



TRELLEBORGS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING 2018-03-06

Diarienummer
PL-2017-11
DP 229

TRELLEBORGS KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2018-03-06

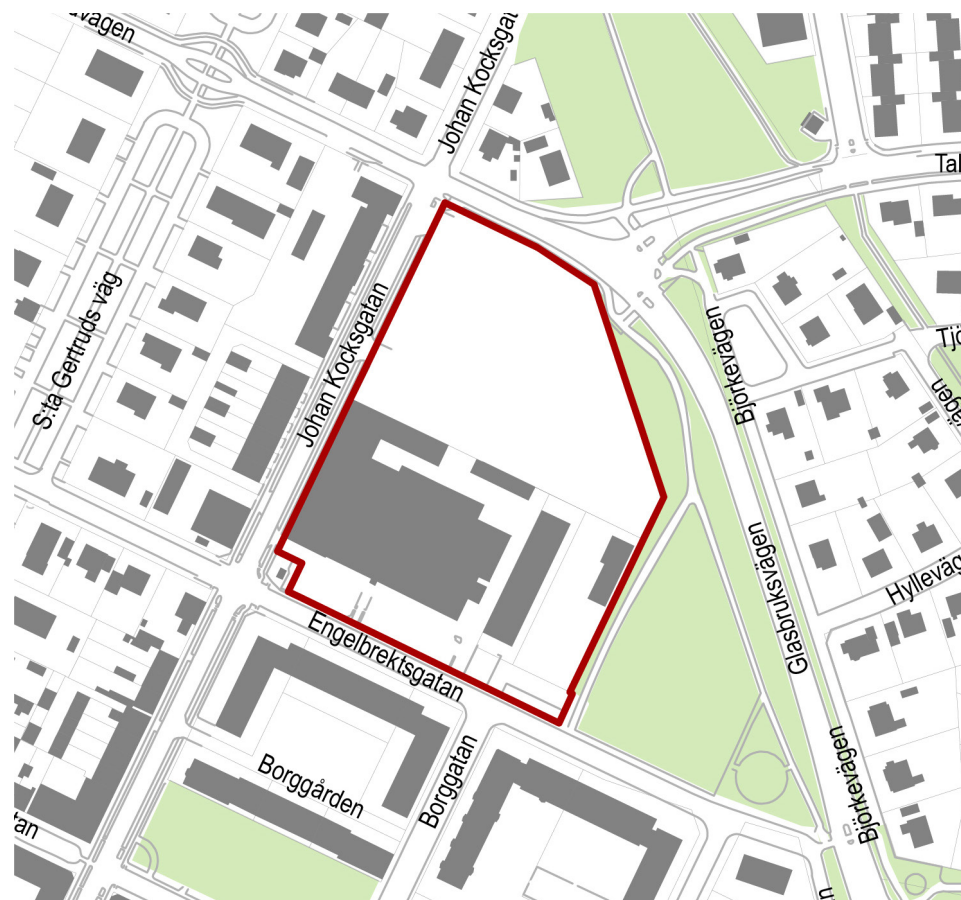
Beslutet har vunnit laga kraft: 2018-04-03

Beslutet intygas:

Detaljplan för
Hyveln 5 m.fl.
"Kv Hyveln"
Trelleborgs kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta

Illustration

ÖVRIGA HANDLINGAR

DP Hyvel, Trelleborg olycksrisk - SWECO 2016-11-22

Bullerutredning - SWECO 2017-04-20

Dagvattenutredning - SWECO 2017-04-27

Parkeringsutredning Hyveln 5 - SWECO 2017-04-24

Parkeringsutredning Hyveln 9 - Projekt och byggad-
ministration Arne Håkansson AB 2017-03-27

Markmiljöutredning - RAMBÖLL 2017-04-11

Skolgårdsutredning - Projekt och byggadministration
Arne Håkansson AB 2017-03-19

Skuggstudie - Strandberg Arkitektur 2017-03-30

Kulturmiljöutredning - Sweco 2017-05-22

Cykelparkeringsutredning - Projekt och byggadmi-
nistration Arne Håkansson AB 2017-10-10

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Sofi Lott, planarkitekt

Kajsa Rue Hallén, planarkitekt

Lena Kron, antikvarie

Johan Pettersson, miljöinspektör

Jonas Lundström, exploateringsingenjör

Zainab Mousa, projekteringsingenjör

Jan-Åke Persson, projekteringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sandra Gustafsson

Tf. Planchef

Sofi Lott

Planarkitekt

SYFTE & HUVUDDRAG

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen visas översiktligt i diagrammet här under. Det är Samhällsbyggnadsnämnden i Trelleborgs kommun (SBN) som fattar beslut om samråd, granskning och antagande.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av cirka 207 bostäder i ett flerbostadshus samt i ett gårdshus. Syftet är också att bekräfta befintlig markanvändning för Hyveln 9 och 7 med anledning att bl.a. möjliggöra för Kunskapsskolan på Hyveln 9 att permanent få fortsätta bedriva sin verksamhet i befintlig lokal.

BAKGRUND

Kvarteret Hyveln är ett före detta industriområde som med åren har förändrats och numera innehåller andra typer av verksamheter. I den norra delen av kvarteret på fastigheten Hyveln 5 har det tidigare funnits glasblåseri och därefter tryckeri. Befintliga byggnader står tomma och ska rivas och tomten ska

saneras. I den södra delen, Hyveln 9, finns en befintlig före detta industribyggnad som med tiden har omvandlas och innehåller numera ett kontorshotell, skola, gym, vårdinrättning mm. Skolverksamheten har ett tillfälligt bygglov i fem år och ingen möjlighet till förlängning.

Detaljplanen har initierats av de två fastighetsägarna för att möjliggöra för en ny byggrätt för den norra delen av kvarteret och att möjliggöra för Kunskapsskolan att få permanent bygglov. Samhällsbyggnadsnämnden beviljade positivt planbesked 2017-01-10.

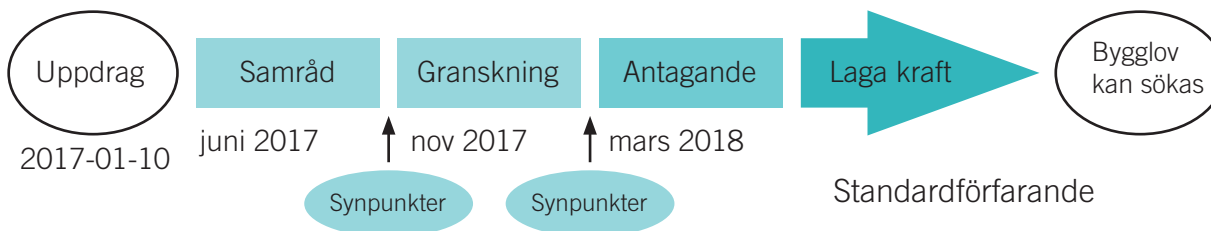
FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget innebär:

- byggrätt för cirka 207 lägenheter, varav 72 lägenheter är tänkt som äldreboende
- att bekräfta befintlig markanvändning för att möjliggöra att bl.a. skolverksamhet kan få permanent bygglov

MILJÖBEDÖMNING

Miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med förslaget ändamål. Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Detaljplanen bedöms inte heller leda till betydande miljöpåverkan.



SYFTE & HUVUDDRAG

PLANDATA

LÄGE

Planområdet ligger centralt i östra Trelleborg. Planområdet avgränsas av Hedvägen i norr, Johan Kocksgatan i väst, Engelbreksgatan i söder och Margareta-parken i öst.

AREAL & MARK

Planområdet omfattar cirka 18 700 kvadratmeter och utgörs av hårdgjord mark och befintlig bebyggelse. I planområdets sydöstra hörn finns en lagerbyggnad och en transformatorstation. Planområdet är generellt mycket flackt. Planområdet varierar inom ett intervall på +7,5 till +8,5 över havet och lutar svagt åt sydväst.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Planområdet består av fastigheterna Hyveln 5 som ägs av Trelleborgs vårdboende AB, Hyveln 9 som ägs av Fastighets AB Ebulator, Hyveln 7, 8 och Innerstaden 5:71 som ägs av kommunen. Hyveln 8 är upplåten med tomträtt för lagerhållning eller jämförlig verksamhet. Tomträtten är skriven på 50 år från 1968 – 2018. Uppsägning av tomträttsavtal ska ske minst två år före periodens utgång, tomträtten har därför förlängts på 40 år till 2058. Fastigheten Hyveln 7 är upplåten som tomträtt till Trelleborg AB för uppförande av transformatorstation. Tomträtten är skriven på 50 år från 1966 – 2016. Uppsägning av tomträttsavtal ska ske minst två år före periodens utgång, tomträtten har därför förlängts på 40 år till 2056.



Planområde med omgivningar

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR TRELLEBORGS STAD

Planområdet utpekad som ett förtätningsområde med blandad bebyggelse, vilket stämmer väl överens med detaljplanens syfte.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse kustzon, men planläggningen bedöms inte påverka riksintressets kärnvärden som handlar om att inte försvåra för allmänheten att tillgodogöra sig kustzonens olika natur- och kulturmiljöer.

PARKERINGSNORM

Kommunen har en flexibel parkeringsnorm och i aktuellt område ska 0,7-1,0 parkeringsplatser för bilar per bostad anläggas, inklusive besöksparkering. Rabatt kan ges vid tillgång till klimatskyddad cykelparkering, tillgång till bilpool eller vid avtal om parkeringsköp.

För äldreboendet gäller 0,2 parkeringsplatser per bostad.

I området ska minst en cykelparkering per sovrumsrum och en cykelparkering per lägenhet finnas.

FORNLÄMNINGAR

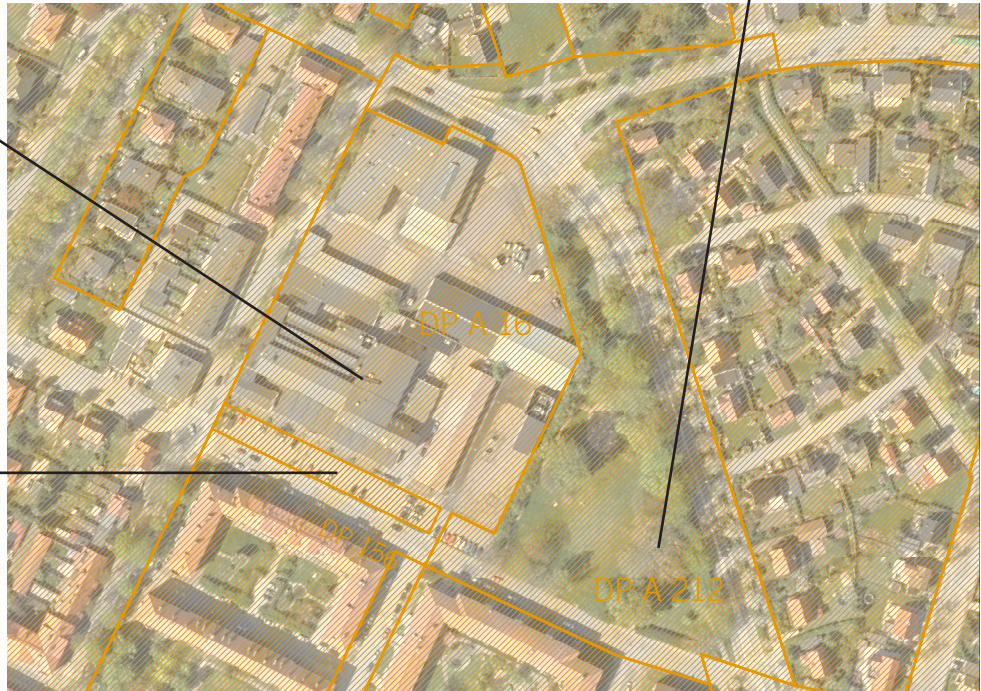
Det finns inga kända fornlämningar inom området. Området är i huvudsak redan ianspråktaget för bebyggelse. Sannolikheten för att det inom ytorna finns dolda under mark, ej kända fornlämningar, är enligt länsstyrelsens bedömning inte så stor att det finns skäl att ställa krav på arkeologisk utredning enligt bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen.

DETALJPLAN

Planområdet berörs av tre detaljplaner. Detaljplanen A 16, antagen 1952, som medger industri med en högsta byggnadshöjd på 9 m. Detaljplanen A 212, antagen 1985, som medger park och industri. Detaljplanen DP 156, antagen 2008, som medger parkering. Samtliga plankartor redovisas på s.6.



Utdrag ur fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs stad

[illegible]

6

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet utgörs av ett föredetta industriområde och marken är hårdgjord. I den norra delen av planområdet, på fastigheten Hyveln 5, bestod bebyggelsen av en större vitputsad byggnad samt två mindre lagerbyggnader i ett plan. Byggnaderna har rivits och marken ska saneras.

Den södra delen av planområdet, fastigheten Hyveln 9, består av en äldre industribyggnad uppförd i tegel. De ursprungliga delarna av byggnaden är ifrån början av 1900-talet. Byggnaden har sedan dess byggts till och om i olika omgångar, senast 2008.

I den sydöstra delen av planområdet, på fastigheterna Hyveln 7 & 8 finns en större lagerbyggnad och en transformatorstation.

Söder om planområdet intill Engelbrektsgatan finns två flerbostadshus i tre plan. Byggnaderna är i gult tegel och uppfördes i mitten av 40-talet.

Bebyggelsen väster om planområdet längs med Johan Kocksgatans västsida är varierad. Längst norrut finns ett flerbostadshus i 3-4 plan i rött tegel. Byggnaden är ursprungligen ifrån 40-talet men är ombyggd på 80-talet. Söder om detta finns en radhuslänga uppförd på 70-talet i mörkbrunt tegel. Gemensamt för bebyggelsen längs med Johan Kocksgatan är att det inte finns någon förgårdsmark framför byggnaderna utan bebyggelsen går i liv med gångbanan. Tillsammans med den allé som kantar gatan gör detta att gaturummet upplevs som intimt och trivsamt.

Bebyggelsen norr och öster om planområdet består av äldre villor i 1,5-plan. Trädgårdarna är väl uppväx-



Omkringliggande bebyggelse

FÖRUTSÄTTNINGAR



Bebyggelse på fastigheten Hyveln 9



Omkringliggande bebyggelse, väster om planområdet



Lekplatsen i Margaretaparken

ta och lummiga.

KUNSKAPSSKOLAN

Det är en skola för årskurs 4-9. Skolan har tillstånd för 400 elever men i nuläget går det 260 elever. Skolan har tillfälligt bygglov fram till 2021-11-29 utan möjlighet till förlängning. En ändring av gällande detaljplan behövs för att skolan ska få ett permanent bygglov.

Skolgården är idag liten och behöver bli större för att eleverna ska få möjlighet till en kvalitativ och kvantitativ utevistelse. Idag har skolan en friyta på 2,9 kvm/elev. Skolgården skapades utifrån fastighetens förutsättningar i samråd med Kunskapsskolans fastighetsavdelning, i samband med etableringen våren 2007. Grundskola hade ej bedrivits tidigare på fastigheten. Inom skolgården finns inga större nivåskillnader och har enbart hårdgjord yta. I öster,

i anslutning till skolfastigheten, ligger Margaretaparken som nyttjas av skolans elever.

Trelleborgs kommun har inte tagit fram några riktlinjer för hur många kvadratmeter friyta per elev som anses skäligt vid etablering av skolverksamheter. Planförslaget utgår från Plan- och bygglagen (PBL) med hänsyn till Boverkets allmänna råd. Enligt Boverket är det viktigt att det finns en friyta som kan användas till lek, rekreation, fysisk och pedagogisk aktivitet. Denna friyta ska placeras så att eleverna på egen hand kan ta sig mellan skola och friyta. Men vid en befintlig byggnad ska kraven på friyta tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott angav 2017-03-21 riktlinjer i hur stor omfattning planför-

slaget ska möjliggöra friytor för eleverna på Kunskapsskolan. Rekommendationen var att ta fram 9 kvm/elev för tillstånd av 400 elever.

GATOR OCH TRAFIK

Hedvägen/Glasbruksvägen går norr och öster om planområdet. Hedvägen är tillsammans med Hamngatan stadens viktigaste trafikled i öst-västlig riktning. Årsdygnstrafiken (ÅTD) har uppmätts 2017 till 8050 för Hedvägen och för Glasbruksvägen 6200 fordon. Cykelbana finns på båda sidor av vägen.

Johan Kocksgatan går väster om planområdet. Årsdygnstrafiken har uppmätts till 2035 fordon 2017. Cykelbana finns på båda sidor av vägen.

Söder om planområdet går Engelbrektsgatan. På gatans södersida finns gatuparkering.

Alla gator runt planområdet (Hedvägen, Glasbruks-

FÖRUTSÄTTNINGAR

vägen, Johan Kocksgatan och Engelbrektsgatan) är kommunala och har skyltad hastighet på 40 km/h.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta busshållplats för stadstrafik ligger ca 200 meter ifrån planområdet på Hedvägen. Busshållplatsen trafikeras av linje 1 som går med halvtimmestrafik.

Närmsta busshållplats för regionbuss ligger ca 300 meter ifrån planområdet på Engelbrektsgatan. Busshållplatsen trafikeras av linje 183 som går med entimmestrafik mellan Trelleborg och Anderslöv.

Centralstationen ligger ca 800 meter ifrån planområdet och till denna är det enkelt att gå eller cykla, varav hela sträckan är på separata gång- och cykelvägar.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Johan Kocksgatan och Hedvägen kantas av en lindallé. Direkt norr om planområdet är det ett avbrott i allén och den fortsätter sedan där vägen blir Glasbruksvägen. Alléerna är utpekade i kommunens natur- och kulturmiljöplan.

Direkt öster om planområdet ligger Margaretaparken som är en mindre kommunal park. I parken finns en mindre lekplats.

Kvarteret Hyveln är ett av Trelleborgs gamla industri kvarter som till viss del fortfarande innehåller bebyggelse och industriarv kopplat till Johan Kock. Området är, som stora delar av Trelleborgs tätort, utpekade som en särskilt värdefull kulturmiljö i Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram. Detta kopplat till att Trelleborg i stor utsträckning är präglad av



Bebyggelse på fastigheten Hyveln 9



Bebyggelse på fastigheten Hyveln 5 som nu har rivits



Omkringliggande bebyggelse, söder om planområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR

industrialismen. Det röda teglet var dominerande material.

Tillsammans med den övriga industribebyggelsen längs Johan Kocksgatan är kvarteret Hyveln en del i Trelleborgs industrihistoria och dess industriella höjdpunkt i början av 1900-talet. Flera av industrierna längs med Johan Kocksgatan liksom byggnader byggda som arbetarbostäder för industriarbetarna är uppförda i Johan Kocks regi.

Den äldre bebyggelsen inom Hyveln 9 är ur ett byggnads- och arkitekturhistoriskt perspektiv tidstypiska industribyggnader uppförda omkring sekelskiftet 1900, men dock ombyggda, tillbyggda och ändrade i stor omfattning 1986 och 2007. Den äldre bebyggelsen inom fastigheten är uppförd med ett hantverk med gestaltningsmässiga kvaliteter och detaljutformning i rött tegel, som mönstermurning och gesimser i tegelfasader, och är ett uttryck för industrins status och betydelse kring sekelskiftet 1900.

Det kulturhistoriska värdet är framförallt kopplat till byggnadernas exteriör och arkitektur där gatufasaden och upplevelsen av byggnaden i dess miljö utgör det främsta och framträdande värdet. Detta gäller särskilt för huvudbyggnadens västra fasad mot Johan Kocksgatan uppförd 1899. Fönstren på ovanvåningen togs upp under 1970-talet då man skar av frisen som gör att denna idag inte överensstämmer med ursprunglig fasadfris.

SERVICE

Området ligger inom Pilevalls skolupptagningsområde och direkt söder om planområdet ligger Kun-

skapsskolan som är en skola för elever i årskurs 4-9. Förskola finns inte i direkt anslutning till området utan närmsta förskola ligger cirka 800 m bort.

I samma byggnad som Kunskapsskolan finns även ett gym, kontorshotell, vårdinrättning (mammografi) och frisör. Direkt öster om området finns en mindre park med en kommunal lekplats. Matbutiken Netto finns nära planområdet och övrig service finns i centrala Trelleborg. Avståndet till centrala Trelleborg är ca 1,2 km vilket innebär ca 14 minuters gångväg eller ca 4 minuters cykelväg varav hela sträckan är på separata gång- och cykelvägar.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Ledningar

Det finns två ledningsrätter för vattenledning och starkström inom planområdet som belastar Hyveln 9 som är till förmån för Trelleborgs kommun.

Vatten och avlopp

Planområdet är påkopplat på det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Befintligt dagvatten går till gemensam ledning för spill- och dagvatten som ligger i Johan Kocksgatan och Engelbrektsgatan.

El och gas

Befintliga gasledningar finns utbyggt inom planområdet samt längs med Johan Kocksgatan.



Huvudbyggnadens fasad mot Johan Kocksgatan uppförd 1899.

Avfall

Avfall ska tas omhand inom respektive fastighet i enlighet med kommunens riktlinjer för avfallshantering.

Placering av miljöhus ska ske i direkt anslutning till gatumarken inom kvartermark. Sopbilden måste kunna vända utan att behöva backa på grund av säkerhetsskäl.

Brandposter

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. För att räddningstjänsten ska kunna genomföra en effektiv insats ska avstånd från räddningstjänstens uppställningsplats till närmaste markbrandpost inte överstiga 75 meter. Det finns befintliga brandposter vid Johan Kocksgatan och inom kvartersmark för Hyveln 9.

PLANFÖRSLAG

PLANFÖRSLAG

Den övergripande gestaltningsidén är skapa byggrätter för Hyveln 5 samt att bevara den befintliga byggrätten för Hyveln 9, med en planändring till skolverksamhet och centrumverksamhet. Kv. Hyveln ska erbjuda en blandad stadsbebyggelse där möten mellan människor lätt uppstår.

BEBYGGELSE

PLANBESTÄMMELSER: **B, C, S, nockhöjd, kryssmark, f_1 , f_2 , f_3 , f_4 , f_5 , m_1 , m_2 , q_1**

Detaljplanen medger en ny byggrätt för Hyveln 5 som föreslås uppföras i ett halvslutet bostadskvarter (B). Byggnadens högsta nockhöjd i nordvästra hörn är på 22 meter (7 våningar), sedan trappas byggnadshöjden ned för att få en variation men också för att släppa in ljus till innergården. Den nordvästra delen kommer inrymma ett boende om 5-7 våningar i vinkel längs med Hedvägen-Johan Kocksgatan.

Ny bebyggelse i staden ska bidra till stads- och gatuliv, därför ska huvudentréer för flerbostadshuset mot norr och väst ha entréer mot allmän platsmark (f_2). Bostadsentréer ska i huvudsak vara genomgående och ansluta mot gata och innergård. Entréer får inte slå ut över allmän platsmark. Högsta sockelhöjd (avstånd mellan anslutande marknivå och överkant av bottenvånings bjälklag) begränsas även till 80 cm för att skapa bra relation mellan privata och offentliga zoner (f_1).

För att byggnaden inte ska upplevas som storskalig ska fasadens utformning och material varieras så att byggnaden skapar olika karaktär och identitet som



Vy mot korsningen Hedvägen/Johan Kocksgatan



Vy mot nordost från Johan Kocksgatan



Vy mot innergården från sydväst



Fasad mot Johan Kocksgatan



Fasad mot Hedvägen. Illustration med ny bostadsbebyggelse för Hyveln 5, Strandberg Arkitektur

PLANFÖRSLAG

är tydligt avläsbara (f_1). Även det översta våningsplanet ska vara indraget med minst 1,5 meter mot allmän platsmark (Johan Kocksgatan/Hedvägen/Glasbruksvägen) och gavel mot söder när byggnaden överstiger 4 våningar (f_3). Planförslaget möjliggör för ett trapphus mot korsningen Johan Kocksgatan och Hedvägen där indragen våning ej behövs (f_5).

Det nya flerbostadshuset ska uppföras på kvarter-smark. Flerbostadshusets byggnadstillbehör får inte hänga ut över allmän platsmark. Behöver flerbostadshusets fasad dras in från fastighetsgränsen för att inte sockel, stuprör mm. ska gå ut över allmän platsmark ska en dialog mellan fastighetsägare och Tekniska förvaltningen ske för hur förgårdsmarken och den allmänna platsmarken ska mötas, för att skapa en attraktiv helhet.

Den norra och västra delen av flerbostadshuset kommer bestå av 135 lägenheter tillsammans med bostadshuset på innergården. Bostadshuset på innergården ska byggas i vinkel om 3 våningar (**nockhöjd**). Taket på byggnaden ska vara ett vegetationsklätt tak (f_4). Detta för att skapa en attraktiv utblick från omkringliggande bostäder som blickar ned mot innergården. Det vegetationsklädda taket ger även en högre andel grönyta inom fastigheten vilket bl.a. är positivt för den biologiska mångfalden och dagvattenhanteringen.

Innergården är ett viktigt element för att utveckla områdets gröna karaktär från att ha varit ett industriområde med hårdgjord yta. Innergårdens kvalitet och storlek säkras genom den kryssmarkerade området (**kryssmark**). På kryssmark får komplementbygg-

nad uppföras såsom miljöhus, förråd, cykelskjul mm. Med en högsta byggnadshöjd på 3 meter och marken får endas bebyggas till 20 procent av egenskapsområdet. Där utöver får underjordiskt parkeringsgarage anordnas.

Utifrån den bullerutredning som tagits fram är delar av kvarteret utsatt för höga bullernivåer. För att säkerställa en god ljudmiljö för de boende behöver lägenheterna utformas genomgående och att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot en tyst sida i de delar av planområdet som är utsatta för höga bullernivåer. För att boende ska ha tillgång till uteplats (bullerdämpad sida) som uppfyller gällande riktvärden ska byggnaderna vara sammanbyggda (m_1 , m_2). Läs mer om bullerutredningen på sida 16.

Den östra delen av det halvslutna bostadskvarteret ska bestå av ett äldreboende med 72 lägenheter med en högsta nockhöjd på 17 meter, 4 våningar + 1 indragen (**nockhöjd**, f_3). Lägenheterna i äldreboendet är på ca 32m² med tillhörande gemensamhet-/verksamhetsytor, med all service som kan behövas i direkt anslutning till de boende. Gården anpassas för äldreboendet med fokus på en lugn och harmonisk utevistelse (m_1).

För Hyveln 9 avser planläggningen att bekräfta befintlig markanvändning på fastigheten, med en mindre byggrätt för exempelvis entréer, burspråk mm. (e_1). En ändring av gällande detaljplan, som idag medger industriverksamhet, kommer planförslaget medge skola och centrumverksamhet (**S, C**). Detta för att möjliggöra att skolan kan få permanent bygglov. Med centrumverksamhet ska befintliga verksam-



Illustration, omfattning av friyta om 9 kvm/elev för tillstånd av 400 elever. Skolgård markerat med gult.

heter kunna bedrivas såsom kontor, mammografi, frisör, gym (**C**).

Högsta nockhöjd är 13 meter vilket bekräftar den befintliga högst byggnadshöjden inom fastigheten, vilket i princip innebär tre generöst tilltagna våningsplan (**nockhöjd**).

Planförslaget kommer att innebära en kvalitetshöjning av skolgården. I nuläget har skolan tillstånd för ca 400 elever. Planförslaget möjliggör en friyta om cirka 9 kvm/elev för Hyveln 9 tillsammans med Hyveln 8. Ytor inom Hyveln 8 planeras bli tillgänglig för skolverksamheten vid köp av tomträtt eller när tomträtten har upphört.

Huvudbyggnaden inom Hyveln 9 uppfördes 1899 och har en fasad mot Johan Kocksgatan som har ett högt bevarandevärde. Fasaden var från början ett

envåningshus med en fasad som dölde bakomliggande funktion och tak. Den andra våningen var till en början oinredd eller troligen en öppen industrilokal. På 1970-talet byggdes denna del om och inreddes till en andra våning och fönstren under takfrisen togs upp. Byggnaden är uppförd i rött tegel, utan markerad sockel, med mönstermurningar i fasaden som vertikala lisener, tandsnitt, gördelgesims med tandsnittsfris och upptrappad gesims under takfot. På bottenvåningen är en ursprunglig entré igenmurad vilket en kvarlämnad stickbåge i fasaden redovisar för. Den kan öppnas likt tidigare utformning. Fasaden ska bevaras då den ingår i upplevelsen av gatumiljön och har tydlig industriell karaktär som vittrar om byggnadens ursprungliga funktion (q_1).

GATOR OCH PARKERING

Gatunät

PLANBESTÄMMELSER: **prickmark**, n_2

Ingen allmän platsmark för gata planläggs i aktuell detaljplan. Däremot kommer aktuell detaljplan möjliggöra att en kvartersgata kan gå längst med den södra delen av Hyveln 5 (**prickmark**). Kvartersgatan ska nyttjas för boende, besökare, sopbil, varulämning mm. Det ska därför finnas en vändzon som klarar de större transporternas svängradie vid kvartersgatans slut.

Planförslaget möjliggör en koppling mellan skolan och parken som ligger öster om planområdet genom att marken ska vara tillgänglig för passage (n_2).

Parkering

PLANBESTÄMMELSER: n_1 , b_1

Parkering för bil och cykel ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Parkeringsutredningen visar att Hyveln 9 idag har ett parkeringsbehov om 27 parkeringsplatser och att det idag finns 46 st parkeringsplatser, alltså ett överskott med 19 p-platser. Dessa p-plaster kan istället nyttjas som friyta till skolan. Eftersom detaljplanen planlägger endast befintlig byggrätt med ändring av markanvändning för fastigheten, antas ett större parkeringsbehov inte tillkomma. Dock saknas ändå tillräckliga utrymmen för att tillgodose bilparkering inom fastigheten Hyveln 9. Planförslaget föreslår att parkeringen för Hyveln 9 flyttar sina parkeringsbehovs till den del av fastigheten Innerstaden 5:71 som ingår i planområdet. Resterande yta ska användas som friyta till skolans elever. Planförslaget möjliggör även att parkering får anordnas på Hyveln 7. Kompletterande parkering som är tillgänglighetsanpassad kan placeras intill skolan och dess centrumverksamhet.

Anställda och elever bör uppmuntras att resa hållbart till och från skolan, bland annat kan detta göras genom att inom tomten uppföra säkra och väderskyddade cykelparkeringar.

För Hyveln 7 planläggs att parkering får anordnas (n_1). Detta för att möjliggöra en flexiblere användning av fastigheten till att även kunna nyttjas som parkering och inte enbart transformatorstation.

För Hyveln 5 kommer ett underjordiskt garage att anordnas för att klara parkeringsbehovet för de boende, anställda och besökare. Parkeringsutredningen visar att det sammanlagda ytbehovet för bil- och cykelparkering är cirka 3600-4400 kvm. Utöver den planerade byggnadsytan finns cirka 4900 kvm. Det innebär att fastighetens parkeringsbehov får anordnas i garage. Längst med kvartersgatan kommer även parkering för besökare och tillgänglighetsanpassade parkering att finnas. Garaget kommer vara lättillgängligt med hiss från varje trapphus. Underbyggs innergården ska taket på garaget förses med planterbart bjälklag (b_1).

Grönytor

PLANBESTÄMMELSER: e_1 , b_1

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark för natur eller park, men för Hyveln 5 finns goda förutsättningar för sammanhängande och gemensamma innergårdar. Innergården planläggs med kryssmark med ett max-värde av exploatering för att bibehålla så stor yta för utevistelse som möjligt (**kryssmark**). Ytan ska utformas med växtlighet och vara lämpad för utevistelse. Taket till det underjordiska garaget ska utformas och utgöra ett tillskott till en trivsam innergård (b_1).

För Hyveln 9, 8 och del av Innerstaden 5:71 inför planbestämmelse om högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea som säkrar en kvalitetshöjning av skolgården (e_1). Vid tillstånd för 400 elever ger detta en friyta på drygt 9 kvm/elev. För skolgården ska planteringar och plats för utevistelse/lek finnas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Dagvatten

Dagvattenutredningen redovisar hur dagvatten kan hanteras inom planområdet. Idag är dagvattnet sammankopplat med spillvattenledning. Dagvattnet bör anslutas till det enskilda dagvattensystemet som har en anslutningspunkt vid Glasbruksvägen. Därför behöver områdets dagvattensystem byggas till med ledningar som ska gå till Glasbruksvägen istället för Johan Kocksgatan och Engelsebäcksgatan.

Den föreslagna exploateringen medför i sig inte ökade dagvattenflöden. Men en fördröjning av dagvattnet, innan det ansluts till befintligt dagvattennät, är önskvärt. Dagvattenutredningen visar på två alternativa lägen där fördröjningen kan ske. Båda förslagen visar att någonstans i parkområdet öster om planområdet vore lämpligt. Margaretaparken används av kunskapsskolans elever och av boende i närområdet och parken kommer att behållas som den är med öppna ytor. Tekniska nämnden undersöker möjligheten till fördröjning av dagvatten uppströms planområdet.

El och energi

PLANBESTÄMMELSER: E_1 , n_1 , u

Planområdet har redan anslutning till befintliga ledningar vad gäller el och energi. Hyveln 9 belastas av ledningsrätt för starkström som är till förmån för Trelleborgs kommun. För att säkra ledningen plan-

läggs ett u -område i södra delen av planområdet (u).

Trelleborg AB har en transformatorstation inom Hyveln 7. Planläggning görs för att bekräfta befintlig markanvändning med parkeringsmöjligheter (E_1 och n_1).

Ledningar

PLANBESTÄMMELSER: u , **prickmark**

I den södra delen av planområdet finns en ledningsrätt för vattenledning och starkström som är till förmån för Trelleborgs kommun. Dessa ledningar säkras genom planbestämmelsen (u), vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar och får därför inte försväras med byggnad (u , **prickmark**).



Illustration med möjlig utformning av planområdet

STÖRNINGAR OCH RISKER

Påverkan på planområde från närliggande industriverksamhet

Söder om planområdet ligger Trelleborg Industri AB som har ett miljötillstånd (det s.k. AB-området) ifrån 1994. Tillståndet medger större volymer än vad som produceras i området.

Av en riskutredning som ÅF genomförde 2010 för Trelleborg Industri AB konstateras att risknivån för omgivningen med hänsyn till de hanterade mängderna kemikalier som hanteras är begränsad. Den händelse som bedöms kunna ge en påverkan utanför verksamhetsområdet är en brand där giftiga ämnen via brandrök kan spridas till omgivningen, detta bedöms dock inte utgöra någon akut fara för den närmaste omgivningen utan troligtvis ge en diffus påverkan på över 1 kilometers avstånd.

Verksamheten omfattas idag inte av kap 2 §4 i LSO (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) och vilket innebär att verksamheten inte bedöms innebära fara för att en olycka ska orsaka allvarliga skador på människor eller miljön. Det är Länsstyrelsen som beslutar om vilka verksamheter som ska omfattas av LSO.

Vid Flint Groups anläggning inom AB-området sker tillverkning av tryckfärger. Vid produktionen används lösningsmedel. Verksamheten omfattas inte av kap 2 §4 LSO och bör därför inte utgöra någon allvarlig risk för olycka som kan påverka planområdet. Utsläpp av lösningsmedel sker troligtvis, vilket skulle kunna orsaka negativa hälsoeffekter eller olägenheter.

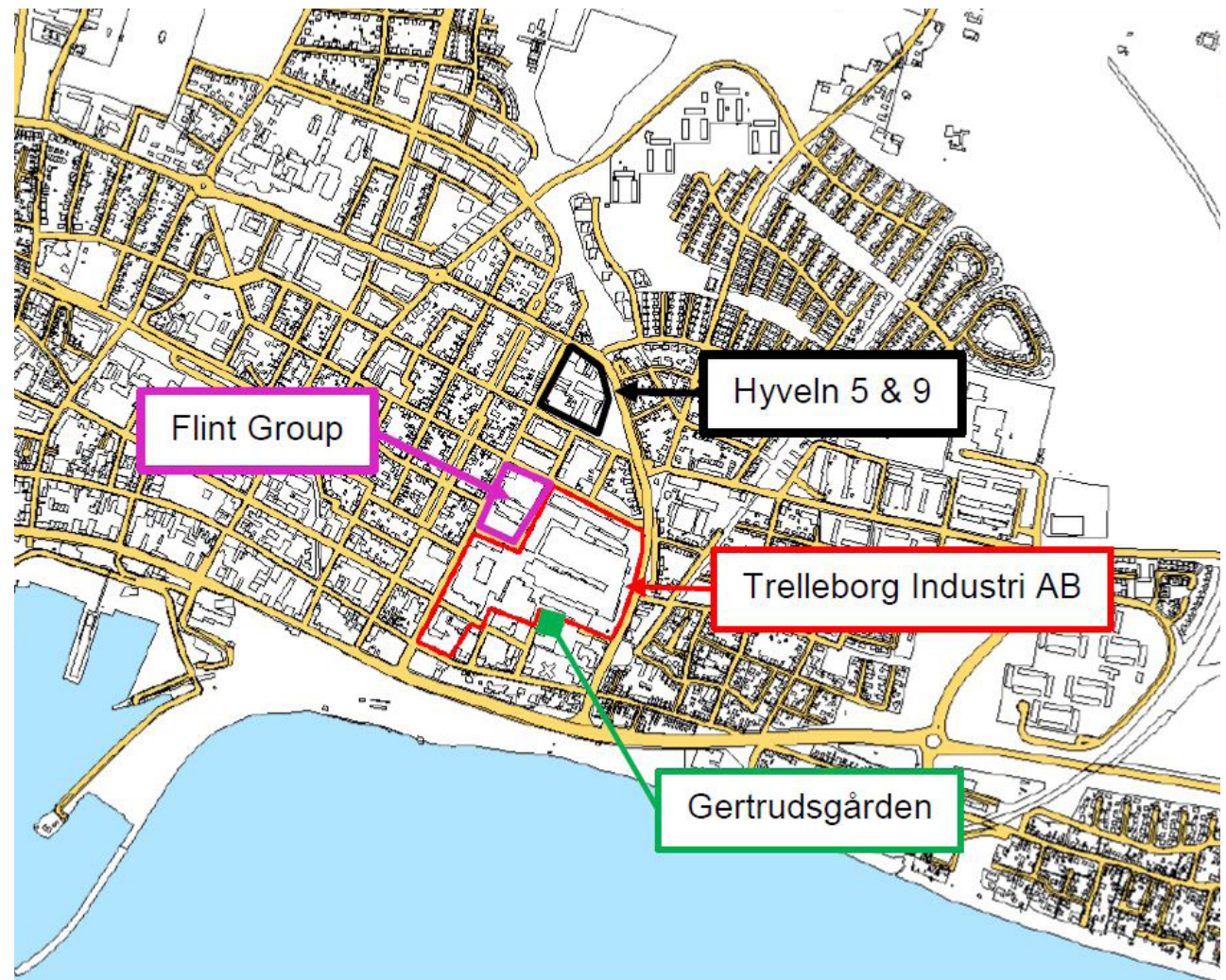


Illustration ifrån SWECO:s PM "DP Hyvel, Trelleborg olycksrisk"

STÖRNINGAR OCH RISKER

Planområdets gräns ligger längre än 150 meter från gränsen till AB-området där Trelleborg Industri AB:s och Flint Groups verksamhet bedrivs. Som jämförelse kan anges att bortom 150 meter bedöms all typ av bebyggelse vara acceptabel när det gäller primär led för farligt gods. Detta behöver nödvändigtvis inte vara relevant om anläggningen bedöms bidra till en betydligt högre risknivå än en väg med stora mängder farligt gods, men så verkar inte vara fallet.

Under 2017 kommer sannolikt arbetet med en ansökan om förnyat tillstånd enligt miljöbalken för Trelleborg Industri AB att inledas. Det kan förväntas att ansökan kommer att omfatta mindre mängder kemikalier än i nuläget. Det är högst sannolikt att anta att bolaget inte kommer söka tillstånd för att kunna hantera mängder av kemikalier som når upp till sådana nivåer att de omfattas av Sevesolagstiftningen. Det finns dessutom en uttalad ambition från kommunen att förtäta de centrala delarna av Trelleborg, vilket talar för att industrins påverkan på omgivningen inte kan tillåtas vara alltför stor.

Om Trelleborg Industri AB avser att ändå lagerhålla kemikalier på så vis att de kan utgöra en risk för omgivningen kommer det i så fall att erfordra en mer detaljerad utredning av riskerna. En sådan utredning skulle då kunna ge en bild av huruvida fastigheterna Hyveln 5 & 9 är exponerade för en risknivå som gör planering för bostäder olämplig. Det är dock högst osannolikt att den tillkommande bebyggelsen inom Hyveln 5 & 9 är av avgörande betydelse för risknivån eftersom det finns andra bostadshus närmare AB-området som i så fall kommer att vara begränsan-

de för verksamheten.

Planområdet bestående av fastigheterna Hyveln 5 och 9 bör inte vara påverkade av risker från Trelleborgs industri i sådan omfattning att det hindrar planläggning av bostadsbebyggelse. Riskerna inom verksamheten förefaller vara små och kommer troligtvis att minska framöver. Avståndet är också relativt långt, med flerbostadshus mellan planområdet och industrin, vilket talar för att risknivån bör vara acceptabel

Markföroreningar

Kommunen har fått in en anmälan om avhjälpande åtgärder (dvs sanering) av marken på Hyveln 5. Saneringen är anmäld att utföras till en kvalitetsnivå som motsvarar KM, (känslig markanvändning som innebär att området kan användas för bostadsändamål). Fastighetsägaren kommer att sanera de föroreningar som hittats på fastigheten, oavsett om de kommer från sin egen verksamhet eller från tidigare verksamheter.

Det är samhällsbyggnadsnämnden som är tillsynsmyndighet för saneringsarbetena. Länsstyrelsen kommer att informeras om de avhjälpande arbeten, i enlighet med kommunens rutiner för avhjälpande åtgärder.

På fastigheten Hyveln 9 har genomförts undersökningar av markkvaliteten med avseende på föroreningar. Totalt är 5 punkter undersökta med 12 prover. Proverna är tagna på olika nivåer upp till ett djup av 3-4 m under markytan. Inga av proverna visar halter som överskrider riktvärdet för känslig

markanvändning (riktvärdet för att kunna ha bostäder). Miljöavdelningens bedömning utifrån rapporten är att fastigheten Hyveln 9 inte har några markföroreningar och att inga vidare åtgärder behöver vidtas.

Rekommenderad farligt gods-led

Rekommenderad primär led för farligt gods går idag intill planområdet. Eftersom planområdet utgör ett före detta industriområde som med åren har förändrats och numera innehåller andra typer av verksamheter är området längre ingen målpunkt för farligt gods.

I den norra delen av kvarteret på fastigheten Hyveln 5 har det tidigare funnits glasblåseri och därefter tryckeri. Byggnaderna inom fastigheten har rivits och tomten saneras för nybyggnation av bostäder. För den södra delen finns en befintlig före detta industribyggnad som med tiden har omvandlas och innehåller numera skola, gym, kontorshotell m.m. Skolverksamheten har ett tillfälligt bygglov och ingen möjlighet till förlängning. Trelleborgs kommun har därför ansökt och begärt att Länsstyrelsen tar beslut om att ändra de lokala trafikföreskrifterna om transport av farligt god i kommunen, och på så vis undanta farligt gods-led på sträckan Glasbruksvägen norr om korsningen till Ripagatan, Hedvägen öster om Johan Kocksgatan samt Johan Kocksgatan från Ripagatan fram till Hedvägen, i syfte att snarast möjligt kunna möjliggöra för bostäder och skola i kvarteret.

Buller

Genomförd bullerutredning (Sweco 2017-04-20) har tagits fram utifrån förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bedömningen

görs att planerad byggnation för bostäder i det norra kvarteret, Hyveln 5, bör kunna tillåtas.

Enligt genomförd bullerutredning för Hyveln 5 visar att riktvärden kommer att överskridas. Även om nya riktvärden för trafikbuller att tagits fram, där en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå höjts till 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Det är i första hand fasad som vetter ut mot Hedvägen som får de högsta dygnsekvivalenta ljudnivåerna upp till 65 dBA vid fasad. I övrigt ligger nivåerna inom 56-64 dBA. Fasader som ligger nära gatorna beräknas få de högre nivåerna. Även Johan Kocksgatan får ljudnivåer över riktvärdena, dock är påverkan mindre här jämfört med Hedvägen. Vid fasad mot Johan Kocksgatan beräknas ekvivalenta ljudnivåer inom 56-60 dBA.

Bostadshuset på innergården beräknas klara riktvärdena vid fasad. Detta gäller även gårdsmiljön där ekvivalenta ljudnivåer huvudsakligen under 40 dBA förväntas. Detta innebär att det finns förutsättningar för en god ljudmiljö inom planområdet, men att lägenheterna som vetter ut mot Hedvägen, Glasbruksvägen och Johan Kocksgatan behöver utformas genomgående med minst hälften av boenderummen mot tyst sida där riktvärden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå - då lägenheterna är större än 35 kvm.

En höjning av riktvärden har även skett för bostäder upp till 35 kvm, där höjningen har gått från 60 dBA ekvivalent ljudnivå till 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För de delar av fasaderna som har nivåer mellan

60-65 dBA kan enkelsidiga lägenheter med högst 35 kvm accepteras.

Övriga delar av kvarteret där 60 dBA inte överskrids behöver inte utformas i relation till trafikbuller för att klara bullerkraven.

Skolbyggnaderna beräknas få ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA vid fasad mot Johan Kocksgatan. Övriga delar av skolan beräknas få dygnsekvivalenta ljudnivåer huvudsakligen under 40 dBA. Beräkning har gjorts för ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18 vilket visas i i figuren nedan. Huvuddelen av utemiljö i anslutning till skolan beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA (gul färg). För utomhusmiljön vid byggnaderna bedöms inte behöva några speciala åtgärder.

För det framtida scenariot med föreslagen utbyggnad och trafikår 2032 förväntas något ökade ljudnivåer där de ekvivalenta ljudnivåerna ökar cirka 1 dB. Detta innebär fortsatt höga ljudnivåer vid de mest utsatta fasaderna. Dock kommer ljudnivåerna mot gårdsmiljön fortsatt vara betydligt lägre. Detta gäller även gårdsmiljön där ljudnivåer huvudsakligen under 40 dBA förväntas. Även maximala ljudnivåer beräknas bli höga där fasad ligger nära gata. Den skyddade gårdsmiljön inom Hyveln 5 beräknas få nivåer < 70 dBA.

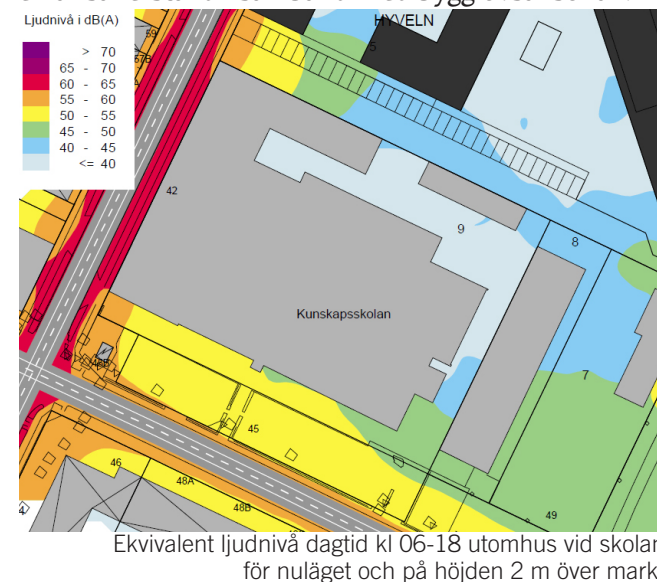
Skolbyggnaderna beräknas fortsatt få ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA vid fasad mot Johan Kocksgatan med nivåer omkring 58-59 dBA. Övriga delar av skolan beräknas få dygnsekvivalenta ljudnivåer huvudsakligen under 40 dBA.

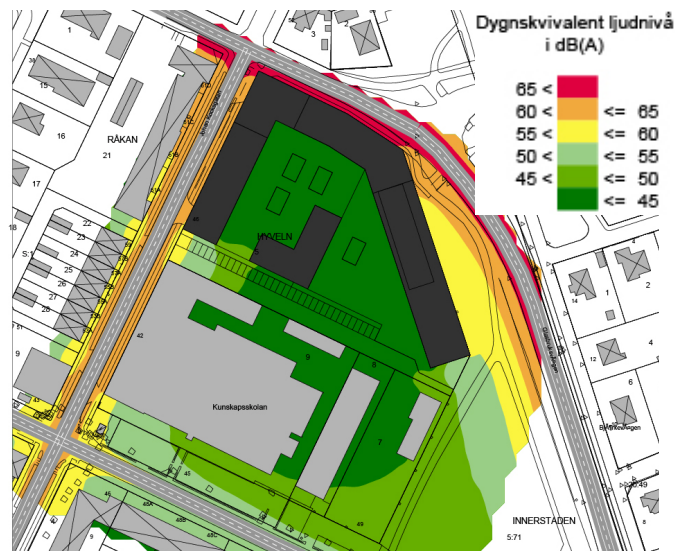
Maximala ljudnivåer beräknas fortsatt som högst vid Johan Kocksgatan med nivåer omkring 80 dBA vid fasad. Vid fasad mot Engelbrektsgatan beräknas nivåer mellan 66-74 dBA. Övriga delar av skolområdet beräknas få nivåer omkring 60 dBA.

Brand och räddning

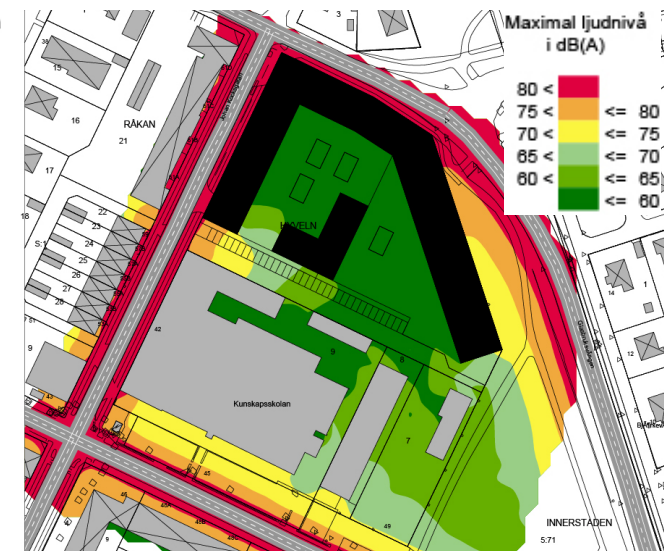
För att räddningstjänsten ska kunna genomföra en effektiv insats ska avstånd från räddningstjänstens uppställningsplats till närmaste markbrandpost inte överstiga 75 meter. Eftersom området redan är bebyggt finns brandposter inom erforderliga avstånd.

En räddningsväg bör ha en fri höjd av 4 meter och en fri körbredd av minst 3 meter. Byggnaden ska utföras helt i enlighet med brandkraven i Boverkets byggregler. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

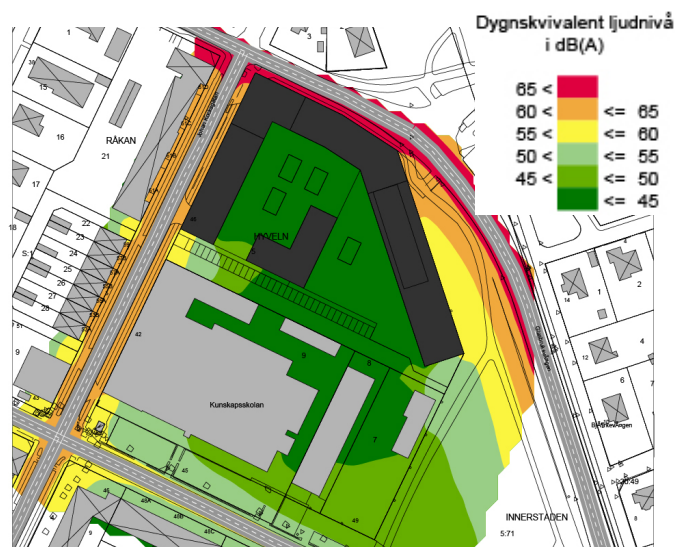




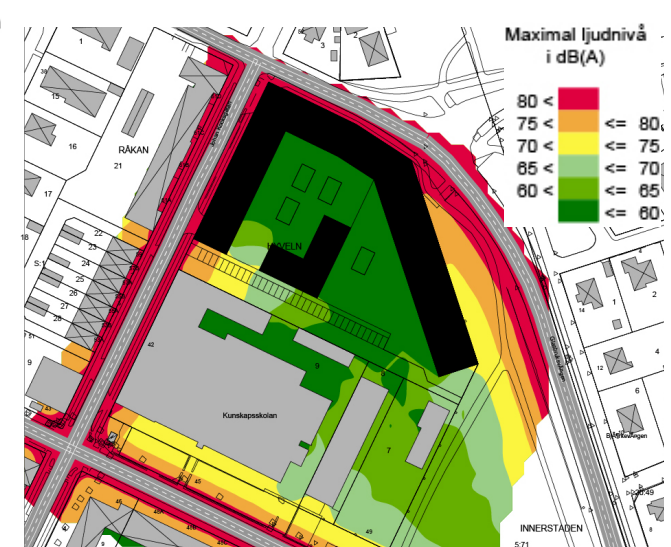
Ekvivalenta ljudnivåer vid 40 km/h (nuläget)



Maximala ljudnivåer vid 40 km/h (nuläget)



Ekvivalenta ljudnivåer prognosår 2032



Maximala ljudnivåer prognosår 2032

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

I konsekvensbeskrivningen beskrivs konsekvenserna av detaljplanens genomförande och vad det medför för bland annat sakägare, andra berörda och för miljön.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att inga förändringar görs. Ingen exploatering genomförs inom planområdet, området behålls som industrimark. Det innebär att marken på Hyveln 5 inte saneras och att det är möjligt för en ny industriverksamhet att etablera sig på tomten. Det innebär också att Kunskapsskolan inte kan få permanent bygglov och att upp till 400 elever måste lokaliseras någon annanstans.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget möjliggör för bostäder i flerbostadshus, ett äldreboende samt marken på Hyveln 5 saneras. Planförslaget innebär också att Kunskapsskolan kan få permanent bygglov och att skolgården kan utöka och förbättras.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är generellt flackt och det finns goda möjligheter att skapa en god tillgänglighet i samband med mark- och byggnadsprojektering.

Planförslaget innebär en ökad tillgänglighet till Margaretaparken för skolans elever men också för bostäderna och äldreboendet på Hyveln 5.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Detaljplanen bedöms inte få några konsekvenser för riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för vatten.

STADSBILD

Planförslaget innebär att tillkommande bebyggelse ska vara stadsmässig och placeras i gatuliv, likt omkringliggande bebyggelse på Johan Kocksgatan och Engelbrektsgatan. Omkringliggande bebyggelse varierar stort både gällande höjd, volym och fasadmaterial. Planförslaget innebär att kvarteret öppnas upp mot parken för att förbättra kontakten mellan denna, skolan och de tillkommande bostadshusen. Transformatorstation måste finnas kvar. Denna kan dock bäddas in i buskar och annan vegetation för att vara mindre framträdande.

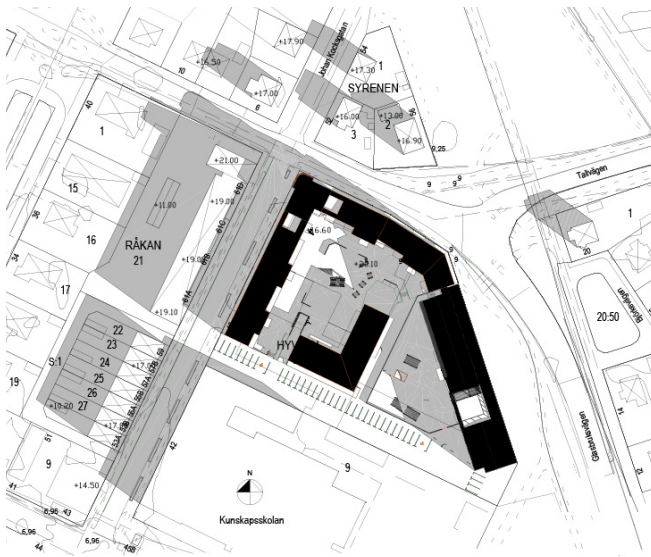
SKUGGBILDNINGAR

Sol- och skuggstudie har tagits fram för det nya bostadskvarteret för Hyveln 5. Sol- och skuggstudierna visar att det finns goda möjligheter till såväl solexpo-

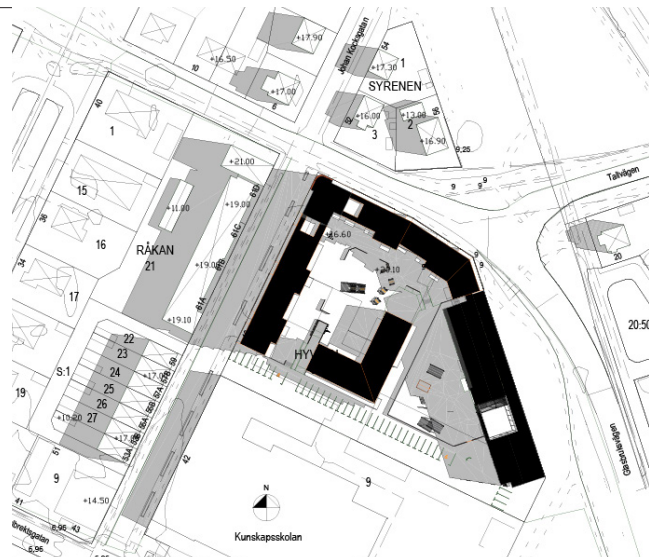
nerad som solskyddad utemiljö inom planområdet. Skuggbildningarna från det nya flerbostadshuset sker i huvudsak inom planområdet men kommer till viss del även att påverka bostadshusen norr om planområdet beroende på årstid och tid på dygnet.

BARNPERSPEKTIV

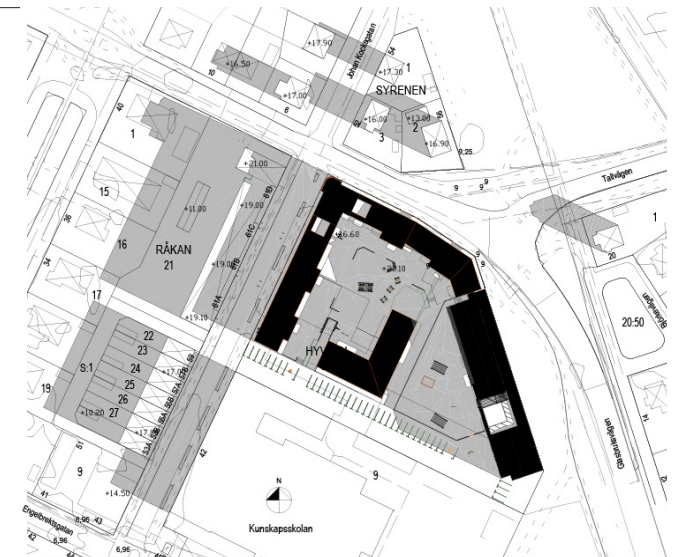
Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Hänsyn har tagits till barns behov av utemiljö genom att detaljplanen säkrar en kvalitetshöjning av skolgården i form av utökad utemiljö och att skolgården klarar riktvärden för trafikbuller.



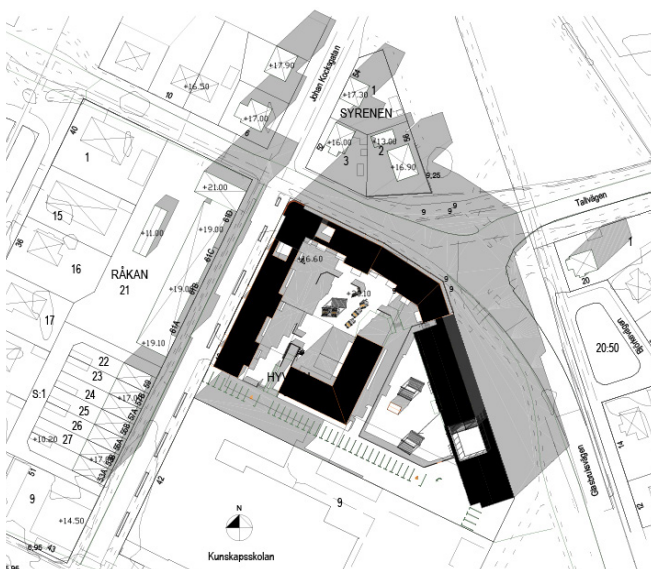
Skuggstudie 20 mars kl. 09:00



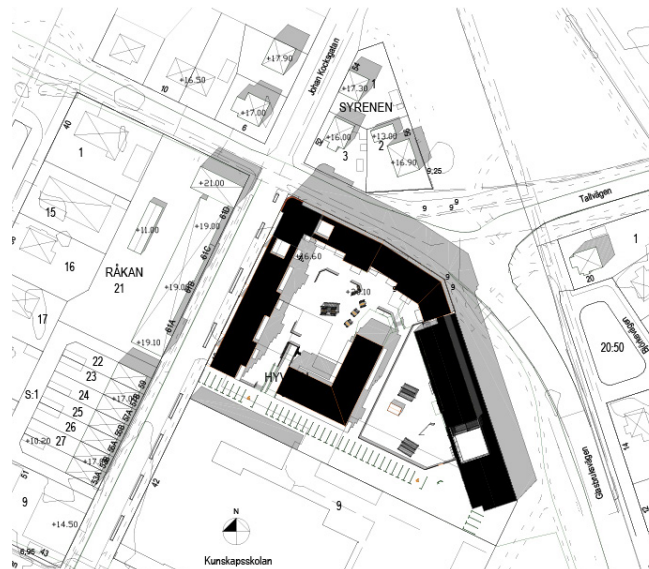
Skuggstudie 21 juni kl. 09:00



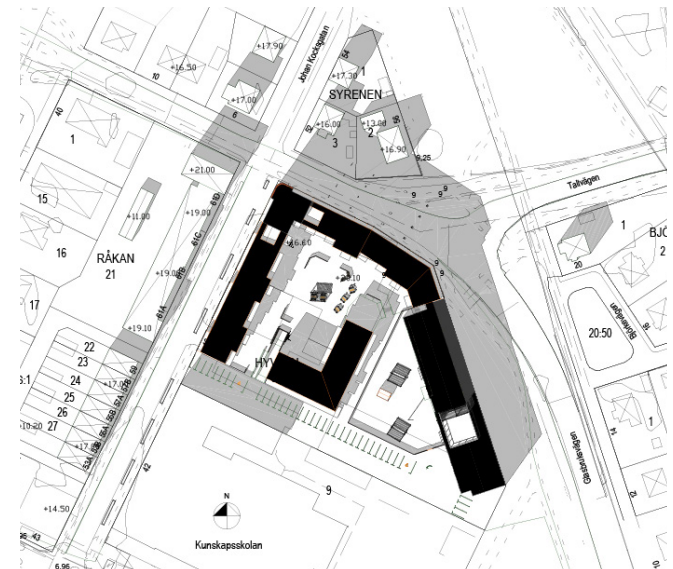
Skuggstudie 22 september kl. 09:00



Skuggstudie 20 mars kl. 15:00



Skuggstudie 21 juni kl. 15:00



Skuggstudie 22 september kl. 15:00

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2018.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet är beläget inom fastigheterna Hyveln 9, 8, 7 och 5 samt del av Innerstaden 5:71. Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsbildningsåtgärderna innebär att för Hyveln 5 föreslås den del av fastigheten där äldreboendet kommer byggas styckas av och bilda en ny fastighet (A).

Den del av Innerstaden 5:71 som ligger inom planområdet föreslås regleras in i Hyveln 9 (C).

För att skapa en kvalitetshöjning av friyta till skolan förutsätter att byggnaden inom Hyveln 8 rivs och därmed regleras in i Hyveln 9 (B). Hyveln 9 kommer då att ha en utnyttjandegrad på under 55 % och skolan uppnår en friyta på 9 kvm/barn. Parken som ligger intill planområdet är en tillgång och ger utökade kvalitéer till skolverksamheten såväl som andra verksamheter och boende i området. Men för att säkra kvalitéerna för skolverksamheten föreslås att del av Hyveln 7 regleras in i Hyveln 9 (D).

Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören.

Servitut, gemensamhetsanläggningar och tomträtt

Trelleborgs kommun äger fastigheterna Hyveln 7 och 8 men där fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Hyveln 8 används för lagring. Fastigheten hyveln 7 är upplåten som tomträtt till Trelleborg AB. På fastigheten finns en transformatorstation.

Servitut ska bildas för den del av Innerstaden 5:71 för att säkerställa rättighet att nyttja marken som infart till fastigheten Hyveln 7 och Hyveln 8.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas i samband med antagande av detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas av Samhällsbyggnadsnämnden om Kommunfullmäktige godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen.

Exploateringsavtalet mellan Trelleborgs kommun och exploatören ska reglera villkor för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtagande och kostnadsansvar. Kommunen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av allmän platsmark och allmänna anläggningar. Exploatören ska ersätta kommunen för dess kostnader för anläggande av allmän platsmark och allmänna anläggningar om dessa är

nödvändiga för detaljplanens genomförande. Fördelning av kostnaderna för iordningställande av allmän platsmark och allmänna anläggningar redovisas i exploateringsavtalet.

Exploatören ansvarar för genomförandet med tillhörande kostnader inom kvartersmark.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska denna bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

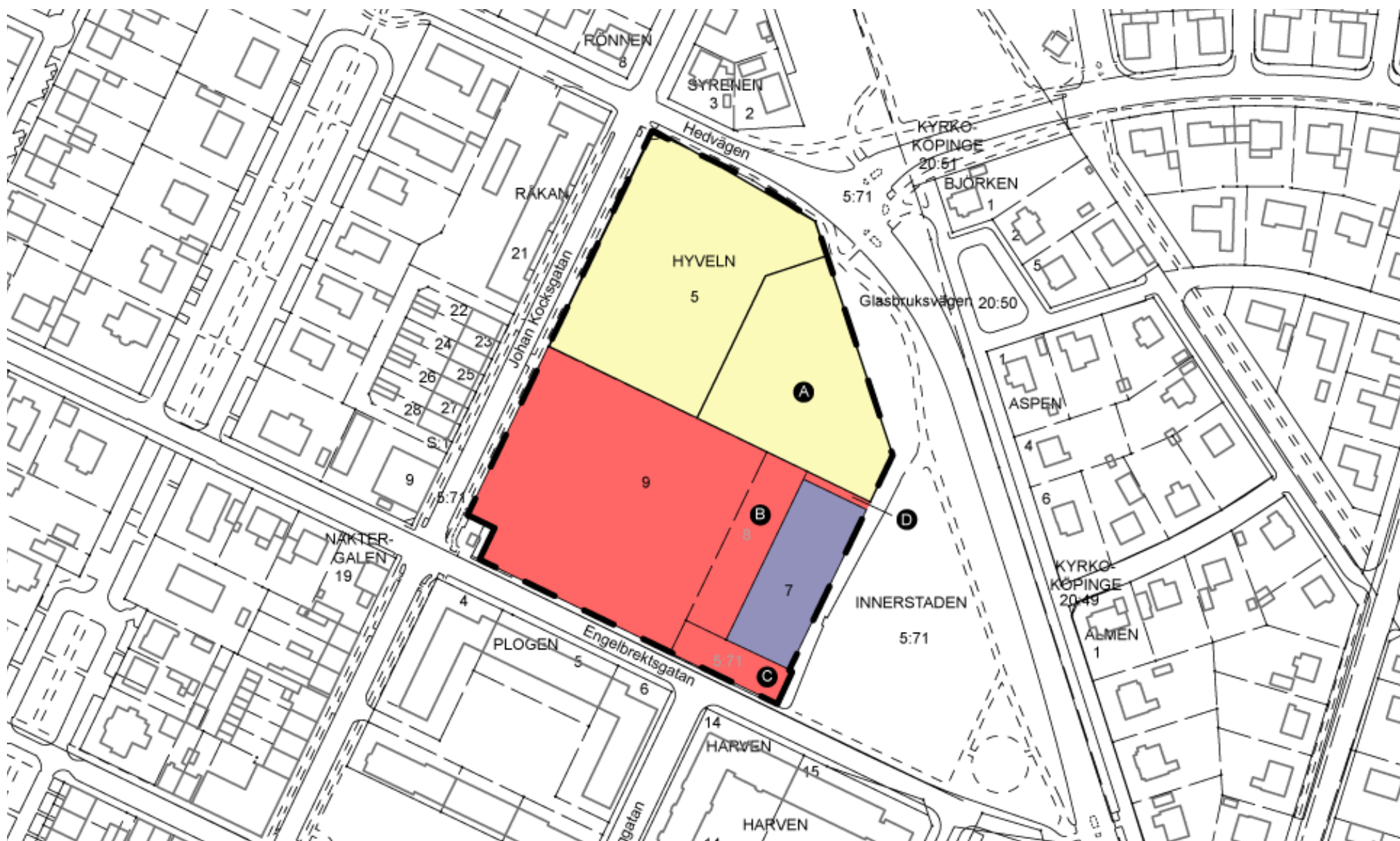
Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele-, eller elledningar bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Gällande dagvatten är avledningskapaciteten i det kombinerade ledningsnätet begränsat och dagvattnet ska i samband med planändringen istället anslutas till separat dagvattensystem med anslutningspunkt i Glasbruksvägen.

Ledningsrätter för vattenledning och starkström belastar Hyveln 9, i den södra delen av fastigheten, som är till förmån för Trelleborgs kommun

Exploatören ska söka och bekosta erforderliga tillstånd, dispenser samt anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur, som är kopplade till ett genomförande av exploateringen inom detaljplanen.



Fastighetskonsekvenskartan visar befintliga fastigheter med linjer och siffror, och ny föreslagen fastighetsbildning med färg och bokstäver.