

# Granskningsutlåtande för Rudebok 1 i Lund

PÄ 03/2021

Upprättad 2022-04-27



## Innehållsförteckning

<b>Granskningsutlåtande för Rudebok 1 i Lund .....</b>	<b>1</b>
<b>Om planprocessen .....</b>	<b>2</b>
Samråd .....	2
Granskning .....	2
<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Yttranden .....</b>	<b>3</b>
<b>Myndigheter, statliga verk med flera.....</b>	<b>3</b>
Länsstyrelsen Skåne.....	3
Region Skåne .....	7
Trafikverket .....	7
Luftfartsverket .....	9
<b>Nämnder och styrelser .....</b>	<b>9</b>
Miljönämnden .....	9
Tekniska nämnden.....	9
Räddningstjänsten Syd .....	10
VA SYD .....	11
<b>Ledningsrättshavare .....</b>	<b>12</b>
Kraftringen.....	12
Lunds renhållningsverk.....	12
E.ON.....	12
Tele 2 Sverige AB .....	14
<b>Organisationer och föreningar.....</b>	<b>15</b>
Bostadsrättsföreningen Fornfyndet i Lund.....	15
<b>Samlad bedömning .....</b>	<b>16</b>
<b>Justeringar efter granskning .....</b>	<b>16</b>
Plankarta.....	16
Planbeskrivning .....	16

## Om planprocessen

Detaljplaneprocessen 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. Inkomna yttrande finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande efter varje yttrande.

### Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2021-10-21 har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-10-08, varit föremål för samråd under tiden 29 oktober – 30 november 2021.

### Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2022-01-31, hållits tillgänglig för granskning under tiden 7 februari – 24 februari 2022 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder med flera.

## Sammanfattning

Under granskningsskedet har synpunkter inkommit från en närbelägna bostadsrättsförening som har föranlett att den norra delen av detaljplanen som tillät en högdal har sänkts till samma höjd som övrig detaljplan.

För att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för vatten i recipienten kan efterlevas har villkorsbestämmelse införts för dagvattendammen. Detta innebär att startbesked för nya byggnader inte lämnas förrän erforderlig dagvattendamm med oljeavskiljande funktion har uppförts inom område E på detaljplanen.

Detaljplanen bedöms inte innebära några olägenheter såsom specificeras i 2 kap 9 § PBL.

## Yttranden

### Myndigheter, statliga verk med flera

#### Länsstyrelsen Skåne

##### Yttrande i samråd (aktilaga 39)

Det är VA-huvudmannens ansvar att hantera allt dagvatten som alstras inom verksamhetsområdet för dagvatten. Hanteringen av dagvatten ska i första hand ske inom allmän platsmark och planförslaget får inte förhindra eventuella åtgärder som kan krävas. Länsstyrelsen avråder därför från användande av tvingande bestämmelser i detaljplan inom verksamhetsområde för dagvatten, eftersom dagvattenfrågan i dessa områden regleras i Lag om allmänna vattentjänster (LAV). Om dagvattendammarna utgör en förutsättning för detaljplanens lämplighet, behöver dessa säkerställas inom allmän platsmark.

Det är relevant i sammanhanget att utveckla kopplingen mellan dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten. Kopplingen är viktigt då det framgår av planbeskrivningen att det finns risk för föroreningar leds till dagvattnet samt att rening är viktig innan dagvattnet når recipient. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver säkerställa att miljö kvalitetsnormerna kan följas.

Länsstyrelsen vill påminna om möjligheten att införa bestämmelse om utförande på plankartan, som anger andelen mark som får hårdgöras, och som kompletterar bestämmelsen om marklov enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL.

Planförslaget medger industri (J<sub>1</sub>), område för industrin kontors- och parkeringsändamål (J<sub>2</sub>) samt användningen kontor (K).

Länsstyrelsen prövar lämpligheten för de ändamål detaljplanen specificerar och lämplighetsprövningen innebär en ny prövning då det är frågan om en ny detaljplan. Industriändamålet har ingen begränsning och tillåter således all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Det är oklart hur detta kan bedömas lämpligt i kombination med de kontorsändamål som föreslås i planområdets östra del. Kontorsändamål möjliggör för stadigvarande vistelse i form av exempelvis komvux, trafikskolor, olika kurslokaler och detta måste vägas in i riskbedömningen. På samma vis behöver en riskbedömning och eventuella åtgärder hanteras i detaljplanen avseende verksamhetsområdets närhet till intilliggande bostäder.

Planhandlingarna redogör inte för om det finns verksamheter med miljö tillstånd enligt miljöbalken. Planläggningen behöver i så fall ta höjd för ett eventuellt gällande miljö tillstånd i ett scenario där detta utnyttjas fullt ut, både vad gäller omgivningspåverkan och störningar så väl som konsekvenserna av transporter förbi intilliggande bostäder.

Väg 108 utgör färdväg för farligt gods. Planhandlingarna måste redogöra för kommunens bedömning av risker kopplat till farligt gods för aktuellt planförslag.

Det framgår av Länsstyrelsens webbGIS att det inom planområdet finns en PFAS-punkt avseende skumvätska. Kommunens bedömning av denna potentiella markförorening bör framgå av planhandlingarna.

Handlingarna bör kompletteras med påverkan från kraftledning rörande elektromagnetiska fält i relation till föreslagen byggrätt.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Hela planområdet är idag planlagt som industriändamål men Länsstyrelsen konstaterar att den norra delen av planområdet finns en brukad åkermark. Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Länsstyrelsen noterar att handlingarna inte motiverar behovet av att ta i anspråk jordbruksmark relaterat till hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen efterfrågar därför en motivering för varför marken tas i anspråk i relation till kraven miljöbalken.

Kommunen lyfter i planhandlingarna på sidan 10 fram att "Lunds bebyggelsestruktur och stadssiluett karakteriseras av sammanhängande lägre bebyggelse med inslag av träd och grönska och med enskilda uppstickande högre byggnadsstrukturer av både äldre och nyare slag". Länsstyrelsen menar att en hög byggrätt på 7000 kvm inte kan ses som en "begränsad yta som stämmer väl in på den struktur och siluett som idag kännetecknar Lund". Länsstyrelsen noterar att den illustrerade yta för högdelen som redovisas på plankartan samt i landskapsanalysen, inte redovisar full utbyggnad i 7000 kvm. Länsstyrelsen menar att detta gör att det svårt att ta till sig detaljplanens fulla konsekvenser. Länsstyrelsen menar att landskapsanalysen bör kompletteras med ytterligare blickpunkter längre ut i landskapet.

#### **Kommentar till Länsstyrelsen Skåne**

För att hantera dagvattnet från området föreslås att ett E-område för teknisk anläggning med fokus på dagvatten inrättas. Området kan vid behov styckas av som en egen fastighet som kan hantera dagvattenfördröjande dammar med rening och oljeavskiljning.

Det finns ingen bra allmän platsmark i området som kan hantera de föreskrivna volymerna av dagvatten och det råder en kapacitetsbrist i ledningsnätet som försvårar att vattnet leds i väg för fördröjning på annan

plats. I enlighet med regeringsuppdragen för att hantera dagvatten över organisationsgränser inom kvartersmark bedömer Stadsbyggnadskontoret tillsammans med VA-Syd och fastighetsägaren att denna lösning är den mest ändamålsenliga. Dagvattnets rening och fördröjning regleras i exploateringsavtal.

Alfa Laval etablerades på platsen under 1970-talet. Planläggningen innebar att en stor industriverksamhet kunde bedrivas i ett perifert läge i Lund. Därefter har bostadsområden närmat sig verksamheterna, men anpassats efter industriområdet. Nuvarande verksamhet på fastigheten Rudebok 1, har ett miljötillstånd utfärdat av miljöprövningsdelegationen (Länsstyrelsen i Skåne län) 2011-02-10. Verksamheten är en sk. B-verksamhet. Tillsynsmyndighet är Lunds kommun. De närbelägna bostäderna är en faktor som tas in i en sådan prövning och detaljplanens förslag till ändrad byggnadshöjd bedöms inte innebära en påverkan på möjlighet till framtida drift.

De kontor som har planlagts inom området har ett syfte att tjäna industri användningen. Detta förtydligas i plankartan. Planbeskrivningen uppdateras med ett resonemang kring kontorslokalerna.

Riskbilden från väg 108 bedöms inte påverka aktuellt planområde. Den del av anläggningen som vetter mot väg 108 är inte på något vis av känslig karaktär och finns på ett betryggande avstånd gällande risk för brand, explosion och gasutsläpp.

Planbeskrivningen har kompletterats för att tydligare belysa ställningstaganden kring en eventuell föroreningspunkt i området. Den bedöms inte få en påverkan på detaljplanens utformning.

Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna högdelen ligger inom ett större verksamhetsområde och fungerar ihop med omgivningen. Dess höjd är högre än omgivande industrilokaler, men inte på ett avvikande sätt i proportionerna och inte högre än andra byggnader i omgivningen, exempelvis Krafringens ackumulatortank söder om planområdet. Planbeskrivningen har uppdaterats för att visa bebyggelsen från ett perspektiv längre utifrån landskapet. Samtliga visualiseringar redovisar nu det fullt utbyggda förslaget.

När det gäller frågan om brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § MB, fann Mark- och miljööverdomstolen MÖD P6258-20 att om marken har detaljpanelagts för ett ändamål upphör inte ändamålet att gälla bara för att marken inte har bebyggts därefter. En detaljplan gäller tills det att den upphävs eller ändras. Marken kan temporärt odlas utan att upphöra att vara industrimark. På samma sätt tolkar Lunds kommun markens ändamål som industriändamål eftersom det är fastställt i Stadsplan för del av Nöbbelöv 5:36, samt ändring av stadsplanen för kv Ådret, del av kv Plogen mm. från den 19:e juni 1975.

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

En arkeologisk utredning har påbörjats i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer.

Detaljplanen följer aktuella starkströmsföreskrifter och sker i samråd med ledningsägaren (E.ON). De elektromagnetiska fälten bedöms inte inverka på detaljplanens utformning.

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 57)**

Planförslaget säkerställer inte att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs. Plankartan behöver därför kompletteras med reglering enligt PBL 4 kap 14§ punkt 1. Planförslaget saknar en beskrivning av hur den hydromorfologiska statusen påverkas av planförslaget. Dagvattenutredning och planförslag beskriver att föreslagna åtgärder i form av flödesutjämning innebär att avrinningen från planområdet inte ökar till följd av en ökad andel hårdgjord yta. Tillsynsmyndigheten behöver därför förvissa sig om att tillräckliga ytor avsätts inom planområdet så att behövliga försiktighetsmått kan genomföras för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna kan följas.

Länsstyrelsen utläser att kommunen delvis har besvarat Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kopplat till farligt gods i samrådsredogörelsen. Länsstyrelsen upplyser om att enligt tydlighetskravet (4 kap. 32 § PBL) ska bedömningen av risk framgå av planbeskrivningen. Länsstyrelsen menar att resonemanget avseende risk från farligt-gods-led behöver utvecklas och tydligare kopplas till aktuellt planförslag. Länsstyrelsen utläser av kommunens svar i samrådsredogörelsen att *"anläggningen som vetter mot väg 108 är inte på något vis av känslig karaktär och ligger på betryggande avstånd gällande risk för brand, explosion och gasutsläpp"*. Av planbeskrivningen framgår att planområdet ligger som närmst 35 meter från rekommenderad färdväg. Länsstyrelsen kan inte utläsa vilket resonemang som ligger till grund för ställningstagandet om att ovanstående är ett lämpligt avstånd.

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet ligger intill befintliga bostäder och det är viktigt att agera för eventuella åtgärder inom planområdet för att inte riskera nya störningar. Åtgärder ger bäst effekt om de placeras nära källan och frågan om buller och risk från verksamhet behöver hanteras inom ramen för aktuellt planområde. Planhandlingarna bör ta höjd för om någon särskild åtgärd behövs för att skydda bostäderna. Om så är fallet, ska planförslaget möjliggöra det detta.

Länsstyrelsen kan inte utläsa att kommunen tagit ställning till de aktiviteter/föreningar som finns precis norr om planområdet. Planbeskrivningen behöver förtydligas med denna information samt om planförslaget utgör en eventuell risk.

Länsstyrelsen kan inte utläsa vilka resonemang som ligger till grund för kommunens ställningstagande rörande luftburen kraftledning. Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår.

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

kap. PBL. om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

### **Kommentar till Länsstyrelsen Skåne**

Lunds kommun har tillsammans med VA-Syd och fastighetsägaren tagit fram en dagvattenutredning och avsatt erforderliga ytor för dagvattenhantering såsom föreskrivits i dagvattenutredningen. Stadsbyggnadskontoret har svårt att förstå resonemanget kring att tillräckliga ytor inte skulle finnas tillgängliga. För att säkerställa dagvattendammens uppförande läggs en villkorsbestämmelse in i detaljplanen. Startbesked för nya byggnader inom Rudebok 1 får ej uppföras om inte erforderlig dagvattendamm med oljeavskiljande åtgärder är uppförd först.

Planområdets närmsta punkt från väg 108 är 35 meter, däremot är närmsta bygggrätt över 70 meter från väg 108. På detta avstånd föreligger inga svårigheter att uppföra industriverksamhet på samma vis som övrig verksamhet har legat tidigare. (Se dokument Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, Länsstyrelsen 2007, fig 10.1 sid 87).

Vidare anger Länsstyrelsen själva i RiktSAM under rubrik 10.4.1 Vägledning *”Den markanvändning som föreslås i kapitel 10.3 tillämpas. Detta gör att den enskilde planförfattaren i många fall kan hantera riskfrågorna själv. För att åstadkomma en lämplig markanvändning i förhållande till transportleden är det viktigt att hänsyn tas till hur känslig den planerade markanvändningen är i förhållande till de exempel som framgår av kapitel 10.3. Persontäthet och exploateringsgrad är exempel på faktorer som påverkar bedömningen, precis som ålderssammansättning, nedsatt rörelseförmåga, språksvårigheter, lokalkännedom, medvetenhet om olycka etc.”* Det område som är närmast beläget är alltså ett område som ej får innehålla byggnader eller ens parkeringsplatser. Denna detaljplan avser endast öka byggnadshöjderna och en erfarenhetsbaserad bedömning av riskbilden från väg 108 är att riskerna inte påverkar planområdet. Detta förtydligas även i planbeskrivningen. Ett förtydligande kring luftburen kraftledning har också införts i planbeskrivningen.

### **Region Skåne**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 31)**

Region Skåne har inget att erinra.

### **Trafikverket**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 34)**

Väg 108 berörs av planförslaget. Detaljplanen föreslår bebyggelse utanför det byggnadsfria området vilket är positivt. Däremot måste dagvattenmagasinen placeras minst 30 meter från väg 108 vägområdesgräns.

Den åtgärdsvalstudie (ÅVS) som åsyftas till i planhandlingarna kommer att analysera nuvarande infrastruktur och förutsättningar samt



rekommendera åtgärder på det kommunala och statliga vägnätet enligt fyrstegsprincipen. Trafikverket saknas kommunens bedömning om trafiktillväxten som planförslaget medför kan hanteras utifrån befintlig infrastruktur avseende kapacitet och trafiksäkerhet. Enligt den information som Trafikverket har fått till sig via kommunen och verksamhetsutövare så finns brister redan i dagsläget i området mellan väg 108/Nöbbelövs mossaväg/Vårbruksvägen. Parterna är principiellt överens om att ta itu med problembilden och prioriterar en ÅVS som ska komma till botten med brister och rekommenderar åtgärder. Hur följer detaljplanen ÅVS:ens arbete i tid?

Detaljplanen ligger också inom det utredningsområde som Trafikverket analyserar för en ny stambana mellan Lund och Hässleholm. I det arbetet förekommer flera olika lokaliserings- och utformningsalternativ för den nya stambanan. Vi rekommenderar att detaljplanearbetet bevakar planeringen av den nya sträckningen mellan Lund – Hässleholm.

#### **Kommentar till Trafikverket**

Detaljplanen reglerar i sig inte trafiksituationen med Nöbbelövs mossaväg/Vårbruksvägen/108. Det trafiktillskott som detaljplanens genomförande innebär bedöms inte bidra till en märkbar förändring av antalet fordon ut mot korsningen.

Avståndet mellan dagvattenfördröjande magasin och väg 108 har studerats och dammarna har korrigerats för att åstadkomma minst 30 meters avstånd. Detta innebär i praktiken en relativt liten korrigerings, då dammarna förekom för det mesta på ca 28 meters avstånd.

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 56)**

Vi är positiva till att kommunen anpassat planen till det byggnadsfria avståndet. Trafikverket noterar bedömningen kommunen gör avseende det trafiktillskott som detaljplanens genomförande innebär. Enligt kommunen bedöms inte att utökning bidra till en märkbar förändring av antalet fordon ut mot korsningen.

Trafikverket instämmer med Trafikutredningens rekommendationer att styra trafiken till andra alternativ. Det är förenligt med fyrstegsprincipen.

#### **Kommentar till Trafikverket**

Stadsbyggnadskontoret noterar Trafikverkets synpunkter.

Yttranden,

## **Luftfartsverket**

### **Yttrande i samråd (aktbilaga 27)**

Luftfartsverket har inget att erinra.

## **Nämnder och styrelser**

### **Miljönämnden**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 38)**

Miljöförvaltningen har inget att invända mot planförslaget.

Miljöförvaltningen förordar att dagvattenåtgärderna utförs i sin helhet för att minska belastningen på recipienten, samt att en anmälan om ändring av miljöfarlig verksamhet inkommer i god tid när eventuella dagvattenåtgärder ska genomföras. Eftersom planförslagets genomförande kan ge upphov till stora mängder schaktmassor förespråkar miljöförvaltningen att en masshanteringsplan tas fram i samband med exploateringsarbetet.

#### **Kommentar till miljönämnden**

Stadsbyggnadskontoret noterar miljöförvaltningens synpunkter.

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 54)**

Miljöförvaltningen har tagit del av inkomna handlingar för granskning. I Länsstyrelsens yttrande framkommer det att en PFASpunkt är markerad inom planområdet. Utifrån dessa uppgifter bör en undersökning genomföras inom aktuellt område för att säkerställa om det finns en förekomst av PFAS i grundvattnet. Miljöförvaltningen har i övrigt inget att invända mot framtaget planförslag.

#### **Kommentar till miljönämnden**

Stadsbyggnadskontoret noterar miljöförvaltningens synpunkter.

### **Tekniska nämnden**

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 58)**

Tekniska nämnden tillstyrker bifall till detaljplan under förutsättning att följande punkter beaktas.

Ange att gång- och cykelöverfarter ska vara trafiksäkrade vid infarterna till Rudebok 1. Ange att del av Nöbbelöv s:2 ska fastighetsregleras.

Illustrera sektion över Nöbbelövs mossaväg. Ange

fastighetsbeteckningarna Nöbbelöv 5:36 och s:2 på plankartan.

I planbeskrivningen behöver anges att kommunen ska initiera inlösen av berörd mark genom att ansöka om lantmäteriförrättning för fastighetsreglering av del av Nöbbelöv s:2 till en lämplig kommunal fastighet. Kostnaden för inlösen bekostas av exploatör.

#### **Kommentar till tekniska nämnden**

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och har korrigerat ovanstående punkter i planhandlingarna.

### **Räddningstjänsten Syd**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 29)**

Räddningstjänsten Syd har inget att erinra.

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 52)**

Det kommer behöva anordnas ny brandpost i anslutning till det eventuellt tillkommande lagret i norra hörnet för att avstånd mellan brandpost och uppställningsplats inte ska överstiga 75 meter. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén). Även om säkerställandet av brandvattenförsörjningen ska kontrolleras i bygglovsprocessen behöver möjligheten att komplettera med ytterligare brandpost i området utredas redan i planskedet. För att avgöra om markanvändningen är lämplig behöver det i planskedet undersökas hur brandvattenförsörjningen ska säkerställas, vem som ska ansvara för och bekosta komplettering av brandpost. För att hantera en brand i industri krävs säker och snabb tillgång till brandvatten. Det är därför det är viktigt att ta hänsyn till avstånden mellan brandpost och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. Det kan även vara så att industrin kommer förses med sprinkler (antingen lagkrav eller egenambition) och det är viktigt att kontrollera möjligheterna till detta så tidigt som möjligt.

#### **Kommentar till Räddningstjänsten**

Komplettering av brandpostförsörjning och utbyggnad av vattenledningar bekostas av exploatör. Det finns befintlig vattenledning med anslutning från Nöbbelövs mossaväg. Vattenledningen är inte utbyggd längre norrut än till nuvarande entré till Alfa Laval. Om den behöver förlängas norrut sker detta i samband med ombyggnad av Nöbbelövs mossaväg och bekostas av exploatör. Rudeboksvägen har befintlig vattenledning. Möjlighet att ordna uppställningsplats inom 50 meter från planerad nybyggnation bedöms möjlig. Anordning av

sprinklersystem och dimensionering av släckvattenförsörjning hanteras i bygglov.

## **VA SYD**

### **Yttrande i samråd (aktbilaga 33)**

Ny dagvattenservis fås i Nöbbelövs mossaväg. Det är viktigt att detaljplaneområdet ansluts norrut, vilket innebär att befintlig dagvattenservis inte ska användas. VA-Syd kommer att kräva rening av dagvatten i samband med servisanmälan. Oljeavskiljare krävs, liksom avstängningsmöjlighet av dagvatten för att förhindra skada på recipienten vid olycksfall.

I planbeskrivningen står att miljö kvalitetsnormer för vatten inte kommer att försämrans om dagvattenrening sker i flera steg enligt förslaget med ett öppet dagvattenmagasin kombinerad med regnbäddar. Är reningen en förutsättning för detaljplanens genomförande? I så fall behöver detaljplanen tvinga fastighetsägaren att anlägga öppna dagvattendammar. Förslag på utförande i form av kassetter under mark ger ingen eller mycket liten rening.

Skyfall och översvämningshantering är också en aspekt som inte hanteras av underjordiska kassetter utan förslagsvis leds till öppna lösningar. Det är viktigt att inte försämrans situationen vid skyfall. Det finns ingen volym specificerad för att hantera skyfall, utan detta ses som frivilligt i detaljplanen.

Ska skyfall och dagvattenvolymer samt reningskrav regleras i exploateringsavtal?

Dagvatten- och skyfallsvolymer som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras måste regleras på något sätt. Antingen via plankartan eller i exploateringsavtal.

I dagvattenutredningen bör även stå att oljeavskiljning måste ske innan anslutning till dagvattensystemet, samt att avstängningsmöjlighet ska finnas på utgående dagvatten innan förbindelsepunkten.

### **Kommentar till VA SYD**

*Detaljplanen anger att marken under luftledningarna ska användas för dagvattenfördröjande damm. I planförslaget regleras marken som en teknisk anläggning för luftledning och dagvattenfördröjande ändamål. Anläggande av dagvattenmagasin med oljeavskiljning regleras i exploateringsavtalet. Planbeskrivningen anger vikten av att dagvattendammar utförs med oljeavskiljare samt avstängningsmöjlighet. Då ytorna för dagvattendammar inte får hårdgöras samt måste hållas*

*tillgängliga för E.ONs luftburna kraftledningar med tillhörande starkströmsföreskrifter, kan inte utan användas till mycket annat.*

## **Ledningsrättshavare**

### **Kraftringen**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 35)**

Inom planområdet äger Kraftringen Nät endast servisledningar.

Kraftringen behöver veta i god tid ifall utbyggnaden innebär en förändring av Alfa Lavals elanslutningar.

Då utbyggnaden i detta förslag sker på befintliga bygggrätter, tas inte mer markområden i anspråk. Planförslaget innebär således att Kraftringens ledningar bör kunna ligga kvar i befintligt läge. Skulle det bli nödvändigt att flytta befintliga ledningar måste det finnas ett säkerställt läge att flytta ledningarna till innan ändringen kan genomföras. Flyttkostnader och ombyggnader till följd av planförslagets genomförande bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

#### **Kommentar till Kraftringen**

Stadsbyggnadskontoret noterar Kraftringens synpunkter. Eventuell ombyggnation av ledningsnät bekostas av exploatör.

### **Lunds renhållningsverk**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 28)**

Renhållningsverket har inget att erinra.

### **E.ON**

#### **Yttrande i samråd (aktbilaga 32)**

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har två regionnätluftledningar 130 kV som går parallellt med detaljplanens västra sida. Dessa ledningar har ett servitutsavtal vilket ger E.ON rätt att för all framtid bibehålla denna dubbla kraftledning. Inga byggnader får uppföras närmare än 21 m från ledningens centrumlinje utan ledningsrättshavarens godkännande. Det får inte heller anordnas upplag inom samma avstånd.

För att ledningarna ska kunna fortsatt användas behöver Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter följas. De reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att detaljplanen ska kunna följa starkströmsföreskrifterna yrkar E.ON på att detaljplanen lägger ut ett 20 meter bredd l-område från luftledningens mitt. Området beskrivs som *"Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av*

*elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen”.*

Det behöver även införas ett 30m stort avstånd mellan ledningarnas yttersta lina närmsta område där det kan tillåtas riskområde för brandfarlig vara.

De planerade dagvattenmagasinen får inte utformas så att kraftledningsstolparna riskerar att hamna under vatten. Minsta avstånd från närmaste stolpedel till slänt ska vara minst 20 meter.

Den vattenspiegel som kan bildas på dagvattenmagasinen riskerar att attrahera fåglar. Fåglar som flyger in i ledningarna orsakar strömavbrott.

Om stängsel ska monteras finns en risk för spänningssättning av staket eller stängsel som sätts upp i närheten av kraftledningar. Det behöver vara minst 10 meter mellan närmaste stolpe till staket, och stolpen behöver jordas.

E.ON är öppen för en dialog om magnetiska fält och eventuella risker. E.ON har skickat efter en magnetfältsundersökning för aktuellt område och återkommer med resultat när denna är färdig.

Angående föreslagen infartsväg behöver underlag lämnas in till E.ON för kontroll om vägen kan uppföras under ledningarna. Avstånd till närmaste stolpe samt höjder på vägen behöver överlämnas för kontroll. Ombyggnad av ledning bekostas av exploitör i de fall åtgärder behöver vidtas på ledningarna.

#### **Kommentar till E.ON**

I samråd med E.ON har detaljplanen anpassats efter ovan angivna föreskrifter.

#### **Yttrande i granskning (aktbilaga 53)**

E.ON kan inte godkänna ett område för tekniska anläggningar (E-område) inom vår ledningsgata. Det måste ändras till ett l-område.

Under ledningarna kan endast tillåtas dagvattendammar om de placeras så att underhåll av ledningen inte hindras. Det ska finnas utrymme för arbete samt tillfartsmark för fordon exempelvis bandgrävmaskin. Ett minsta avstånd från stolpe till slänt på damm måste vara 20 meter, vilket bör framgå av planbestämmelserna.

I samrådsyttrandet skrev E.ON att l-områdets bredd skulle vara 20 meter från luftledningen i mitten. Det som menas är att l-områdets bredd ska vara det som är avtalat. Det vill säga 21 meter ut från ledningens centrumlinje på båda sidor.

E.ON noterar att det i dagsläget är parkering under och invid kraftledningen. Om parkeringsplatser ska vara kvar så önskar E.ON att

det i plankartan med bestämmelse framgår att parkeringsplatser endast är avsedda för personbilar samt att höjdbegränsning måste finnas och stolpar skyddas från påkörning.

Nya parkeringsplatser som planeras ska hålla ett avstånd på minst 10 meter från närmsta strömförande lina på ledningen. Detta gäller även byggnad.

Angående ny infartsgata behöver underlag lämnas till E.ON för kontroll om väg kan uppföras. Avstånd från närmsta stolpe samt +höjd på väg behöver lämnas för kontroll. I det fall väg ej kan uppföras bekostas ombyggnationen av ledningen av exploitör.

E.ON förutsätter att restriktioner efterlevs samt att den kommande byggnationen inte orsakar att anläggningen inte efterlever starkströmsföreskrifterna. All eventuell kostnad för ombyggnation och flyttning av E.Ons anläggningar bekostas av exploitören.

#### **Kommentar till E.ON**

För att förtydliga så är E-området en teknisk anläggning för luftburen ledning samt dagvattenmagasin. En l-bestämmelse har också införts för att ytterligare förtydliga. Det finns inga ambitioner att ta bort det servitutsavtal som E.ON besitter på marken utan det ska efterföljas. Det är samma område i den nya detaljplanen som i gällande plan. Närmsta avstånd mellan stolpe och slänt är satt till minst 20 meter och detta har korrigerats för att säkerställa dagvattendammens funktion. I samband med ny infart ska det säkerställas att den kan ske utan att på något vis inverka på de luftburna ledningarna ovan. I annat fall bekostas ombyggnation av exploitör.

#### **Tele 2 Sverige AB**

##### **Yttrande i granskning (aktbilaga 51)**

Tele2 har befintlig fiberoptisk kabelanläggning utmed Nöbbelevs Mossaväg samt Rudeboksvägen som ansluter byggnader inom Rudebok 1 samt angränsande fastigheter. Tele2 är måna om att dessa anläggningar ej påverkas av förändringar i området och vill upplysa om att all schakt i väg och vägområde föregås av utsättning från ledningskollen.se samt att Tele2 kallas till samordning. I den mån Tele2s befintliga anläggningar, som i dag ligger i allmän platsmark alternativt Trafikverkets vägområde, blir föremål för flytt utgår vi att detta sker på exploitörens bekostnad.

##### **Kommentar till Tele2**

Stadsbyggnadskontoret noterar Tele 2s synpunkter. Påverkan på ledningar bekostas av exploitör.

## Organisationer och föreningar

### Bostadsrättsföreningen Fornfyndet i Lund

#### Yttrande i granskning (aktbilaga 55)

Föreningens fastighet ligger i direkt anslutning till Rudebok 1. Det är endast 70 meter mellan Rudebok 1 och föreningens hus. Höjdskillnaden är endast 3 meter. En generell ökning av byggnadshöjden till 14 meter och en begränsad ändring till 18 meter kommer innebära en stor förändring i landskapsbilden för de boende i föreningen. Att höjden inom Rudebok 1, enligt planbeskrivningen, är lägre än omkringliggande fastigheter är inget som gör sig gällande på ett avgörande sätt för föreningen då höjdskillnaden endast är 3 meter. Den mark som fastigheten är belägen på är relativt plan, den påverkan som en ökad byggnadshöjd skulle innebära är fortfarande påtaglig för föreningen.

Förändringen av landskapsbilden kommer påverka föreningen mycket negativt då boendemiljön försämras och värdet på bostadsrätterna påverkas negativt. En högre byggnadsdel på 28 meter inom en tidigare obebyggd del framför det öppna landskapet utanför kommer innebära att de boendes sikt och ljusinsläpp påverkas negativt. Förändringen utgör således en betydande olägenhet i enlighet med PBL 2 kap 9 §. Just skymd sikt och försämrat ljusinsläpp är sådana förhållanden som ska beaktas och kan innebära betydande olägenhet.

Den generella ökningen av byggnadshöjden innebär också att industriverksamheten på fastigheten Rudebok 1 kommer kunna byggas ut i stor omfattning. En sådan utbyggnad kommer innebära att trafiken i anslutning till fastigheterna kommer att öka, vilket i sin tur medför att den generella ljudnivån kommer öka. Därtill ska det nämnas att redan befintlig verksamhet orsakar störande ljud för boende långt in på natten, vilket troligen kommer förvärras om verksamheten byggs ut. Detta påverkar föreningen negativt då det kan innebära menliga effekter på de boendes trivsel och hälsa på ett sätt som riskerar att stå i strid med miljöbalkens 9 kap samt PBL 2 kap 9 §.

Planhandlingarna tar inte hänsyn till de boendes utsikt och hur den begränsas. Det diskuteras endast Lunds stadssiluett. Att en 28 meter hög industribyggnad anses "stämna väl in på den struktur och siluett som idag kännetecknar Lund" ifrågasätts starkt. Detta då andelen industribyggnader på 28 meter eller högre inte är särskilt stora, inte i närheten av bostadsområden.

Planhandlingarna saknar information om huruvida alternativa byggnadsplatser finns, eller om Alfa Laval's intressen kan tillgodoses på annat sätt än genom en meter hög byggnad.



Mot bakgrund av ovanstående synpunkter anser föreningen att detaljplaneförslaget inte ska godkännas och den tillåtna byggnadshöjden således lämnas oförändrad.

#### **Kommentar till brf Fornfyndet i Lund**

Stadsbyggnadskontoret noterar brf Fornfyndets synpunkter rörande den förslagsvis högre byggnadshöjden inom detaljplanelagt område. För att inte skapa en större påverkan på utsikt föreslås att den del av detaljplanen som medger ett höglager (28 meter högt) tas bort ur detaljplan. Området har numera samma höjdbestämmelse över hela ytan. Det innebär en höjning från gällande detaljplan motsvarande cirka 10 meter till 14 meter. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande olägenhet i enlighet med PBL 2 kap 9 §.

### **Samlad bedömning**

Under granskning har frågor uppkommit rörande reglering av de föreslagna dagvattenmagasin som detaljplanen föreskriver. Stadsbyggnadskontoret har infört en villkorsbestämmelse för dagvattendammen.

De ändringar som införts efter granskning bedöms inte vara av väsentlig karaktär såsom specificeras i 5 kap 25 § PBL.

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.

### **Justeringar efter granskning**

#### **Plankarta**

- Den norra del av detaljplanen som möjliggjorde en högdal har tagits bort och har numera samma bestämmelser som övrig höjdbestämmelse.
- Villkorsbestämmelse för uppförande av dagvattendamm med oljeavskiljning har införts. Detta innebär att startbesked för ny bebyggelse ej lämnas om inte dammen är uppförd.
- Illustrationen har uppdaterats för att bättre visa framtida utformning av Nöbbelövs mossaväg.

#### **Planbeskrivning**

- Planbeskrivningen har fått generella redaktionella korrigeringar i enlighet med inkomna synpunkter.

## Samlad bedömning, Justeringar efter granskning

- Samtliga illustrationer och visionsbilder har korrigerats för att redovisa den sänkning av bebyggelsehöjden som det innebär när högdelen har tagits bort ur detaljplanen.
- Beskrivning av riskbild från väg 108 samt hantering av elsäkerhetsföreskrifter har införts i handlingen.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

**Ole Kasimir**  
Planchef

**Christoffer Lindskov**  
Planarkitekt