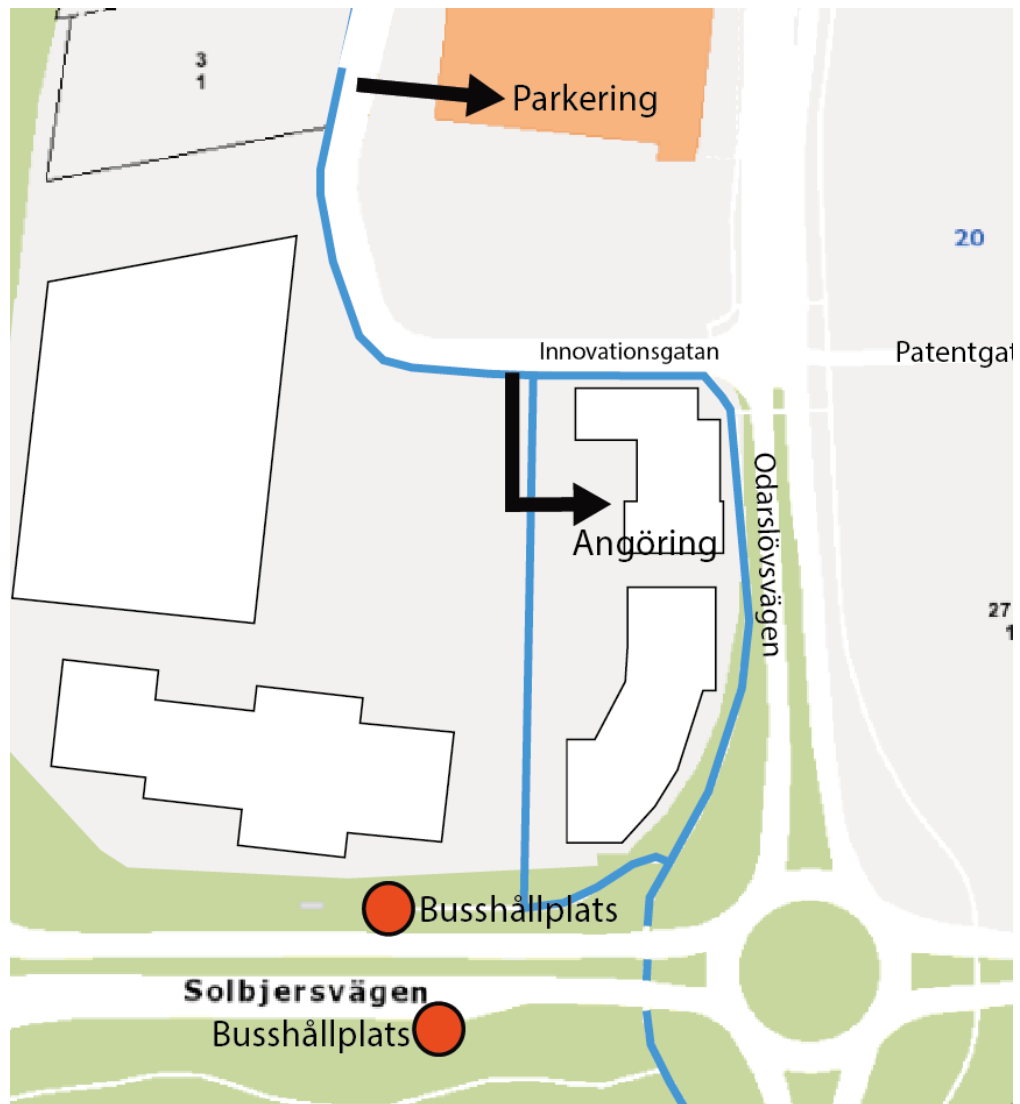
Planområdets bebyggelse mot den föreslagna bebyggelsen i Portkvarteren öster om planområdet.

Vatten

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

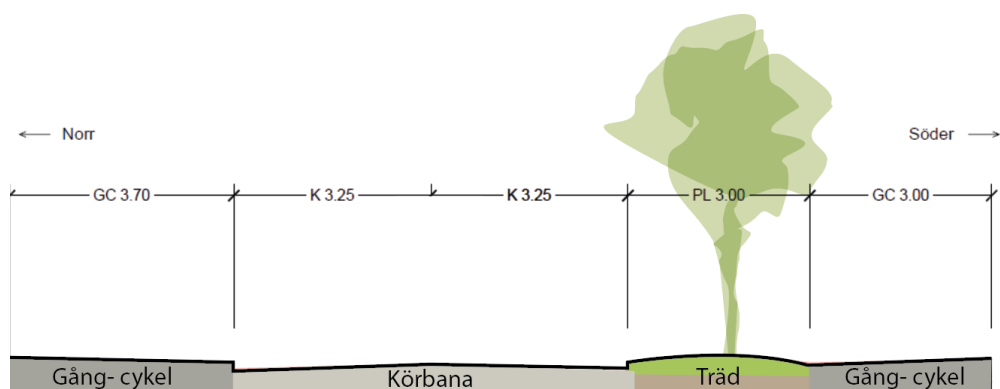
Trafik och gator

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 vid grannfastigheten. Bilparkering sker i det norra parkeringsgaraget som också matas via Innovationsgatan.

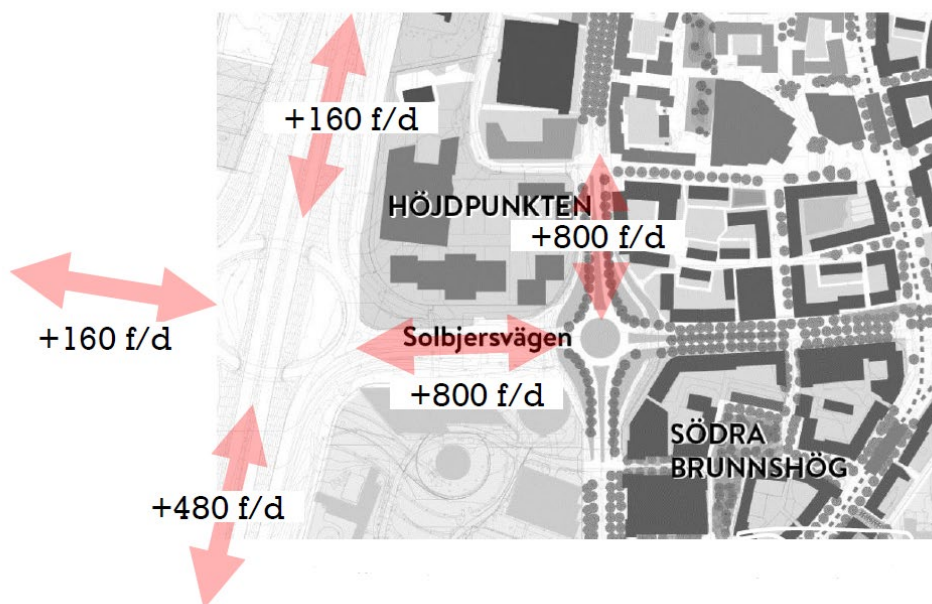


Trafik runt planområdet. Blåa linjer visar gång- och cykelstråk. Svarta linjer visar biltrafik och övrig motortrafik.

Innovationsgatan får en bredare sektion för att kunna möjliggöra en effektiv trafikmatning, nya ledningar och få in trädplantering längs den södra sidan av gatan.



Föreslagen sektion på Innovationsgatan blir 16.2 meter bred. 19 meter om träd ska planteras på båda sidor.



Förväntad trafikstring i antal fordonsrörelser per dygn till och från planområdet.

Till planärendet har en trafikutredning framtagits 2024-09-09. Det återges olika scenarion baserat på antal kontorsplatser och liknande faktorer. Spannet av fordonsrörelser kan variera baserat på kontorsnärvaro hos personalen. Parkeringsefterfrågan har beräknats till 250-362 bilplatser baserat på omfattning av mobilitetsåtgärder. Merparten av dessa platser kan antas generera 2-3 fordonsrörelser om dagen. Ett troligt scenario är cirka 800 fordonsrörelser per dygn som angör området. 160 av dessa färdas norrut på E22, 160 färdas västerut på Norra Ringen, och resterande 480 färdas söderut på E22 mot Malmö. Det förekommer även små trafikflöden till Utmarksvägen, Odarslövsvägen och Ideongatan, men dessa är så små att de inte bedöms vara relevanta för en översiktlig bedömning.

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 Brunnsögstorg genom att gå via Patentgatan cirka 350 meter österut.

Gång- och cykeltrafik

Runt om hela planområdet löper gång- och cykelstråk. Dessa kopplar ihop Södra Brunnsög med Brunnsögsområdet via Odarslövsvägen. Via

Innovationsgatan går även cykelstråket under motorvägen E22 till Norra fäladen.

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.

Trafikalstring

Brunnshögs tredjedelsmål avses vara möjligt att applicera på detta planområde vilket innebär att en tredjedel av resorna sker med cykel, en tredjedel med bil och en tredjedel med kollektivtrafik. Planområdet bedöms alstra cirka 5400 – 7200 trafikrörelser per dygn vid en 100 % kontorsbeläggning. Det bedöms 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.

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

El, fiber och tele

Nya byggrätter inom planområdet förutses kunna anslutas till omgivande elnät från väster. Fiber kan anslutas från Innovationsgatan.

Vatten och spill

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i ärendet 2025-03-20 för att redovisa hur det nya planförslaget kan påverka området.

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

Förändringarna av markanvändning i planförslaget för Höjdpunkten 2 kommer att öka dagvattenflödena i planområdet och därmed renings- och fördröjningsbehovet. Dagvattenanläggningen som dimensionerades i detaljplanen väster om planområdet har inte full kapacitet att hantera allt dagvatten från Höjdpunkten 2. För att komplettera gemensamhetsanläggningen föreslås fördröjning inom planområdet. Detta görs med två anläggningar, en i södra avrinningsområdet på minst 17 m³ och en i planens norra avrinningsområde på minst 45 m³. Dessa föreslås utformas som växtbäddar.

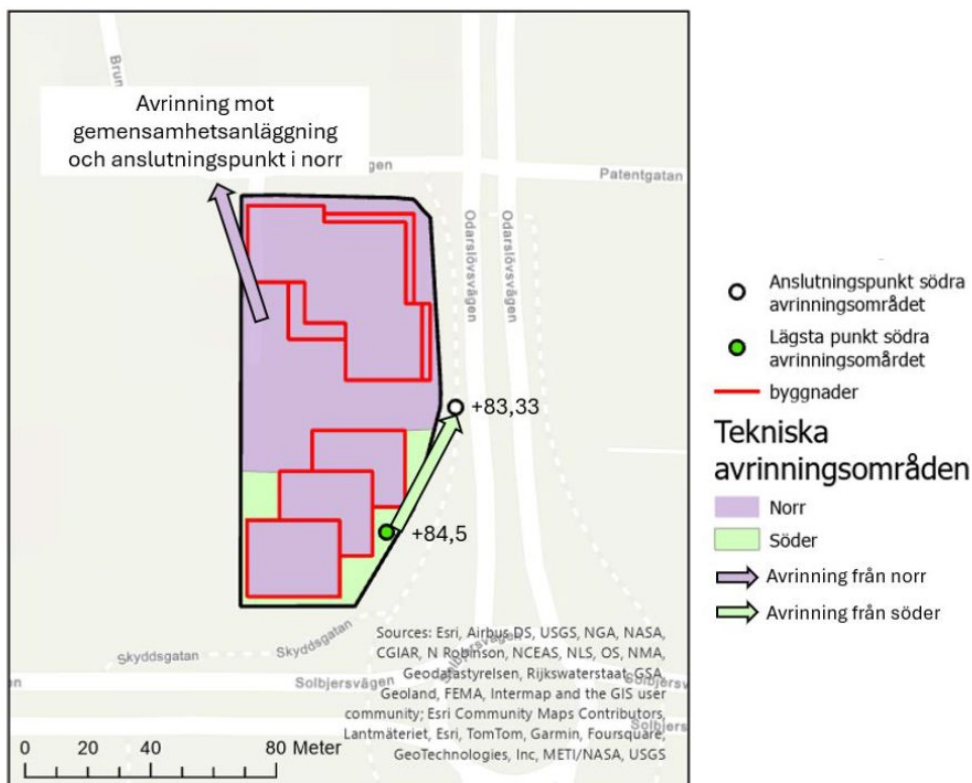


Bild som visar konceptet med avledning av dagvatten från planområdet. Dagvattnet behöver fördröjning via växtbäddar och genomsläpplig mark lokalt inom planområdet innan anslutning mot nätet. (Afry Infrastructure AB)

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.

Förändringen i markanvändning på platsen leder till en stor ökning i föroreningsbelastning, speciellt då befintligt läge är naturmark. Därmed är det mycket svårt att uppnå lägre föroreningsbelastning jämfört med befintligt läge. Den förändrade markanvändningen tillsammans med den föreslagna dagvattenhanteringen bedöms dock inte påverka recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer. Det är av stor vikt att reningsanläggningar anläggs och fungerar som tänkt.

Fjärrvärme och fjärrkyla

Lågtempererad fjärrvärme samt fjärrkyla kan anslutas från Innovationsgan.

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 med hänsyn till närheten av färdleden.

Eventuella transporter av farligt gods 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.

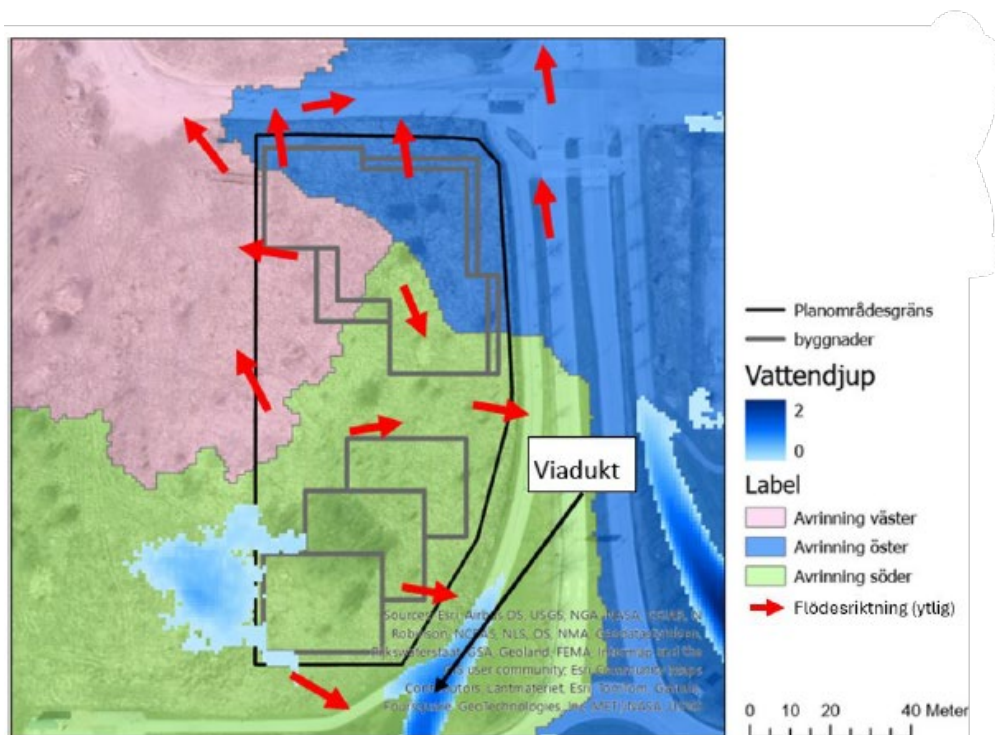
Sammantaget bedöms riskerna från omgivningen främst röra kemikaliehanterande forskning och utveckling samt lätt industri på Höjdpunkten 1. Avståndet till byggnad för lätt industriändamål uppgår till över 50 meter från gällande detaljplaneområde. Vilket innebär att riskerna i planområdet från eventuell 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 ska rökdetektorer vid friskluftsintagen minska skador vid händelse av en olycka. Detta förs in i som planbestämmelse.

Kombinationen av C centrumändamål och J₁ kan möjliggöra hantering av brandfarliga varor samt farliga ämnen som inte bör kombineras med exempelvis samlingslokaler. 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.

Översvämning och skyfall

Höjdsättningen av planområdet bör anpassas med hänsyn till både dagvatten- och skyfallshanteringen. Skyfallsvatten ska i huvudsak ledas norrut för att inte försämra för befintlig bebyggelse söder om planområdet. Det föreslås att skyfallsvattnet leds norrut längs Odarslövsvägen och därefter riktas mot Brunnshög, där ny exploatering planeras och där särskilda lösningar för hantering av skyfall planeras att implementeras

För att styra vattenavrinning vid skyfall finns planbestämmelse om att alla takytor ska lutas norrut, samt att mark som i utredningen visar behöver luta norrut har fått en planbestämmelse n1 – marken ska utformas så att avvattnning sker norrut. I ett scenario av skyfall kommer vatten att rinna över markytor och ställa sig i eventuella lågpunkter. Planområdet bedöms varken förbättra eller förvärra situationen i samband med ett skyfall. Det ställs samma vattenvolymer i gång- och cykeltunneln under Solbjersvägen som i nuläget.



Beräkning av vattenflöden till lågpunkter i samband med skyfall. (Afry Infrastructure AB)



Förslag där skyfallsvatten avleds norrut längs Odarslövsvägen och omhändertas i Brunnshög. (Afry Infrastructure AB)

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 genom avstyckning 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 byggnadsvolymererna har en anseelig höjd (delvis upp till 44 meter) skapar kvarteren ett tydligt landmärke och entré in till Brunnshög. Byggnadsvolymererna följer den typ av exploatering som har uppförts i närområdet kring norra Ideon/Södra Brunnshög. 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

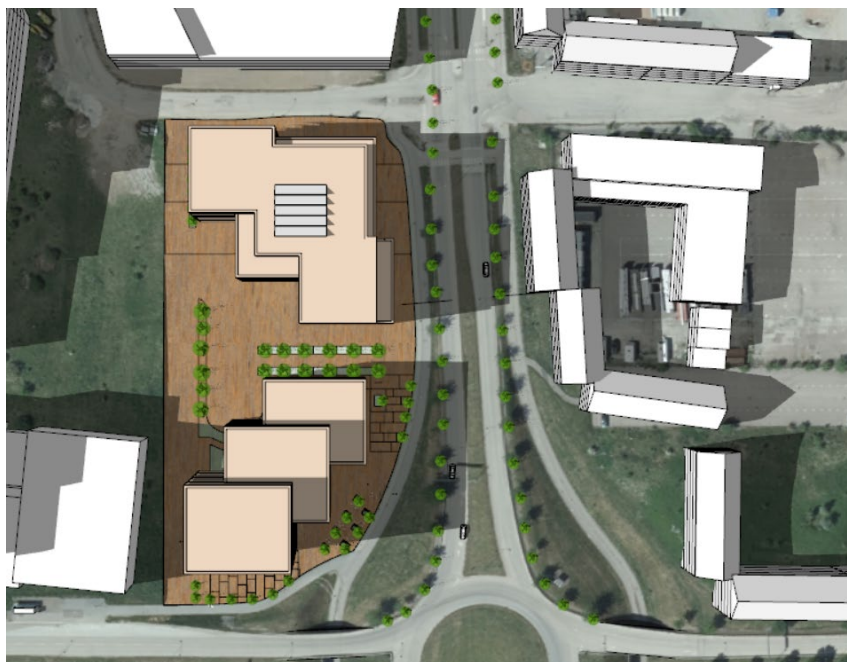
Konsekvenser



Solstudie midsommar 23 juni kl 10:00



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 grönska som finns i området i dag kommer att försvinna när byggnationen uppförs. Innovationsgatans breddning bedöms tillföra trädplantering längs gatans södra sida och plats för nya ledningar.

Miljökvalitetsnormer

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 krom, kvicksilver, oljeindex, PAH16 och benso(a)pyren).

Konsekvenser

De schablonvärden som används för markanvändning och reningsanläggningar är ett grovt verktyg för att bedöma föroreningsbelastningen med vissa svårigheter att på ett rättvisande sätt redovisa föroreningsituationen 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.

Konsekvenser

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lund

Daniel Wasden

Tf planchef

Christoffer Lindskov

Planarkitekt