



Projektledare  
Zainab Mousa  
0410-73 43 39, 0733-51 14 26  
zainab.mousa@trelleborg.se

## Granskningsyttrande avseende detaljplan för "Kyrkoköpinge 20:46 mfl", Trelleborgs kommun. DP 240

### Ärendebeskrivning

#### *Bakgrund*

Detaljplanen har tidigare varit utsänd på samråd, då både tekniska och servicenämnden yttrade sig, se vidare i samrådsredogörelsen.

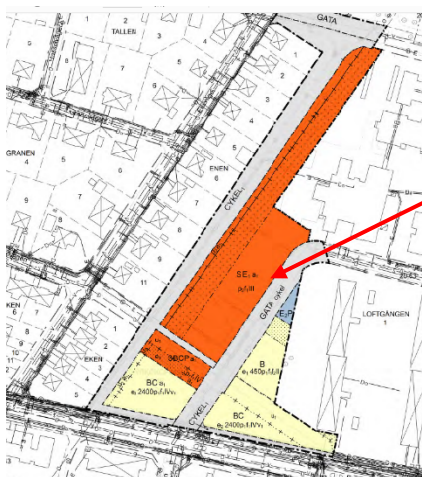
### Synpunkter

#### *Trafik*

Tekniska nämnden ser det som positivt att planförfattaren valt att bredda upp sektionen för Allmogevägen. Det medger en möjlighet att anlägga en separerad cykelbana längs med västra sidan av Allmogevägen. Även med den utökade sektionen kan det dock bli svårt att få plats med alla önskvärda funktioner (bl.a. gångbanor, cykelbanor, möbleringszon och korttidsparkeringar för att hämta och lämna barn) och deras utrymmesbehov mellan Allmogevägens kvartersgränser.

#### *Plankarta och Fastighetsbildning*

På "förskoletomten" anges i planbestämmelserna att p2 – huvudbyggnad ska placeras med långsidan i fastighetsgräns. Såsom Fastighetsavdelningens arkitekt har illustrerat förskolebyggnaden är förskolebyggnadens långsida inte rak. Hela långsidan kan därmed inte ligga i fastighetsgräns, se röda pilen i figur 1.



Figur 1

En diskussion pågår om placeringen av användningsgränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark längs banvallen. Placeringen kan påverka saneringens omfattning, men avgör också areor för kvartersmarken (förskolans utemiljö).

### **Markmiljö /allé och saneringen**

Befintlig gc-väg utmed planområdets västra kant är anlagd på en gammal banvall. Områdets tidigare användning har medfört att det i marken finns förhöjda halter av föroreningar och att avhjälpande åtgärder måste vidtas innan området kan användas för det ändamål detaljplanen medger. Avhjälpande åtgärder försvåras av att det längs banvallen finns en allé, 10 oxlar och 7 pilträd. Tekniska servicenämnden vill i möjligaste mån bevara allén. Området för detaljplanen är idag planlagt som park, ett parkområde som genom detaljplanen utgår. Genom att bevara allén bevaras både estetiska och ekologiska värden, en "gröna lunga".

Att sanera i trädens rotsystem är dyrt och skapar samtidigt en viss risk för trädens fortlevnad. Saneringsmetod och omfattning kommer att diskuteras vidare med miljöförvaltningen.

### **Skyfallskartering & Dagvattenhantering**

Planområdet ligger i riskområdet för skyfall och rinnvägar, se figur 2 & 3.



**Figur 2** Flödesväg vid skyfall (röd färgmarkering) samt stående vatten (blå färgmarkering) i västlig riktning från vattendelare. Vattnet rinner väster om planområdet längs Ekevägen och sedan genom planområdet



**Figur 3** Flödesväg vid skyfall (röd färgmarkering) samt stående vatten (blå färgmarkering) i östlig riktning från vattendelare.

Skyfallskarteringen visar att dagvatten samlas vid Allmogevägen och infartsväg österut mot befintligt bostadsområde vid stora regn. Samt att en del regnvatten samlas på blivande förskolefastighet och bostadsfastigheten väster om Allmogevägen.

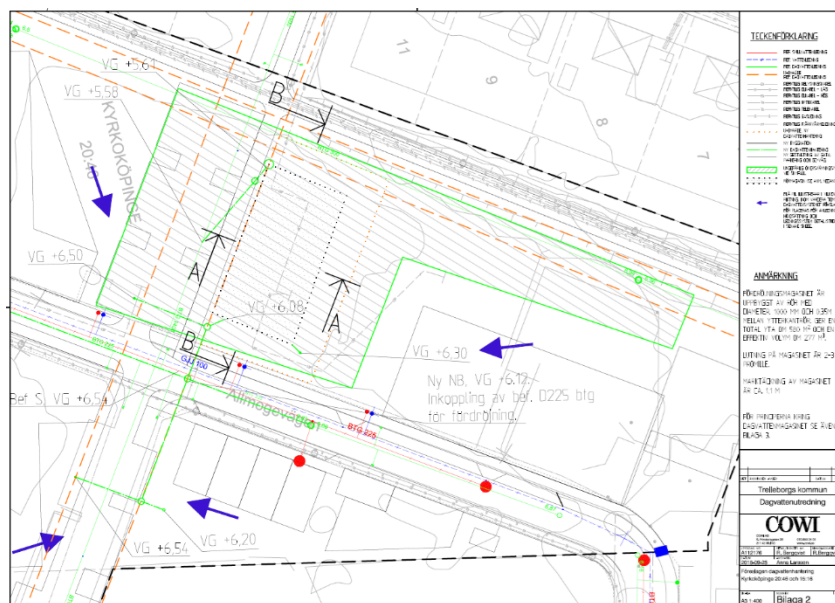
Det innebär att stor vikt måste läggas vid nivåsättningen, både av allmän platsmark men även av byggnader. Detta bör säkerställas genom styrande nivåer eller regler för byggnaders nivåplacering i förhållande intilliggande gata.

En dagvattenutredning är framtagen i planskedet. Fördröjningsbehovet för detaljplanen löses enligt framtagna princip i utredningen, dvs genom underjordiskt kassetmagasin. Magasinet kommer att placeras i förskolefastighetens södra delar då det saknas tillräckliga ytor avsatta som allmän platsmark. Magasinet kommer att ägas av VA-avdelningen, kostnader för anläggandet delas mellan VA-avdelningen (ansvariga för upp till dimensionerande regn) och Gatu-/parkavdelningarna (ansvariga för skyfall). Servitut för magasinet kommer att undertecknas av kommunens VA-avdelning och Fastighetsavdelning för att

säkerställa magasinets funktion i framtiden, om kommunen skulle sälja marken. Servitutet kommer att skickas till Lantmäteriet för inskrivning på fastigheten.

Ovanför magasinet, och i en yta kring magasinet i marknivå, med storlek baserad på förväntade flöden vid ett 100-årsregn sänks markytan något så att en naturlig lågpunkt för planområdet erhålls. Denna lågpunkt är tänkt att kunna hantera skyfallsnederbörd och skära av de skyfallsrinnvägar som går genom området. Lågpunkten ska varken innebära öppen vattenspegel eller branta släntlutningar. Marken mellan magasinet och markytan ska ha sådan uppbyggnad att den dräneras till det underliggande magasinet, marken ska även dräneras med dräneringsledning som kopplas till magasinet.

Dagvatten som fördröjts i magasinet leds till den befintliga 1400 mm betongkulverten för dagvatten som skär genom planområdet i ungefärlig västlig till östlig riktning, se figur 4.



**Figur 4. Föreslagen dagvattenhantering**

### **Trafikbullerutredning**

Trafik- och industribullerutredning är framtagen i planskedet.

Det finns goda möjligheter för anläggning av uteplatser samt skolgård med hänsyn till rådande bullerförutsättningar som beskrevs i utredningen.

För de två flerbostadshusen längs Engelbrektsgatan överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå om 60 dBA på skall avsteget om "dämpad sida" tillämpas, vilket innebär att minst hälften av bostadsrummen i varje enskild lägenhet skall vara vända mot dämpad sida. För dessa flerbostadshus innebär det också att primär uteplats måste placeras på byggnadernas norra sida.

För bostadshuset längs Allmogevägen är ekvivalent ljudnivå under riktvärdet på 60 dBA på samtliga fasader, vilket innebär att det inte finns krav på planlösning ur ett bullerperspektiv. Här skall dock primär uteplats placeras på byggnadens östra sida.

För skolbyggnad/kök och Förskola innehålls riktvärden för skolgård på dess norra respektive västra sida.

### **Avfall**

Detaljplanens flexibla utformning gör att flera tänkbara lösningar för avfall och återvinning är möjlig genom exempelvis miljöhus eller system för underjordiska behållare.

### **Ekonomi**

Investeringar i detaljplanen och genomförande av detaljplanen väntas uppgå till drygt 10 miljoner. Intäkterna via tomtförsäljningar väntas uppgå till ungefär detsamma. I kostnadsbedömningen ingår gc-väg längs Allmogevägen från planområdet till befintligt gc-stråk söder om befintliga rugbyplaner. Även kostnader för sanering längs banvallen ingår.

Vidare har i beräkningarna lagts in ett fiktivt värde på ny förskolemark.

### **Övrigt**

Tätare bebyggelse kan medföra att husdräneringar måste ut/läggas inom allmän plats.

På planillustrationen är det illustrerat kantstensparkeringar utmed E<sub>2</sub>P - området, nätstation och parkering. Tillgänglighet till området måste säkras i genomförandet

## **Information**

Som ren information kan nämnas att det är av stor vikt att den framtida gång- och cykelbanan på Allmogevägens västra sida ansluts till befintlig gång- och cykelbanan söder om idrottsområdet vid Köpingseskolan. Dels så att cykelnätet kopplas samman och dels så att inte oskyddade trafikanter leds ut mot motorfordonens färdriktning på Allmogevägen, se figur 5. Trafiksäkerheten är viktig inte minst då gc-vägen kommer att utgöra skolväg för barn från förskoleålder upp till högstadieålder.

Ovannämnda åtgärd ligger utanför planområdet.



**Figur 5**

### **Geoteknik och markmiljöundersökning, Grundvatten**

Grund-/markvattennivåerna mäts kontinuerligt av tekniska förvaltningen inför utförandeskedet.

## Sammanfattning

- Planbestämmelse p<sub>2</sub> . stäms av mot arkitektförslag
- Fastighetsfrågor i planbeskrivningen ses över
- Saneringsomfattning och metod har samband med användningsgränser då olika markanvändningar kan komma att innebära olika saneringskrav.
- Placeringen av användningsgränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark längs banvallen påverkar också utearean för förskolan.
- Otillräckliga ytor har satts av i planen för öppen dagvattenhantering. Det innebär att underjordiska anläggningar måste byggas, med en kraftig fördyring som följd
- Översvämningsrisker av byggnader kan hanteras genom styrande nivåer i planen alternativt föreskrifter om inbördes nivåskillnader mellan byggnad och allmän platsmark.

## Rekommendation

Tekniska nämndens rekommendation är att styrande nivåuppgifter införs i planen alternativt föreskrifter om inbördes nivåskillnader mellan byggnad och allmän platsmark.

## Förslag till beslut

Tekniska servicenämnden beslutar

att rekommendera samhällsbyggnadsnämnden att förändringar i planförslaget skall ske i enlighet med tekniska servicenämndens påpekanden samt

att översända yttrandet till samhällsbyggnadsnämnden som eget yttrande i ärendet.

## Expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden