

## Detaljplan för Höjdpunkten 2 m. fl. i Lund, Lunds kommun

### BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

---

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 granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

#### **Samråd**

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut 2020-09-17 har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-11-24, varit föremål för samråd under tiden 14 december 2020 – 15 januari 2021.

#### **Granskning**

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-03-19, hållits tillgänglig för granskning under tiden 23 mars – 6 april 2021 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

#### **Betydande miljöpåverkan**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

#### **Samlad bedömning**

Detaljplanen avser möjliggöra en bebyggelse i enlighet med övergripande styrdokument såsom Lunds översiktsplan och fördjupning av översiktsplanen för Brunnshög. Det anses ett allmänt intresse att skapa en blandad stad i Brunnshög vilket denna detaljplan syftar till att vara en del i. Planområdet kan tillskapa över 750 nya arbetsplatser i ett kommunikationsnära läge i Lund med goda anslutningar till grönstruktur, kollektivtrafik och gång- och cykelstråk. Under granskningsskedet har endast ett fåtal synpunkter inkommit. Dessa rör redaktionella ändringar av planbeskrivning och karta, vilket inte bedöms innebära väsentliga förändringar av planförslagets karaktär.

Den samlade bedömningen är att planförslaget efter genomgången process inte bedöms leda till olägenheten såsom avses i 2 kap 9§ PBL utan kan tas till antagande.

## YTTRANDEN

### ***Myndigheter, statliga verk m fl***

#### **Länsstyrelsen Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Kommunen behöver redovisa att planen är genomförbar utan att skada riksintresset för väg E22. Det behöver framgå av planen att den följer intentionerna i tidigare planer i området och att kommunen klarar tredjedelsmålet eftersom det är en förutsättning för att de planerade åtgärderna i trafikplats Ideon är tillräckliga. Om så inte är fallet behöver planen innehålla förslag på åtgärder och kommunen behöver konstatera att dessa är genomförbara utifrån möjlig markåtkomst. I detaljplanen är delar av vägområdet för E22 planlagt som NATUR. Detta behöver revideras så att hela vägområdet utgår ur detaljplan. Utmed väg E22 gäller en säkerhetszon på 11 meter från väggkant. Där får ej förekomma fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål. Detta behöver säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsen påminner om att inom verksamhetsområden är det tydligt att VA-huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom området. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom verksamhetsområde bör ske frivilligt och uppmuntras med stöd av differentierade dagvattentaxor.

Om kommunen vill möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten eller andra fördröjningslösningar är det viktigt att dessa inte förhindras av planbestämmelserna. Exempelvis kan det behöva redovisas markområden i plankartan där dagvatten får omhändertas eller där fördröjningsmagasin anläggas.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras gällande riksintresse för kommunikation och risk för översvämning. Utan en sådan redovisning kan inte Länsstyrelsen bedöma markens lämplighet för föreslaget ändamål.

#### ***Kommentar***

*Planbeskrivningen har kompletterats med text rörande tredjedelsmålet och den trafikstring som planområdet kan komma att producera. SBK bedömer att de trafikmängder som är framtagna ligger inom de nivåer som krävs för att Lunds kommuns tredjedelsmål för Brunnshög ska gå att uppfylla.*

*För att undvika påverkan på riksintresset för kommunikation har detaljplanen anpassats efter Trafikverkets och Länsstyrelsens synpunkter.*

*Vägområdets respektavstånd har inarbetats i detaljplanen och de delar som låg inom vägområdet har helt utgått ur detaljplanen. Från vägområdets gräns tillåts inga byggnader inom 32 meter. För att underlätta dagvattenhanteringen ytterligare, har ett E-område för dagvattenhantering inrättats på den plats där planen tidigare möjliggjorde en byggrätt för kontorsändamål. Det finns inga konflikter mellan detaljplanebestämmelser och de föreslagna dagvattenlösningarna.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 50)  
Länsstyrelsen har inget att erinra i granskningskedet.

### **Region Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)  
Region Skåne har inga synpunkter på planförslaget.

### **Trafikverket**

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)  
Staten är väghållare för väg E22 och väg E6 som är utpekade som riksintresse för kommunikationer. Dessa områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Den aktuella detaljplanen får inte negativt påverka riksintresset.  
Plankartan måste revideras så att hela vägområdet för E22 lämnas utanför detaljplanen. Det är felaktigt planlagt som NATUR-område i vägslänten.  
Utmed väg E22 gäller ett byggnadsfritt avstånd om minst 50 meter från vägområdesgräns. I den aktuella detaljplanen ser dock Trafikverket att ett mindre byggnadsfritt avstånd än 50 meter kan accepteras. Trafikverket anser att ett byggnadsfritt avstånd på minst 30 meter från vägområdesgräns måste säkerställas. Detta för att framtida utbyggnadsmöjligheter av väganläggningen ska finnas.

Trafikverket vill uppmärksamma kommunen på att de siffror för årsdygnstrafik som används i riskutredningen är lite låga. När Trafikverket gör en uppräknig för prognosår 2040 framgår något högre årlig ökningstakt och trafikvolym. Riskutredningen ska uppdateras i detta avseende.  
Enligt riskutredningen ska ventilation för friskluftsintag placeras minst 8 meter ovan mark, med utgångspunkt i cirkulationsplatsens höjdläge. Det betonas inte i plankartan utan där anges endast "8 meter ovan mark".

Dagvatten får inte släppas ut i vägdike, utan ska hanteras inom egen fastighet.

Trafikverket förutsätter att planområdet utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller innehålls.

I planhandlingarna saknas resonemang om trafikalstring från planområdet och dess påverkan på kommunala och statliga vägar. Trafikverket anser att detta behöver kompletteras och ställas mot kommunens tredjedelsmål och tidigare framtaget material.

Trafikverket konstaterar att planområdet ligger inom utredningsområde för ny dubbelspårig stambana mellan Lund och Hässleholm. Vi kan i dagsläget inte bedöma om detaljplanen omöjliggör någon järnvägssträckning och/eller stationsläge vid östra Lund. Trafikverket uppmanar kommunen att bevaka arbetet med lokaliserings- och utformningsalternativ. Under perioden 20 januari till 16 mars 2021 genomför projektet sitt tredje samråd.

#### *Kommentar*

*Ett avsnitt om trafikalstring har införts i planbeskrivningen. Trafikalstringen från området bedöms ligga inom de nivåer som krävs för att uppfylla tredjedelsmålet som Lunds kommun ställt upp för Brunnshög. För att undvika påverkan på riksintresset för kommunikation har detaljplanen anpassats efter Trafikverkets och Länsstyrelsens synpunkter. Vägområdets respektavstånd har inarbetats i detaljplanen och de delar som låg inom vägområdet har helt utgått ur detaljplanen. Från vägområdets gräns tillåts inga byggnader inom 32 meter. Riskutredningen revideras för att anpassas till de siffror Trafikverket har lämnat. De marginella ökningarna av trafik resulterar inte i några ändringar kring riskhanteringen i området. Dagvatten hanteras inom området och avleds norrut via Innovationsgatan via VA-Syds ledningsnät. För att underlätta dagvattenhanteringen ytterligare, har ett E-område för dagvattenhantering inrättats på den plats där planen tidigare möjliggjorde en byggrätt för kontorsändamål. Lunds kommun arbetar aktivt med utredningar kring den nya stambanans läge och utformning och följer Trafikverkets arbete med intresse.*

#### Yttrande i granskning (aktbilaga 43)

Planen har kompletterats med byggnadsfria avstånd till riksintresse, anpassning av planområdet till E22ans vägområde, risk, dagvatten och förtydligande om att trafikalstringen från området bedöms ligga inom de nivåer som krävs för att uppfylla tredjedelsmålet som Lunds kommun ställt upp för Brunnshög.

I övrigt bedömer vi att kommunen tillgodosett de synpunkter som vi lämnade i granskningsskedet.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd eller ändring i planhandlingarna.*

**Luftfartsverket**

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Luftfartsverket har inget att erinra

***Nämnder och styrelser***

**Tekniska nämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 32)

Det är viktigt att Innovationsgatans utformning tas fram.

Innovationsgatans linjeföring är märklig och behöver arbetas igenom.

En tvärsektion behöver redovisas i detaljplanen.

Det är viktigt för tredjedelsmålet att detaljplanen sätts i ett övergripande perspektiv utifrån fotgängare och cyklisters behov.

Hållplatsläget vid Solbjersvägens norra sida behöver planläggas som GATA.

Ledningssamordning behöver genomföras av stadsbyggnadskontoret i planeringskedet för att kunna garantera att behovet av ledningar i allmän gata verkligen är tillräcklig. Om mer plats behövs kommer det att påverka Innovationsgatans bredd. Den västra gränsen för ytan NATUR behöver flyttas till släntkrönet för att inte inkräkta på E22:ans vägområde.

*Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret noterar Tekniska förvaltningens synpunkter.*

*Detaljplanen har omarbetats för att bättre belysa Innovationsgatans utformning. Ledningssamordning sker via Tekniska förvaltningen som har medverkat i utformningen av detaljplanen samt Innovationsgatans projekteringsritningar. Den västra sidans NATUR-område utgår helt då det inte tillför detaljplanen något.*

*Det har införts ett kommunalt gång- och cykelstråk som leder ner till Solbjersvägen och den gatumark som är i anslutning till busshållplatsen.*

**Miljönämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)

Miljöförvaltningen har inga invändningar mot planförslaget.

**Räddningstjänsten Syd**

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Räddningstjänsten har inget att erinra kring framtagna riskutredning.

Det är dock otydligt eftersom det finns krav på riskreducerande åtgärder på plankartan men riskutredningen anger att inga åtgärder är

nödvändiga utanför de angivna zonerna i riskutredningen. Räddningstjänsten anser att de åtgärder som är presenterade i plankartan ska behållas och finnas med i planbeskrivningen. Beskrivningen av centralt avstängningsbar ventilation skulle kunna ändras till "Nödstopp ska placeras på en central och lättillgänglig plats, exempelvis en bemannad reception eller liknande". Räddningstjänsten anser att det bör framgå att brandposter ska dimensioneras enligt VAV-P83 norm. Avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får ej överstiga 75. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén). Det bör även förtydligas i planbeskrivningen vem som bekostar eventuell komplettering eller flytt av befintliga brandposter. Insatstid och tillgänglighet för räddningstjänsten ser ut att fungera bra utifrån plankartan.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret noterar Räddningstjänsten Syds synpunkter. Detaljplanen ska få redaktionella ändringar för att belysa att brandposter dimensioneras enligt VAV-P83 samt att komplettering eller flytt av brandposter bekostas av exploatör. Angreppsvägar till byggnaderna och uppställningsplatser har utretts inför granskningshandlingarna. Förslaget planområde bedöms ha god kapacitet att hantera dessa faktorer. Det finns uppställningsplats inom 50 meter från byggnadernas entréer och goda möjligheter för uppställning på flertalet andra platser inom området.*

#### Yttrande i granskning (aktbilaga 44)

Enligt plankartan ska ventilation kunna stoppas via ett nödstopp. Meningen "Nödstopp kan placeras på en central och lätt tillgänglig plats i lokalerna" anser räddningstjänsten bör ändras till "Nödstopp ska placeras på en central och lättillgänglig plats, exempelvis en bemannad reception eller liknande." Detta för att texten ska överensstämma med riskanalysen och att det inte ska råda några oklarheter vad som faktiskt gäller.

VAV-norm P-83 ersatts med P114.

#### *Kommentar*

*Plankartan och beskrivningen får redaktionella ändringar i enlighet med Räddningstjänstens synpunkter.*

#### **VA SYD**

##### Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Det är inlagt ett u-område längs den södra gränsen som kan behöva breddas, eftersom vattenledningen ligger mycket djupt. Vidare kontroll av vattenledningen behövs för att bestämma områdets utbredning.

VA-Syd har ledningar i Innovationsgatan norr om planområdet och anslutningspunkter till nya fastigheter kommer att ges i denna gata. Fastighetsägarna får vid behov anordna servitut/ledningsrätt för att nå till anslutningspunkter i Innovationsgatan.

VA-Syd ansvarar och bekostar avsättning av serviser i Innovationsgatan och exploitören bekostar anslutningsavgift enligt gällande taxa. De åtgärder som görs på kvartersmark för att rena och fördröja dagvatten bekostas av fastighetsägaren. Texten i planbeskrivningen kan förtydligas angående detta.

Eftersom planen inte innehåller allmän platsmark behöver de sydliga fastighetsägarna kunna dra ledningar genom de norra fastigheterna på u-område för att nå Innovationsgatan.

Beskrivningen att skyfall och översvämning kan hanteras inom planområdet och avlägsnas till befintliga serviser bör förtydligas eller ändras. De serviser som kommer anläggas för de nya fastigheterna kommer inte kunna ta hand om ett skyfall utan vattnet kommer vid ett skyfall att rinna på markytan och ställa sig i eventuella lågpunkter.

#### *Kommentar*

*I plankartan har plats för den södra vattenledningen utökats.*

*Förslagsvis kommer framtida fastighetsägare att ansöka om servitut/ledningsrätt för att nå Innovationsgatan. Det finns flera olika potentiella ledningsstråk norrut, både över kommunal mark och via kvartersmark på u-områden.*

*För att bättre ta hand om dagvattnet i en samlad lösning föreslås en yta för teknisk anläggning med syfte att hantera dagvatten. Platsen ersätter den bygggrätt för kontorsändamål som tidigare fanns vid entrén till området. På detta vis kan en gemensam dagvattenhantering säkerställas innan vattnet kopplas på ledningarna norrut.*

#### Yttrande i granskning (aktbilaga 48)

Dagvattenlösningen för planområdet är otydlig och dess lösning, ägarförhållande och kostnadsfördelning behöver redas ut innan planen kan antas. Denna otydlighet leder också till att en del information i planbeskrivningen inte är korrekt.

VA SYD har inte för avsikt att bygga, äga eller sköta en dagvattenanläggning på kvartersmark. Önskvärt hade varit om en markyta i kommunal ägo hade hittats i västra Brunnsberg för denna funktion. Då hade både dagvatten från detta planområde och kommande planområden kunnat hanteras.



Planförslaget innefattar en kommunal GC-väg som inte fanns med i samrådsskedet. Det behöver studeras att framtida VA-ledningar får plats under GC-vägen för att nå fler fastigheter.

Det är inlagt ett u-område längs den södra gränsen där det går en vattenledning. Det har visat sig att denna ledning ligger mycket djupt och området behöver utökas på en del av sträckan. Framförallt i det sydvästra hörnet skulle det behövas några meter till. Även upplysningsrutan som står på plankartan gällande flöde till VA SYDs ledningsnät är avhängig av vilken dagvattenlösning som blir den slutliga för denna plan.

#### *Kommentar*

*Dagvattenanläggningen förutses kunna anläggas som en gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet som kan delas av närbelägna fastighetsägare för att kunna erbjuda en samlad lösning utanför den egna fastigheten.*

*Gång- och cykelvägen har traditionella mått. Den är 4 meter bred, och ledningssamordning kan ske med VA-Syd om det önskas att nya ledningar förläggs under gång- och cykelvägen.*

*I det sydvästra hörnet har ett par meter extra u-område införts mot vattenledningen. Att lägga in tio meter så som önskades av VA-Syd i samrådsskedet ansågs svårt att lösa. Vid behov får spontning eller annan teknik användas om ledningen behöver repareras.*

*Planbeskrivningen får redaktionella ändringar för att bättre belysa hur dagvattenanläggningen kan komma att fungera.*

#### **Ledningsrättshavare m fl**

##### **Kraftringen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Kraftringen har ledningar inom planområdet och välutbyggda ledningsnät i omedelbar anslutning till planområdet. Kraftringen Nät AB har områdeskoncession för det aktuella planområdet, vilket innebär att bolaget har en plikt att ansluta bebyggelsen som uppförs. Det finns lågtempererat fjärrvärmenät, samt även fjärrkylanät och fibernät som bebyggelsen i planområdet är tänkt att ansluta till.

I detaljplanen måste plats finnas för både ledningsdragning till planområdet såväl som inom planområdet. Det är viktigt att det sker via Innovationsgatan och att tillräckligt utrymme finns under gatan. Innan planen antas behöver det säkerställas att alla ledningsslag som är tänkt att anslutas är byggbara, säkert utförda och har ett definierat läge. Det räcker inte med att skriva som i planbeskrivningen (s22) "Nya



byggrätter förutses kunna anslutas till omgivande elnät". Detta måste säkerställas.

Det kommer ett behov av att säkerställa servitutsrättigheter för ledningar och eventuella stationer i den mån de hamnar på kvartersmark.

Blir det aktuellt att flytta ledningar till följd av planförslaget måste även nya lägen för dessa vara fastlagda i samband med att detaljplanen antas. Kostnad av flytt bekostas av exploitör.

För tillkommande ledningar inom planområdet är det viktigt att tillräckligt utrymme finns och märks ut med u-område. Det ska även finnas möjliga tillfartsvägar för arbetsfordon.

Enligt gällande detaljplan finns idag ett e-område för nätstation/transformatorstation. Bibehålls detta e-område eller kommer ny detaljplan utarbetas för östra delen som inte omfattas i ny detaljplan?

Utifrån en beräkning av effektbehovet utefter föreslagen BTA i planområdet föreslås att minst ett e-område för en enkelstation placeras centralt i området, och möjlighet att placera ytterligare nätstationer får sker efter behov.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret noterar Krafringens synpunkter. Plankartan har granskats tillsammans med Krafringen och förslag på nya ledningsstråk har förtydligats. Påverkan eller flytt av ledningar bekostas av exploitör. Ett nytt område för nätstation har placerats centralt i området för att på bästa sätt säkerställa framtida kapacitet. Det e-område som finns kvar i gällande detaljplan påverkas inte av denna plan utan ligger kvar och kan vid behov byggas ut.*

#### Yttrande i granskning (aktbilaga 52)

Krafringens bedömning att utrymme finns för bolagets behov av ledningsdragnings inom detaljplanens gatumark. Dock behövs det fortsatt ledningssamordning för att säkerställa avsett utrymme till respektive ledningsägare även i genomförandeskedet. När det gäller placering inom kvartersmark har nätstationen och tillhörande skyddsavstånd diskuterats. Utöver det anges det enbart i planhandlingen att Krafringen måste kunna komma in med ledningar på kvartersmark för att ansluta ny bebyggelse. Krafringen anser att möjligheten till anslutning av ny bebyggelse måste säkerställas i detaljplanen innan den beslutas att antas. En detaljplan som medger bebyggelse, som inte på ett lämpligt sätt eller inte alls kan anslutas till nödvändiga ledningsnät, bör inte beslutas att antas. För att säkerställa att så inte sker är det viktigt med information kring

planerade antagandetidpunkt och att fortsatta diskussioner kring åtkomst över kvartersmark tas upp omedelbart.

#### *Kommentar*

*Ledningsdragning till respektive fastighetsägare möjliggörs genom u-områden i plankartan. Att fastigheterna inte på ett lämpligt sätt kan anslutas till elnätet delas inte av SBK. Det har förekommit diskussioner med Krafteringen i denna fråga både innan och efter granskning. Det har stämts av hur framtida ledningsstråk kan anläggas över kvartersmark.*

### **Svenska kraftnät**

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)  
Svenska kraftnät har inga synpunkter.

### **Lunds renhållningsverk**

Yttrande i samråd (aktbilaga 17)  
Notera att det byggs en sopsugsanläggning norr om planområdet. Ledningarna till anläggningen går under Innovationsgatan och de måste få plats.  
Det omnämns att sopsugen kan ansluta till planområdets framtida byggnation. Sopsugen är främst avsedd för lägenheter och denna typ av industri/kontor behöver annan avfallslösning. Den aktuella avfallslösningen bör presenteras för Renhållningsverket.

#### *Kommentar*

*Ledningssamordning sker tillsammans med Tekniska förvaltningen, Krafteringen och VA-Syd. Innovationsgatan ska klara av att hantera de föreslagna ledningarna. Detaljplanen får redaktionella ändringar för att återge vilken avfallslösning som är tänkt.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 46)

Det antyds i planbeskrivningen att kvarteret med kontor och industri ska anslutas till sopsugen. I Samrådsredogörelsen framgår att Lunds Renhållningsverk inte anser att kontor/industri kan anslutas till sopsugssystemet.  
Det måste tydliggöras att sökande ansvarar för sin egen avfallshantering och att de inte kan anslutas till sopsugen. Sökande ska redovisa tänkt avfallshantering till Lunds renhållningsverk.

#### *Kommentar*

*Planbeskrivningen ska få en redaktionell ändring i detta avseende.*

### **TeliaSonera Skanova Access AB**

Yttrande i samråd (aktbilaga 18)

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Tvingas Skanova flytta eller skydda ledningarna för att möjliggöra en exploatering ska den part som initierar åtgärden också bekosta den.

*Kommentar*

*I de fall ledningar påverkas eller flyttas bekostas detta av exploatör.*

**E.ON Energidistribution AB**

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)

E.ON har inget att erinra.

**Organisationer och föreningar**

**Swedavia Airports, Malmö Airport**

Yttrande i samråd (aktbilaga 20)

Malmö Airport har inget att erinra.

**Övriga**

**Jakob Bachkami**

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Byggnadshöjderna skulle kunna vara högre med hänsyn till att läget på planområdet är avskilt från känslig miljö. Det är viktigt att hushålla med god åkermark och kommunen bör således tillåta ännu högre byggrätter.

*Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret delar dessa synpunkter, detaljplanen ger en hög flexibilitet rörande byggnadshöjder och bedöms vara välanpassad till områdets karaktär.*

**Fastighets AB Briggen Höjdpunkten via Ola Gunnefur**

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Briggen har genom fastighetsöverlåtelseavtal överlåtit del av fastigheten Höjdpunkten 2 i Lund till Lunds kommun. Genom samma överlåtelseavtal har Briggen förvärvat del av Östra Torn 27:2 av Lunds kommun. Överlåtelseerna är fullbordade och bestånd villkorade av att erforderlig fastighetsbildning medges för Briggens och Kommunens förvärv.

Briggen vill framföra som generell synpunkt att det är av största vikt att fler användningsområden tillåts i detaljplanen. Särskilt beteckningarna B (bostadsändamål), och C (centrumverksamhet). Det är av största vikt att beteckningar som omöjliggör beteckningarna B och/eller C undviks.

Underjordiska dagvattenmagasin och växtbäddar är inritade inom den del av Höjdpunkten 2 som Briggen behåller. Sådana lösningar ska rimligen hanteras inom den del av Höjdpunkten 2 som överlåtits till Lunds kommun.

Brandgata måste säkerställas mellan den sydliga byggrätten och den del av Höjdpunkten 2 som Briggen behåller. Alternativt anordnande av brandgavel. Byggnaden är placerad för nära den del av Höjdpunkten 2 som Briggen behåller. Om inte byggrätten justeras önskar Briggen möjlighet att bygga på samma avstånd från fastighetsgränsen.

Benämningen lastzon bör tas bort och den aktuella förgårdsmarken bör istället utvecklas med bättre kvaliteter. Utvecklingen av förgårdsmarken påverkar intrycket gentemot angränsande markområde. Förslagsvis kan detta uppnås genom en grön och inbjudande miljö i mitten av kvarteret.

Gatuparkering och parkeringslösning ska hanteras inom fastigheten. Briggen vill inte riskera att parkeringsbehovet som byggnationen enligt planförslaget medför tillgodoses i angränsande p-hus i sådan mån att dessa fylls upp och hindrar framtida exploatering på Briggens fastighet. Det föreslås byggplikt för kontorsdelarna inom Axis detaljplaneområde.

Vidare har Briggen lämnat synpunkter ifall fastighetsbildningen inte skulle gå igenom.

De södra byggnadskropparna är för långa, de hade behövt delas upp för att ge en bättre kvartersstruktur.

Den södra byggnaden hade behövt vara högre.

Den nordostliga kontorsbyggrätten har en struktur som är för kvadratisk för att åstadkomma praktiska våningsplan med ljus BTA. Kvartersmarken som har användningen KJ2 (Kontor, samt lätt industri) sträcker sig in på den nuvarande markarealen som tillhör Höjdpunkten 2. Detta kan inte accepteras om inte markförsäljningen till kommunen enligt överlåtelseavtalet fullbordats.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret noterar Fastighet AB Briggens synpunkter och väljer att bemöta de synpunkter som rör alternativet där fastighetsbildningen har godkänts. I annat fall behöver detaljplanen omformas i sin helhet.*

*Det finns i nuvarande inga planer på att tillåta bostäder inom denna del av Brunns hög. Detta har klargjorts både i översiktsplan och fördjupning av översiktsplanen rörande Brunns hög. Området är primärt till för verksamheter och service. Självfallet är det önskvärt med ett blandat område som bidrar till liv och rörelse på dygnets alla tider. Däremot bedöms bostäder som svårförenligt med den närbelägna trafikmiljö och med hänsyn till de verksamheter området förväntas inhysa.*

*I samband med utarbetande av detaljplanen framtoogs en dagvattenutredning som även innefattade den fastighet som Fastighets AB Briggen Höjdpunkten kommer att förvalta. Detta för att försöka skapa en övergripande dagvattenstrategi och se vilka möjligheter det finns för hantering av dagvatten för respektive fastighetsägare. Det finns inget som ställer krav på att dessa lösningar ska uppföras på Briggens fastighet, utan är endast en tidig utredning på ett övergripande plan. För att underlätta dagvattenhanteringen ytterligare, har ett E-område för dagvattenhantering inrättats på den plats där planen tidigare möjliggjorde en byggrätt för kontorsändamål.*

*I utarbetande av granskningsförslaget har ett kommunalt gång- och cykelstråk planlagts mellan Briggens fastighet och den södra byggrätten inom planområdet. Denna fungerar som en tillfartsgata i samband med räddningsinsats och skapar en buffert mellan de två sydliga fastigheterna.*

*Parkering hanteras främst i samlade mobilitetshus såsom föreslås i parkeringsstrategi för Brunnsberg. Detta planförslag bedöms innebära att cirka 400 parkeringsplatser förläggs i det norra mobilitetshuset. Mobilitetshuset har i dagsläget parkeringsplats för 750 fordon och kan vid behov byggas ut för ytterligare 750 fordon.*

*Benämningen "lastzon" illustrerar endast de behov som ett större företag kan ha på den södra fastigheten. Hur kvartersmark disponeras för angöring regleras inte i denna plan då det inte på ett betydande sätt bedöms påverka närbelägen fastighet (Briggens fastighet öster om planområdet).*

### **Axis Communications via Linn Ahlström**

Yttrande i granskning (aktbilaga 42)

I granskningshandlingen finns information som föreslår att underjordiska magasin och växtbäddar läggs på respektive fastighet. Förslag: Då området E i enlighet med detaljplanen avser att hantera dagvatten önskar Axis istället att dagvatten hanteras i en samlad lösning, en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering inom det område som särskilt avses hantera detta. Förslagsvis kan Axis, Bolag X och på sikt Castellum ha en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering inom E-området. Ingen av fastighetsägarna behöver då bekosta hantering av dagvattnet inom sin fastighet.

#### *Kommentar*

*För att på ett samlat sätt hantera dagvatten föreslås ett område för teknisk anläggning med dagvattenhantering i granskningsförslaget. Detta område kan med fördel användas såsom föreslås i synpunkten ovan. Fastighetsägarna kan dock behöva bekosta gemensamhetsanläggningens drift.*

## SAMLAD BEDÖMNING

Under granskningskedet har endast ett fåtal synpunkter inkommit. Dessa rör redaktionella ändringar av planbeskrivning och karta, vilket inte bedöms innebära väsentliga förändringar av planförslagets karaktär.

Den samlade bedömningen är att planförslaget efter genomgången process inte bedöms leda till olägenheten såsom avses i 2 kap 9§ PBL utan kan tas till antagande. Detaljplanen har anpassats till platsens förutsättningar.

Följande justeringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta:

Upplysningsruta rörande placering av centralt avstängningsbar ventilation har fått en redaktionell ändring.

Planbeskrivning:

Beskrivning av sopsugsanslutning får en annan beskrivning samt anslutning till brandpoststandard VAV-P83 ändras till VAV-P114.

Stadsbyggnadskontoret bedömer detaljplanen redo för antagande.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir  
Planchef

Christoffer Lindskov  
Planarkitekt