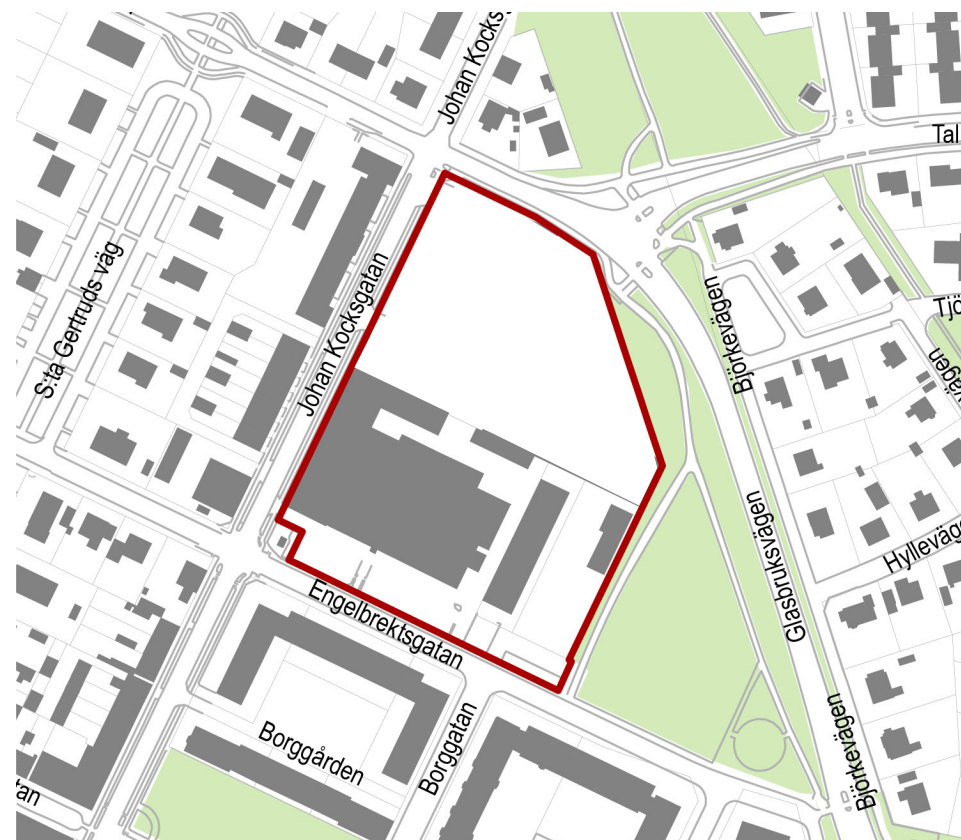




Detaljplan för  
**Hyveln 5 m.fl.**  
"Kv. Hyveln" i  
Trelleborgs kommun

Standardförfarande

Samrådsredogörelse



## PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta med illustration

Grundkarta med fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse (denna handling)

Tillhörande utredningar (se planbeskrivning)

## GENOMFÖRANDE

Detaljplan för Hyveln 5 m. fl. "Kv. Hyveln" i Trelleborgs kommun, Dp 229 har varit föremål för samråd under tiden 2017-06-26 till 2017-08-21. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen, stadsbiblioteket och på kommunens hemsida.

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha väsentligt intresse av förslaget. 11 yttranden har inkommit, varav 1 utan synpunkt.

Ett samrådsmöte hölls i Kunskapsskolan 2017-08-15. Vid samrådsmötet medverkade från kommunen Birgitta Lanér Sjöström, Samhällsbyggnadsnämndens vice ordförande, Ann-Katrin Sandelius, stadsarkitekt och Sofi Lott, planarkitekt, samt ytterligare ca 15 intresserade personer. Birgitta Lanér Sjöström hälsade välkommen och Sofi Lott informerade med upplysningar om planprocessen, bakgrunden till detaljplanen samt innebörden av planförslaget.

Den efterföljande diskussionen berörde sammanfattat:

- Höjden på föreslagen bebyggelse
- Skuggbildning
- Bostäder så nära intill Hedvägen

## INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPKUNKTER

- Kulturnämnden
- Tele2

## INKOMNA YTTRANDE MED SYNPKUNKTER

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Region Skåne
- Regionmuseet
- Arbetsmarknadsnämnden
- Tekniska förvaltningen
- Serviceförvaltningen
- Bildningsnämnden
- Bildningsnämndens arbetsutskott
- Räddningstjänsten, Trelleborgs kommun
- Skanova
- E.ON Elnät AB
- Björkvägen 20
- Fastighets AB Ebulator

## KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

Kommunala och regionala organ

Inga kommunala eller regionala organ bedöms

ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

#### Sakägare och övriga

En bland sakägare och övriga bedöms kunna ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

#### STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderliga hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

#### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ann-Katrin Sandelius  
Stadsarkitekt

Sofi Lott  
Planarkitekt

#### INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

I denna del redogörs för samtliga skriftligt inkomna yttranden tillsammans med kommentar från samhällsbyggnadsförvaltningen.

#### LÄNSSTYRELSEN

Redogörelse för ärendet

Planområdet ligger centralt i östra Trelleborg och avgränsas av Hedvägen i norr, Johan Kocksgatan i väst, Engelbreksgatan i söder och Margaretaparken i öst. Planområdet är ett tidigare industriområde som med tiden fått en annan användning. Idag används planområdet till skolverksamhet, kontorshotell, gym, vårdinrättning mm. Skolan har ett tillfälligt bygglov utan möjlighet till ytterligare förlängning. Planområdet är planlagt för industri, parkering och park och omfattas av tre gällande detaljplaner.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av cirka 200 bostäder i ett flerbostadshus samt i ett gårdshus. Syftet är också att bekräfta befintlig markanvändning för Hyveln 9 och 7 för att bl.a. möjliggöra för Kunskapsskolan på Hyveln 9 att permanent få fortsätta bedriva sin verksamhet i befintlig lokal. Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap

11-18 §§ och PBL 4 kap 34 §.

Planområdet omfattas av en fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs stad, laga kraft 2015-03-30. Enligt fördjupningen är planområdet utpekad som förtättnings/ omvandling/ändrad markanvändning till blandad bebyggelse. I granskningsyttrandet till översiktsplanen nämner inte Länsstyrelsen planområdet specifikt.

#### Länsstyrelsens rådgivning

Länsstyrelsen noterar att den planerade friytan vid skolan blir ca 9 m<sup>2</sup> /per barn om en befintlig byggnad på Hyveln 8 rivs och parkeringen på skolområdet omdisponeras. Länsstyrelsen vill påminna om att det är kommunen som ansvarar för att utemiljön vid skolan planläggs på ett bra sätt så att goda utemiljöer skapas. Enligt PBL 8 kap 9 § ska friyta ges företräde framför parkering om det inte finns tillräckligt utrymme att anordna både friyta och parkering.

#### Länsstyrelsens synpunkter

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 minst hälften av bostadsrummen placeras mot en tyst sida i de delar av planområdet som är utsatta för höga bullernivåer. För att de boende ska ha tillgång till uteplats (bullerdämpad sida) som uppfyller gällande riktvärden ska byggnaderna vara sammanbyggda. Länsstyrelsen saknar hur bullerutredningens slutsatser angående genomgående lägenheter och

mindre lägenheter

(<35 m<sup>2</sup>) säkras i planbestämmelser i plankartan. För vägledning om planbestämmelser att använda läs mer här:

<http://www.boverket.se/sv/I/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelardetaljplan/buller-vid-detaljplanering/reglering-i-detaljplan/>

Planområdet omges av rekommenderad primär led för farligt gods (Hedvägen-Glasbruksvägen och Johan Kocksgata). En beskrivning av konsekvenserna av detta saknas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras med ett resonemang kring riskerna av att planområdet ligger i anslutning till rekommenderad led för farligt gods.

Länsstyrelsen konstaterar att marken måste efterbehandlas för att föreslagen användningen ska vara lämplig. I planhandlingarna anges att en sanering är beställd. Denna kan antingen vara klar när kommunen antar planförslaget eller säkras med planbestämmelse om villkorat bygglov eller startbesked i planen.

#### Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna uppdateras enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

#### Kommentar:

*Plankartan har kompletteras med bestämmelse om att innan startbesked ges ska sanering av förorenad mark vara avslutad. Gällande buller har plankartan uppdateras med bestämmelse som säkerställer att genomgående lägenheter ska utformas där riktvärdena för buller överskrids.*

*Planbeskrivningen har kompletteras med resonemang om att rekommenderad primär led för farligt gods ska upphävas 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-led. För den norra delen har byggnader 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. Trelleborgs kommun har ansökt om att länsstyrelsen ska ta beslut om att upphäva farligt gods-led för: Glasbruksvägen norr om Ripagatan. Hedvägen öster om Johan Kocksgatan samt Johan Kocksgatan från Ripagatan fram till Hedvägen.*

#### LANTMÄTERIET

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten har inget att erinra ur fastighetsbildningssynpunkt.

Observera att det vid eventuell förekomst av tomtindelingsbestämmelser i planområdet som ska upphävas bör informeras om det i planbeskrivningen.

#### Kommentar:

*Yttrandet är noterat.*

#### REGION SKÅNE

Region Skåne har mottagit rubricerad samrådshandling för synpunkter. 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.

#### Region Skånes synpunkter

Region Skåne ser positivt på att Trelleborgs kommun planlägger flerbostadshus i ett läge med goda förutsättningar för kollektivt resande med närhet till stads buss, regionbuss och tåg samt goda förbindelser för gång och cykel. Att planförslaget utgör förtätning inom redan ianspråktagen mark stämmer väl överens med strategier för det flerkärniga Skåne och strategiområdet om att Skåne ska växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning.

I handläggningen av detta ärende har enheten för samhällsplanering och Skånetrafiken deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2015-01-29, § 14.

**Kommentar:**  
**Yttrandet är noterat.**

## REGIONMUSEET

Regionmuseet Kristianstad/Landsantikvarien i Skåne har fått rubricerade samrådshandlingar på remiss. Vi har efter granskning av handlingarna följande kommentarer.

Museet saknar information i planbeskrivningen om att området ingår i särskilt värdefull kulturmiljö utpekad i länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne. Detta bör stå med som information om vilka värden Trelleborg anses bära på.

I övrigt har vi inget att erinra mot planförslaget i nuvarande skede utan inväntar istället kulturmiljöutredningen som ska bifogas handlingarna senare i planprocessen.

**Kommentar:**  
**Yttrandet är noterat. Granskningshandlingarna har uppdaterats med innehåll utifrån kulturmiljöutredningen och att området ingår i särskilt värdefull kulturmiljö utpekad i länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne.**

## ARBETSMARKNADSNÄMNDEN

Arbetsmarknadsnämnden uppskattar byggandet av bostäder i Trelleborgs kommun.

Arbetsmarknadsnämnden vill uppmärksamma samhällsbyggnadsnämnden på att det är av vikt att

vid planering och uppförande av nya bostäder beakta de målgrupper som av olika anledningar har besvär med att etablera sig på bostadsmarknaden. Nämnden ser därför med fördel att samhällsbyggnadsnämnden arbetar för byggandet av mindre och enklare bostäder som del av samhällsbyggandet.

**Kommentar:**  
**Det är inte möjligt att i detaljplan reglera upplåtelseform för bostäder. I detta fall kan det både bli äganderätt, bostadsrätt och/eller hyresrätter. Det är enligt lag möjligt att reglera andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek men detta bedöms vanligen inte vara lämpligt, så också här där detaljplan tas fram för privatägd mark.**

## TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

### Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden har upprättat förslag till detaljplan för rubricerat område. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse med cirka 207 bostäder i ett flerbostadshus samt i ett gårdshus. Detaljplanen ska även bekräfta befintlig markanvändning för kunskapsskolan så att de fortsatt kan bedriva sin verksamhet. Planförslaget har sänts över till tekniska nämnden för samråd. Planförfarandet är standardförfarande, vilket innebär att planen ställs ut i både samråds- och granskningsskede.

### Allmänt

Planområdet består bara av kvartersmark.

Inom planområdet möjliggörs Bostäder, Skola, Centrumverksamhet och transformatorstation.

### Trafik

Norr och öster om planområdet går Hedvägen och Glasbruksvägen. Väster om planområdet går Johan Kocksgatan där en ny infart till Hyveln 5 kommer att anläggas. Kommunen anlägger infarten och exploatören bekostar den, detta hanteras i exploateringsavtalet. Söder om planområdet går Engelbrektsgatan.

### Dagvattenhantering och VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintligt spill- och dagvatten avleds idag genom en kombinerad ledning för spill- och dagvatten som ligger i Johan Kocksgatan och Engelbrektsgatan. Avledningskapaciteten i det kombinerade ledningsnätet är begränsat och dagvattnet ska i samband med planändringen istället anslutas till separat dagvattensystem med anslutningspunkt i Glasbruksvägen. En fördröjning av dagvattnet, innan det ansluts till befintligt dagvattennät, är önskvärt. Dagvattenutredningen föreslår ett fördröjningsmagasin i Margaretaparken. Dock kommer tekniska nämnden inte att anlägga ett magasin eller damm i samband med detaljplanen. 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.



## Grönytor/park

Grönytor inom planområdet planeras, byggs och förvaltas av exploatören. I och med den föreslagna bebyggelsen inom Hyveln 5 måste åtta träd och ett antal buskar tas bort från kommunal allmän platsmark. Anledningen till detta är de står nära fastlighetsgränsen där bebyggelsen ska uppföras. Ett träd längs med Johan Kocksgatan och sju längs med Hyveln 5 nordöstra gräns tas ner. Träden kommer att kompenseras genom att fastighetsägaren till Hyveln 5 bekostar nyplantering av 40 vitpilar längs med ringvägen. Detta innefattar själva vitpilarna samt arbetskostnaderna för planteringen och för nedtagandet av de befintliga träden och buskarna. Detta regleras i exploateringsavtalet.

## Energi

Intill planområdet finns en nätstation. Beroende på effektbehoven för de planerade bostäderna behöver kanske stationen utökas. Exploateringsavtal, markägarfrågor för att reglera olika genomförandefrågor ska ett exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen godkänns i samhällsbyggnadsnämnden för laga kraft vinnande beslut. Del av Innerstaden 5:71 ska enligt detaljplanen användas som parkering till Kunskapsskolan och tekniska nämnden ställer sig positiv till en försäljning av del av Innerstaden 5:71 till Fastighets AB Ebulator som äger Hyveln 9 (Kunskapsskolan). Om ett förvärv av tomträtterna på Hyveln 7 eller Hyveln 8 sker av Fastighets AB Ebulator är Tekniska nämnden positiva till att även

sälja fastigheterna så att tomträtterna kan avyttras. Servitut för utfart över Innerstaden 5:71 ska bildas för både Hyveln 7 och 8 om inte en försäljning sker. Då området på södra Hyveln 5 inte är tänkt att vara till för allmännyttigt ändamål ska x-området tas bort. Om kunskapsskolans elever ska kunna använda området för att ta sig till Margaretaparken bör istället servitut för Hyveln 9 bildas.

## Ekonomi

Inga kostnader uppstår för kommunen.

Sammanfattning telmiska nämndens synpunkter:

- Placering av miljöhus ska ske i direkt anslutning till gatumarken inom kvartersmarken. För att säkerställa vändplats för sopbilar bör prickmarken utökas inom östra Hyveln 5.
- Dagvattnet ska anslutas till separat dagvattensystem med anslutningspunkt i Glasbruksvägen.
- Inget dagvattenmagasin eller damm kommer att anläggas 1 samband med detaljplanen.
- Servitut för utfart över Innerstaden 5:71 ska bildas för både Hyveln 7 och 8.
- X-området på södra Hyveln 5 ska tas bort.

## Kommentar:

**Prickmarken kommer inte att utökas utan vändplatsen säkerställs genom både prickmark och plusmark tillsammans. Detta för att skapa en flexibel plan då placeringen av miljöhus inte styrs av detaljplanen.**

**Planförslaget hindrar inte anslutningen för dagvattnet till Glasbruksvägen och planbeskrivningen är uppdaterad med informationen.**

**Planbeskrivningen har uppdaterats med text om servitut för även Hyveln 7.**

**För att skapa goda förutsättningar för eleverna på Kunskapsskolan är det av vikt för utevistelsen att de kan nyttja Margaretaparken. X-området tas bort och ett tillägg med användningsområde för skola och centrum läggs in på fastigheten Hyveln 7 med egenskapsbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för passage.**

## SERVICEFÖRVALTNINGEN

Serviceförvaltningen har tagit del och granskat samrådshandling ur perspektiv avseende servicenämndens ansvarsområde. Planförslaget innebär förutom möjlighet till nybyggnation även möjlighet för permanent bygglov för bl.a. kunskapsskolan.

Serviceförvaltningen ser positivt på planförslaget och har med intresse tagit del av resonemang kring friytor för skola i planförslaget vilket bör vara applicerbart även vid andra ev. planförslag och bygglovsärenden inom de centrala delarna i Trelleborg. I övrigt ses inte anledning till ytterligare synpunkter.

**Kommentar:**

*För aktuell detaljplan har antalet kvm/barn för friyta tagits fram som ett undantagsfall utifrån fastighetens förutsättningar eftersom Trelleborgs kommun vid den tidpunkten inte hade några riktlinjer för aktuellt ändamål. Antalet kvm/barn för friyta lyftes därför som ett separat ärende i samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram riktlinjer angående storleksnormen för förskolor och skolor utemiljö som antogs i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 25 oktober 2017. Dessa riktlinjer angående storleksnorm kommer utgöra ett underlag för kommande planering och i bygglovsärenden.*

#### BILDNINGSNÄMNDEN

Bildningsnämnden beslutar:

- att ställa sig bakom detaljplanen under förutsättning att platsreservera för en förskola i någon del av kvarteret,
- att infartsgatan i kvarteret utformas så att säker angöring för skolbussar anordnas för den befintliga grundskolan och den förskola vi vill ha i kvarteret,
- att ställa sig positiv till de delar av detaljplanen som avser utökning av skolgården för eleverna på Kunskapsskolan och att skolan genom den nya detaljplanen kan beviljas permanent bygglov för skolverksamheten, samt
- att besvara förslaget till detaljplan för Hyveln 5 m.fl., "Kv Hyveln", Trelleborgs kommun, med föreliggande förslag till yttrande.

*Kommentar:*

*Ändamålet skola i detaljplanen omfattar även förskola. Samordning mellan behov av fler förskoleplatser och konkreta utbyggnadsplaner i form av detaljplaneläggning sker inte i detaljplaneprocessen utan bör göras i tidigare processer tex översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner.*

*Planområdet innehåller enbart kvartersmark och detaljutformning av gata regleras inte med detaljplanen som verktyg.*

BILDNINGSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT  
Planförslaget innebär bygg rätt för ca 207 lägenheter, varav 72 lägenheter är tänkta som äldreboende. Bostäderna inom kvarteret Hyveln finns med i kommunens bostadsbyggnadsprognos som ligger till grund för befolkningsplanen.

Bildningsnämndens analyser av lokalbehoven, som utgår ifrån befolkningsplanen, visar behov av ett stort antal nya förskole- och skolplatser i de centrala delarna av tätorten. Det finns dessutom ett stort behov att ersätta befintliga verksamheter som måste lämna sina lokaler pga. tidsbegränsade bygglov eller dålig arbetsmiljö samt för att kunna ersätta dyra paviljonglösningar och små enheter i lokaler som inte är ändamålsenliga. För att behoven ska kunna mötas måste platser för nya förskolor och skolor pekats ut i den övergripande fysiska planeringen.

Som bildningsnämnden har framfört i tidigare sammanhang så ser bildningsförvaltningen positiva tecken på ett ökat samarbete mellan berörda förvaltningar i arbetet med planering för att möta platsbehoven inom bildningsnämndens verksamheter. Fortfarande saknas dock utpekade platser för nya förskolor och skolor i tillräcklig omfattning. Bildningsnämnden kan därför, liksom tidigare, inte ställa sig bakom förslag till detaljplaner som genom omfattande bostadsbyggnation bidrar till det omfattande behovet av nya förskole- och skolplatser i tätorten, Bildningsnämnden kan alltså inte ställa sig bakom förslaget till detaljplan för Kv Hyveln i de delar som handlar om det stora antalet nya lägenheter inom området.

Bildningsnämnden är dock positiv till de delar av förslaget till detaljplan som avser utökning av skolgården för eleverna på Kunskapsskolan och att skolan genom den nya detaljplanen kan beviljas permanent bygglov för skolverksamheten. Som tidigare framhållits är behovet av nya skolplatser redan stort i de centrala delarna av tätorten. Om skolverksamhet inte skulle kunna fortsätta bedrivas i Kunskapsskolans nuvarande lokaler, så skulle behovet av nya skolplatser öka ytterligare,

Bildningsnämndens arbetsutskott beslutar att inte ställa sig bakom förslaget till detaljplan i de delar som avser nya lägenheter inom området, då detta bidrar till det stora behovet av nya förskole och skolplatser i de centrala delarna av tätorten och då det saknas utpekade platser för nya förskolor

och skolor i tillräcklig omfattning. Ställer sig positiv till de delar av detaljplanen som avser utökning av skolgården för eleverna på Kunskaþsskolan och att skolan genom den nya detaljplanen kan beviljas permanent bygglov för skolverksamheten, samt att besvara förslaget till detaljplan för Hyveln 5 m.fl., "Kv Hyveln", Trelleborgs kommun, med föreliggande förslag till yttrande.

**Kommentar:**

**Se kommentar under bildningsnämnden**

## RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun tagit del av detaljplanen för Hyveln 5 m.fl. Detaljplanen har bedömts utifrån fyra kategorier som omfattar tillgång till brandvatten, räddningstjänstens insatstid till området, om tillräcklig tillgänglighet finns för räddningstjänsten och i vilken utsträckning som räddningstjänsten kan medverka vid utrymning av byggnader, samt vilka risker som finns inom eller i anslutning till planområdet.

Tillgång till brandvatten

-

Insatstid

-

Tillgänglighet och utrymning

Räddningsvägar

Om inte kommunens gatunät eller motsvarande ger tillräcklig åtkomlighet ska en särskild körväg, så

kallad räddningsväg, anordnas.

Räddningsvägar ska vara utformade enligt följande:

- Körbanebredd 3 meter och vertikalradie minst 50 meter och innerradie om 7 meter.
- Minst 4 meter fri höjd
- Högsta längslutning om 8 %, och högsta tvärfall om 2%.
- maximalt 2 % i tvärfall,
- minst 50 meter vertikalradie,
- minst 7 meter i innerradie och
- med en bärlighet som minst motsvarar gatunätets. (tåla axeltrycket 100 kN)
- Vinterväghållas

Uppställningsplatser vid stegutrymning

Samtliga lokaler som kan förväntas utrymmas med hjälp av räddningstjänstens stegutrymning ska ha lämpliga uppställningsplatser i direkt anslutning till marknivå nedanför. Det finns två typer av stegutrymning som räddningstjänsten använder

- höjdfordon, maskinstegar eller hävare, normalt för utrymning upp till 23 meter ovan mark.
- Bärbara utskjutsstegar, normalt för utrymning upp till 11 meter ovan mark.
- Uppställningsplatser för höjdfordon ska vara utformade enligt följande:
- Minst 5 meter bred och minst 12 meter lång
- Placeras utanför ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordon.
- Avståndet får inte överstiga 9 meter räknat

från uppställningsplatsens kant till ytterkant balkong eller fönster som ska kunna nås med höjdfordon.

- Inte större lutning än 8,5 % i någon riktning
- Tåla axeltrycket 100 kN
- Stegen eller hävaren ska kunna resas till avsedd angreppspunkt utan att hindras av utskjutande byggnadsdelar, träd eller dylikt.
- Vinterväghållas

## Riskhänsyn

Det står att verksamheterna ej omfattas av Lagen om skydd mot olyckor. Samtliga verksamheter omfattas av denna lagen. Ett förtydligande bör göras om vad i lagen som verksamheterna ej omfattas av. Räddningstjänsten misstänker att det är kapitlet om 2:4 anläggning och farlig verksamhet planen syftar på.

**Kommentar:**

**Planbeskrivningen har kompletteras gällande tillträdesvägar och utrymningsvägar med att byggnaden ska utföras helt i enlighet med brandkraven i BBR. Även förtydligan vad i lagen som verksamheterna ej omfattas av har gjorts i planbeskrivningen.**

## SKANOVA

Skanova AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Skanova har kabelanläggningar längs med berört planområde dessa kommer inte att beröras av



---

planens genomförande enligt min uppfattning. Kablarna ligger längs Johan Kocksgatan.

**Kommentar:**  
*Yttrandet är noterat.*

E.ON ELNÄT SVERIGE AB  
E.ON Elnät Sverige AB (E.ON Elnät) och E.ON Gas Sverige AB (E.ON Gas) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och vill här med framföra synpunkter.

Elnät

E.ON Elnät konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Gas

Inom planområdet södra del har E.ON Gas en aktiv distributionsledning för natur- och biogas som sedan viker in till byggnad som en servisledning. I den norra delen in till fastigheten Hyvel 5 har vi en bortkopplad servisledning som ej är i drift.

Innan arbetet påbörjas bör ledningsvisning beställas via Ledningskollen ([www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se))  
Distributions- och servisledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2014) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningssaktiviteter på 2 meter.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Vi noterar att u-område är utlagt för Trelleborgs kommuns starkströmsledningar. För att även gasledningen ska vara förenlig med detaljplanen, hemställer vi att den befintliga distributionsledningen skyddas i kommande detaljplanen med ett 5 meter brett u-område med gasledningen i mitten. Och där det i planbestämmelserna står att "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock".

I plankartan och planbeskrivningen framgår det att cykelparkering kommer att planeras i närheten av vår ledning. Minsta tillåtna avstånd mellan gasledningen och plintar eller dylikt är 1,5 meter.

Vi noterar att kostnadsfördelning avseende flytt eller ombyggnad av gasledning finns upptaget i genomförandebeskrivningen, vilket vi tycker är bra.

E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet. Och då E.ON Gas har distributionsledningar för natur- och biogas inom området så kan vi därmed erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning för framtida bebyggelse och verksamheter, vilket bör

framgå i planhandlingarna under stycket "El och energi" på sidan 13.

För information om anslutning av gas, kontakta gärna E.ON Gas marknadsenheten, 040- 25 50 00. Det är viktigt att ett detaljerat samråd med vår områdeshandläggare Stefan Ståhl, tfn 070-547 80 74 äger rum redan i tidigt projekteringsskede, om arbete sker i närheten av gasledningarna.

**Kommentar**

*Gasledningar förekommer inom och i anslutning till planområdet. Servisledningars läge inom aktuellt planförslag regleras inte med detaljplanen som verktyg.*

BJÖRKVÄGEN 20

Undertecknad tycker att huset som ska byggas är alldeles för högt för omgivningen, för dess skull borde husen vara lägre. Istället för 5 och 7 våningar vore det bättre med 3 och 5 våningar, annars upplevs det som ett torn. Det gäller för människorna runt om att fortsätta trivas i sina hem. Samhällsbyggnadsnämnden bör beakta detta.

**Kommentar**

*Genom den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 har kommunen gjort ett ställningstagande om att det är av vikt att i dagsläget förtäta i staden och inte ta jordbruksmark i bruk för ny exploatering. Området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen som förtätning/omvandling/ändring av markanvändning till*

*blandad bebyggelse. Planområdet är ett tidigare industriområde som med tiden fått en annan användning. Kvarteret har stor potential att kunna få in många nya bostäder. Förvaltningen gör bedömningen, utifrån olika utredningar, att utformningen av den nya bebyggelsen tar hänsyn till den befintliga bebyggelsemiljön. För att byggnaden inte ska upplevas allt för storskaligt ska flerbostadshuset uppföras med indragen högsta våning och med varierad byggnadshöjd längs med Johan Kocksgatan/Hedvägen/Glasbruksvägen.*

#### FASTIGHETS AB EBULATOR

På uppdrag av FASTIGHETS AB EBULATOR som fastighetsägare av Hyveln 9 och som huvudarkitekt för kvarter Hyveln 9:s ombyggnad från tryckeri till skola och centrumverksamhet sedan 11 år tillbaka vill vi härmed framföra följande kommentarer och förslag till ändringar i det föreslagna planförslaget för denna fastighet. Med anledning av att det föreligger en del avvikelser i förhållande till vår ansökan om planändringar för fastigheten Hyveln 9 vill vi framföra följande:

#### TAKHÖJDER mm.

I vår ansökan har vi ansökt om att de befintliga förutsättningarna för verksamheterna enligt nu gällande detaljplan skall ligga till grund för planarbetet. Sökande har inte begärt någon ytterligare byggrätt och föreslagen byggnadshöjd är 9 m.

Det är felaktigt i tjänstemannaskrivelsen att

ange att detta planbesked skall göra befintliga verksamheter på fastigheten permanenta. Det är bara skolverksamheten som inte är permanent. Alla övriga verksamheter har pågående och avslutade bygglov som inte är tillfälliga. DVS: planförslaget syftar till felaktiga förhållanden och förutsättningar.

Planförslaget anger nu en nockhöjd om 12 m istället för en byggnadshöjd om 9 m. Detta kommer att innebära att fastigheten kommer att få en mindre byggrätt än vad som finns på fastigheten idag med nuvarande detaljplan.

Under arbetet med detaljplanen har vi vid ett flertal tillfällen påtalat att om man väljer nockhöjden som referens för detaljplanen kommer byggrätten att minska med 1 våning mot vad att det idag finns förutsättningar för 3-5 våningar.

Vi har påtalat med anledning av att delar av skolbyggnaden har en hög takhöjd Idag måste denna takhöjd styra planens totala nockhöjd. Alternativt kan man bibehålla gängse planstyrning med 9 m vid takfot. Vi har för att tillmötesgå liggande planförslag bett om att takhöjden skall vara 14,5 m. Därför då kan man få in 3 våningar liksom idag utan att de invändiga takhöjderna blir för låga. Allt detta beror på att man vill kunna spara befintliga konstruktioner orörda utan att störa de befintliga förutsättningarna. Det är av högsta angelägenhet att ändra nockhöjden till den av oss angivna för att inte störa befintliga verksamheter. Oaktat denna av oss

angivna takhöjden kommer delar av kvarteret att få en mindre byggrätt än vad som finns där idag. Vi ser fram emot en positiv lösning av detta förhållande och en god dialog. Vi yrkar på att nockhöjden skall vara 14,5 m.

#### PARKERINGAR/ SKOLGÅRD mm.

I den föreslagna detaljplanen blir det parkeringsförbud för hela Hyveln 9. Detta är inte rimligt därför då kan man inte hyra ut resten av fastigheten då den kan komma att stå helt tom. Detta innebär en stor inskränkning av befintliga verksamheter och uthyrningsgraden minskar väsentligt.

Vi har i vår skolgårdsutredning redovisat hur vi kan lösa förutsättningarna för en bra skolgård med hög kvalitet. Kunskapsskolan AB har redovisat sina alternativa lösningar för skolgård man har även redovisat att man inte släpper ut alla barn samtidigt på skolgården utan man har olika raster under olika tider för eleverna så att man på, så sett kan undvika pennalism och mobbing. Skollagen ställer inga krav

Många kommuner i landet har olika lösningar för det hela. Lunds Kommun jobbar mot 8 m<sup>2</sup> per elev, [SVANESKOLAN / Kommunal). Vi ligger på cirka 14,5 m<sup>2</sup> per elev oaktat att vi även skall få använda Margaretaparken.

Vi yrkar således att parkeringsförbudet n<sub>1</sub> skall slopas i den föreslagna detaljplanen.

Gällande parkeringsbehovet i övrigt gäller det att följa kommunens p-norm och i detta fall har vi bara 13 p-platser till förfogande för annat ändamål. I nuläget med nuvarande hyresgäster just nu är parkeringsbehovet 34 st p-platser.

Detta förhållande kommer att variera med hyresgäster och verksamheterna fram och tillbaka. Med anledning av detta har vi redan sedan 2009 diskuterat med Trelleborgs kommuns dåvarande politiker och tjänstemän att kunna använda fastigheten Hyveln 8 för parkering. Vi kan i detta fall också tänka oss att göra en nedsänkt parkering inunder en påbyggd mark för framtida skolgård. Marken får byggas under (över) med planterbart bjälklag. Skolgården blir då något upphöjd men detta anpassar man med ramper etc. Ovansidan blir med växter etc.

Alternativa lösningar finns. Framförallt vill KSAB kunna ha närkontakt med sina elever under de utvändiga rasterna.

Vi yrkar på en byggrätt på HYVELN 9 och 8 för bland annat framtida parkering och skolgård.

Vi yrkar även att intilliggande park får ingå för skolgårdsanvändning.

#### BYGGRÄTTEN PÅ FASTIGHETEN:

I detta fall avviker nuvarande byggrätt i den

befintliga detaljplanen med den föreslagna byggrätten i det nya förslaget till detaljplan. Byggrätten i den befintliga detaljplanen medger 100 %. Då ingår såväl Hyveln 9 som Hyveln 8 och Hyveln 7 till 100 %.

Den nya angivna byggrätten är satt till 55% men då är Hyveln 7 inte medtagen. Utöver detta har det tillkommit flera icke byggbara zoner för installationer etc.

Vi har därför kommit fram till en byggrätt om 60% som mer rimlig. Vidare önskar vi få anordna balkong/burspråk lägst 3,5 m över marknivå över förgårdsmark/trottoar. Skärmtak och eller vindfång får anordnas vid angöring.

Vi yrkar att byggrätten ändras till minst 60% för kvarter HYVELN 9,8 och 7. Vi menar att det är väsentligt med en förtätning enligt översiktsplanen och inte omvänt som den föreslagna detaljplanen redovisar.

#### *Kommentar*

*Nockhöjden för Hyveln 9, 8 och Innerstaden 5:71 har uppdaterats i plankartan utifrån ritning av den högsta befintliga nockhöjd inom Hyveln 9, som motsvarar ca 13 m.*

*Enligt PBL 8 kap 9 § ska friyta ges företräde framför parkering om det inte finns tillräckligt utrymme att anordna både friyta och parkering. Planbestämmelsen för parkering har tagits bort*

*då friytans storlek kommer att redovisas vid bygglovsgivningen för permanent bygglov. I bygglovsskedet kommer friyta prioriteras framför parkering.*

*Aktuell detaljplan hindrar inte möjligheten till att göra ett underjordiskt parkeringsgarage. För den parkeringsutredning som har tagits fram för Hyveln 9 har befintliga verksamheter ett parkeringsbehov om 27 st parkeringsplatser.*

*Syftet med detaljplanen är bl.a. att skolan ska kunna få permanent bygglov. Det är kommunen som ansvarar att goda utemiljöer för skolor kan skapas och detta görs bl.a. genom maximal exploateringsgrad. Därför kommer 55 % av högsta utnyttjandegrad ovan mark i byggnadsarea per fastighetsarea kvarstå.*

*Parken som ligger intill planområdet är en tillgång och ger utökade kvalitéer till skolansverksamheten såväl som andra verksamheter och boende i området. För att säkra de kvalitéerna har plankartan kompletteras med användningsområde, skola och centrum, på fastigheten Hyveln 7 och med egenskapsbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för passage.*