



**Hässleholms
kommun**

Upprättad: 2025-01-23

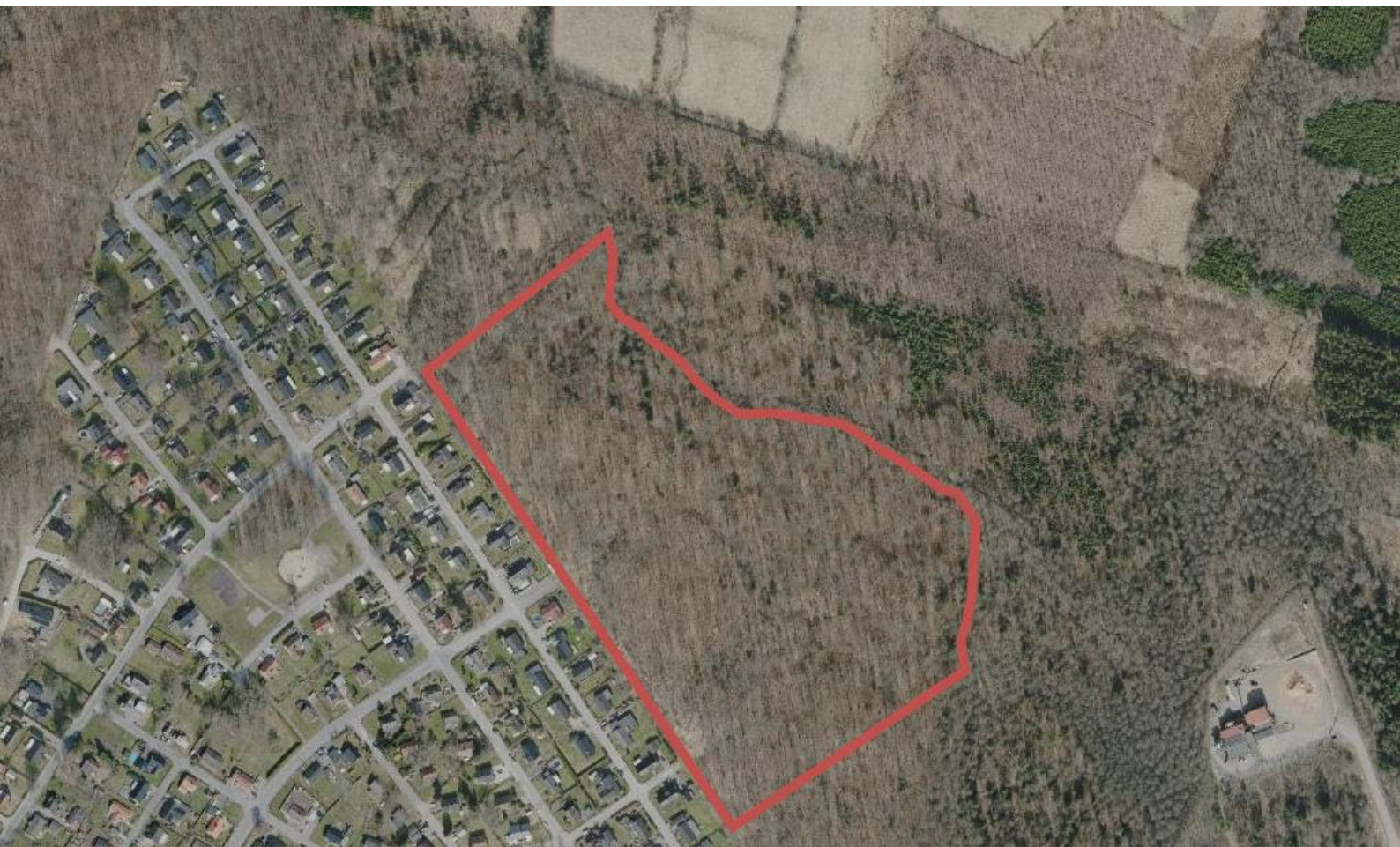
DNR: B 2024-000768

Samrådshandling

Detaljplan för del av Finja-Smedstorp 1:13

Tyringe, Hässleholms kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Innehåll	4
Beskrivning av detaljplanen	5
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Tidigare ställningstaganden	12
Förutsättningar och konsekvenser	12
Planeringsunderlag.....	27
Genomförandefrågor.....	27

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny förskola med cirka nio avdelningar, samt bostäder som anpassas till angränsande bebyggelse i skala och struktur.

Detaljplaneförslaget möjliggör att cirka 30-50 nya bostäder kan uppföras. En ny skola möjliggörs söder om infartsvägen till planområdet där det får plats cirka 9 förskoleavdelningar. Naturmark planläggs i ytterkanterna av planområdet. Ett större naturområde planläggs även söder om förskolan, inom vilken dagvattenhantering föreslås att ske.

Innehåll

I detta avsnitt kan du ta del av de beslut som ligger till grund, eller är kopplade, till detaljplanen. Det finns information om detaljplaneprocessen, tidplanen och sakägare. Du kan även ta del av annan övrig ärendeinformation, såsom laga kraft datum och planarkitekt, men också vilka handlingar som hör till detaljplanen.

Ärendeinformation

Detaljplan för del av Finja-Smedstorp 1:13, Tyringe, Hässelholms kommun.

Planarkitekt: Martin Tång, martin.tang@hasselholm.se, tel. 0451 - 26 70 00, Nina Jakobsson, nina.jakobsson@hasselholm.se tel. 0451 - 26 70 00, och Vilma Johansson, vilma.a.johansson@hasselholm.se, tel. 0451 - 26 70 00.

Planchef: Cecilia Lindgard

Diarienummer för detaljplanen är: 2024-000768

Samrådshandling

Tillhörande handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

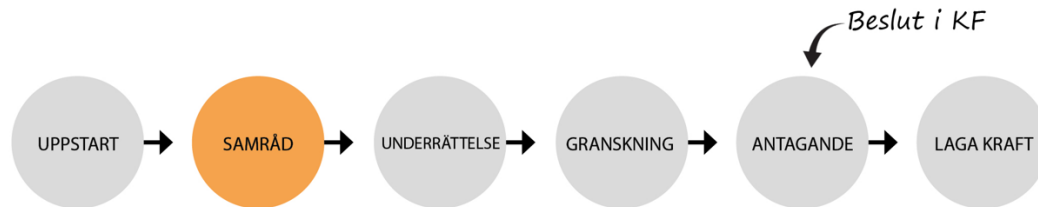
Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Dagvatten- och skyfallsutredning (TerrVia MARK MALMÖ AB, 2024-12-18)
- Geoteknisk undersökning (Breccia, 2025-01-14)
- Trafikutredning (Itra AB, 2025-01-10)

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de handlingar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden tas inför uppdrag, samråd, granskning samt vid godkännande. Beslut i kommunfullmäktige tas vid antagande.



Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras under planarbets gång.

- Samråd - första kvartalet 2025
- Granskning - tredje kvartalet 2025
- Godkännande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden - första kvartalet 2026
- Antagande i kommunfullmäktige - andra kvartalet 2026

Sakägare

Berörda sakägare är de som ingår i fastighetsförteckningen. Fastighetsförteckningens avgränsning definieras av lantmäterimyndigheten i samarbete med planavdelningen.

Kommunala beslut

Tekniska förvaltningen har den 16 april 2024 ansökt om planbesked för att upprätta detaljplan för ändamålet förskola. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 4 juni 2024 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

- Beslutsprotokoll om uppdrag (2024-06-04 och §75)

Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt sammanfattas en beskrivning av detaljplanens huvuddrag, planområdets befintliga strukturer samt omfattning, lokalisering och genomförandetid. Det redovisas även för den planerade markanvändningen och utvecklingen som kommunen avsett med planen.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för en ny skola. Då två av tre befintliga förskolor i Tyringe ska stängas föreligger nu ett behov av att nyttja byggrätten för en förskola med upp till 9 avdelningar. Detaljplanen möjliggör även cirka 30-50 nya bostäder. Mellan befintliga bostäder i väst och den nya föreslagna bebyggelsen säkerställs en buffertzona med natur för att värna djur- och växtliv samt säkerställa en passage för rekreation. Ett större

naturområde föreslås i de södra delarna av planområdet för att säkerställa dagvattenhantering. Inom naturområdet föreslås även promenadstig att anläggas.

Följande användningar föreslås i detaljplanen:

- Skola
- Bostäder
- Transformatorstation
- Gata
- Natur

Plandata

Området är lokaliserat i de norra delarna av Tyringe på delar av fastigheten Finja-Smedstorp 1:13. Planområdet avgränsas i väster av befintliga bostadsfastigheter, i öster av ett vattendrag, i söder av en skyddszon från värmeverket och i norr av en befintlig stig.

Fastigheten ägs av Hässleholms kommun.

Planområdet idag

Planområdet är sedan tidigare inte utbyggt och består idag av uppvuxen blandlövskog. Skogen består främst av relativt unga träd, men det finns även inslag av träd som är 100-120 år och äldre. Genom del av planområdet sträcker sig en stenmur. Direkt öster om planområdet finns en bäck.

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Genom planförslaget möjliggörs fem nya kvarter för bostadsändamål. Bebyggelsen tillåts uppföras till en högsta nockhöjd på 7 meter vilket innebär 1,5–2 våningar beroende på typ av tak på byggnaden. Byggrätten begränsas genom att byggnadsarean för friliggande bostäder får uppta högst 25% av fastighetsarean, medan byggnadsarean för sammanbyggda bostäder och flerbostadshus får uppta högst 35% av fastighetsarean. Planförslaget möjliggör att cirka 30–50 bostäder kan uppföras. Antalet bostäder beror på om det är främst villor, eller radhus/parhus/kedjehus/flerbostadshus som byggs.

Skola

I de södra delarna av planförslaget föreslås en ny skolfastighet där en ny skola kan uppföras till en högsta nockhöjd på 7 meter, vilket innebär en våning. Idag föreligger ett behov av att nyttja byggrätten för en förskola med upp till 9 avdelningar. Skolans byggrätt regleras genom egenskapsgränser. Skolbyggnaden föreslås placeras centralt på tomten. Parkering, miljöhus och liknande funktioner föreslås placeras på framsidan, på den norra delen av tomten, medan skolgården och barnens lekytor placeras på baksidan, på den södra delen av tomten. Skolfastigheten omfattar en yta på drygt 15 000 kvadratmeter, varav utemiljön omfattar 6 500 kvadratmeter.



Illustration över planområdet med plangränsen i rött.

Föreslagen grönstruktur

Planområdets kvartersmark omges av allmän platsmark i form av natur. Yterna planläggs som natur i syfte att möjliggöra ett nytt attraktivt bostads- och skolområde som samspelar med naturen. Naturremsan i väster har även som syfte att utgöra en buffertzona mellan den befintliga bostadsbebyggelsen längs Svärtingstorpsgränd och den nya bebyggelsen inom planområdet.

Naturen i öster sträcker sig fram till ett befintligt vattendrag. För att tillgängliggöra och underlätta för invånare och besökare att uppleva naturområdet längs med vattendraget föreslås en promenadstig anläggas inom naturområdet. Promenadstigen bör vara en grusad stig som sträcker sig från befintlig stig norr om planområdet och vidare längs med bäcken för att senare koppla på Hårdaregatan, se på illustrationen ovan.

Utöver naturmark inkluderar planförslaget friytor till skolverksamheten. När friytor för lek och utevistelse ska planeras är det av vikt att beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet. Friytan ska placeras i direkt anslutning till förskolan. Den totala storleken på friytan bör överstiga 3000 kvadratmeter för att säkerställa en kvalitativ yta med möjlighet för lek och socialt samspel, samt vara så pass rymlig att friytan inte riskeras påverkas av omfattande slitage. Andelen friyta som är lämplig för lek och utevistelse bör uppfylla Boverkets riktlinjer om minst 40 kvadratmeter per barn i

förskolan och 30 kvadratmeter per barn i grundskola. Det finns tillräckligt stora ytor avsedda för skolgård i planförslaget för att uppnå Boverkets riktlinjer.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol och skuggförhållanden samt god luft- och ljudkvalitet. En spännande och utmanande topografi är attraktiv och viktig eftersom det uppmuntrar till rörelse och lek. Det är dock även viktigt att utemiljön anpassas så att den även kan nyttjas av barn med funktionsvariationer. Vegetation är även en av de viktigaste byggstenarna i en levande, föränderlig och rik utemiljö som stimulerar lek och bidrar till god utevistelse. Det ska finnas plats för såväl fri lek som för rörelserika raster med en mångfald av aktiviteter, samt anpassningsbara miljöer för olika lek- och lärsituationer. För att säkerställa en god utemiljö med inslag av ovan nämnda faktorer finns en bestämmelse som reglerar att skogskaraktären ska bevaras inom den yta där barnens skolgård ska finnas.

Föreslagen trafikstruktur

Biltrafik

In- och utfart till området kommer ske genom en förlängning av Hörlingegatan som sträcker sig från riksväg 21. Det är även möjligt att ta sig till Hörlingegatan genom att köra från riksväg 21 via Tvärskogsvägen.

Den förväntade trafiken från exploateringsområdet har beräknats med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg. Verktöget uppskattar antalet dagliga resor som genereras utifrån specificerade värden för både befintlig och planerad markanvändning. Genom att beakta fastigheternas placering i förhållande till närheten till kollektivtrafik samt förutsättningar för gång- och cykeltrafik, beräknas en fördelning mellan olika färdmedel. Det nya området beräknas enligt Trafikverkets alstringsverktyg i trafikutredningen att generera ett genomsnittligt trafikflöde per dygn, årsmedeldygnstrafik (ÅDT), på 740 fordon varav förskolan står för 540 ÅDT.

Parkering

Parkeringsbehovet för kommande bostäder ska lösas inom den egna fastigheten. Vid uppförande av sammanbyggda en- och tvåbostadshus eller flerbostadshus kan markanvändningen effektiviseras genom att samla parkeringsplatserna på en gemensam yta i stället för i direkt anslutning till bostaden.

Till förskolan beräknas det enligt tekniska förvaltningen finnas ett behov av sammanlagt 55-60 parkeringsplatser för att täcka parkeringsbehovet för både anställda, vårdnadshavare och besökare. Tillräckligt stora ytor är avsatta till förskoländamål för att parkeringsbehovet ska kunna säkerställas. Parkeringsplatser föreslås finnas på den nordvästra delen av skolfastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Inga separata gång- och cykelbanor planeras i området. Gatan fram till och med skolfastigheten har en tillräcklig bredd för att kunna anlägga gång- och cykelväg till förskolan. På tillkommande gator i villaområdet kommer gång- och cykeltrafik ske i blandtrafik. Mellan kvarter för bostäder finns släpp för möjligheten att gent kunna ta sig genom och runt området och ut i naturen.

Utformning av gator

I området bildar en lokalgata slingor runt två centrala kvarter för bostäder, ett i norr och ett i söder. Gatan utformas som en villagata med en bredd om 7 meter inklusive motveck.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år (120 månader) från det datum den får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser för kvartersmark
(PBL 4 kap 5§)

B – Bostäder

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

S – Skola

Användningen Skola används för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till skolverksamheten ingår i användningen.

E1 – Transformatorstation

Användningen Tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. En yta på 12x12 meter avsätts för transformatorstation i planområdets västra del för att säkerställa elförsörjning till området.

Användningsbestämmelser för allmän plats
(PBL 4 kap 5§)

Natur

Användningen Natur används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Gata

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Prickad mark - Marken får inte förses med byggnad

Mark som inte förses med byggnad finns i ytterkanten på all kvartersmark för att säkerställa att nya byggnader inte uppförs för nära den allmänna platsen i form av gata och natur.

ö₁ – Marken får endast förses med komplementbyggnad, mur, plank, och parkering

På nordvästra delen av skolfastigheten mot angörande gata, får endast komplementbyggnader, mur, plank och parkering uppföras.

ö₂ – Marken får endast förses med komplementbyggnad, mur och plank

Den södra delen av skolfastigheten avses att användas som skolgård och ny bebyggelse får därför inte uppföras inom detta område. Endast komplementbyggnader, exempelvis förråd, lekstugor med mera, som kan behövas till skolgården, samt mur och plank tillåts.

Höjd på byggnadsverk (PBL 4 kap. 11 §)

h₁ – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter

Inom kvartersmark för bostäder och skola tillåts en högsta nockhöjd på 7 meter på huvudbyggnad vilket för bostadsändamål innebär att 1,5 våningshus med sadeltak, alternativt två våningshus med platt tak, kan uppföras. För skoländamålet innebär bestämmelsen att en våning kan uppföras.

h₂ – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter

Inom de nya bostadskvarteren samt på skolfastigheten tillåts en högsta nockhöjd på 4 meter på komplementbyggnader.

Markens anordnande och vegetation, PBL 4 kap. 10 §

n₁ – Mark invid husliv ska vara minst 0,3 meter över lägsta punkten på närmsta intilliggande gata

Bestämmelsen säkerställer att ny bostadsbebyggelse hamnar på en högre nivå än lägsta punkten på intilliggande gata för att vatten ska rinna bort från bebyggelsen.

Placering (PBL 4 kap. 16 §)

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns

Inom bostadskvarteren regleras att huvudbyggnad ska placeras inom ett visst avstånd till fastighetsgräns, eller att huvudbyggnad ska sammanbyggas i fastighetsgräns. Bestämmelsen säkerställer ett minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns.

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns

Inom bostadskvarteren regleras att komplementbyggnad ska placeras inom ett visst avstånd till fastighetsgräns, eller att komplementbyggnader ska sammanbyggas i

fastighetsgräns. Bestämmelsen säkerställer att underhåll av byggnaden kan ske från den egna fastigheten.

Utformning (PBL 4 kap. 16 §)

f₁ – Skogskaraktär ska bevaras

Den planerade skolfastigheten är placerad inom yta som före exploatering utgörs av skog. Inom området där skolgården ska finnas, i den södra delen av fastigheten, ska skogskaraktären bevaras i syfte att säkerställa en kreativ lekyta som uppmuntrar till rörelse, spontanitet och lärande. Att stora delar av skogen bevaras bedöms som viktigt för att uppnå den lekyta som eftersträvas. Att skogskaraktären ska bevaras innebär att enstaka träd får tas ned, exempelvis för att göra plats åt gångar och lekredskap, exempelvis gungor, sandlådor och liknande som kan användas för lek.

Utförande (PBL 4 kap. 16 §)

b₁ – Minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Markens genomsläpplighet regleras för att begränsa de hårdgjorda ytorna och för att säkerställa en god dagvattenhantering.

Utnyttjandegrad (PBL 4 kap. 11 §)

e₁ – Största byggnadsarean är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet för friliggande en- och tvåbostadshus, respektive 35% av fastighetsarean inom användningsområdet för sammanbyggda en- och tvåbostadshus och flerbostadshus

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Bestämmelsen gäller för bostadskvarteren och säkerställer att exploateringen anpassas till kringliggande bebyggelse, samt säkerställer ytor till uteplats och trädgård, samt ytor som ska vara genomsläppliga.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.

dike – dagvattendike

Säkerställer dagvattendike i planområdets västra kant i syfte att leda dagvatten mot fördröjningsmagasinet i de södra delarna av planområdet.

fördröjning – fördröjningsmagasin för dagvattenhantering

Säkerställer dagvattenhantering i de södra delarna av planområdet.

promenadstig – promenadstig ska finnas

Säkerställer att en promenadstig anläggs inom stora delar av naturmarken i syfte att tillgängliggöra naturområdet och särskilt området längs med bäcken. Förslagsvis knyter den nya promenadstigen an till befintlig stig i norr för att sedan sträcka sig längs med bäcken och vidare till Hårdaregatan eller Kristianstadsgatan för att skapa ett sammanhängande promenadstråk.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader inom hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft.

Tidigare ställningstaganden

Nedan redovisas relevanta ställnings- och beslutstaganden av Hässleholms kommun. Detta innefattar huruvida detaljplanen går i linje med kommunens översiktsplan, strategier och planer samt regionala och mellankommunala intressen.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Hässleholms kommun, 2023, pekar ut aktuellt planområde som befintlig användning – landsbygd. Detaljplaneförslaget, som medger förskola och bostäder, stämmer därmed inte överens med översiktsplanen varför detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Gällande detaljplan

Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanelagt.

Strategier och planer

[Trafikstrategier 2030 för Hässleholm kommun \(2017\)](#)

I kommunens trafikstrategi beskrivs att det är av vikt att fokusera på säkra skolvägar för barn och ungdomar, samt att kommunen bör genomföra fler beteendepåverkansåtgärder för att öka andelen resor med cyklarna. Skrivelserna bedöms vara relevanta för aktuellt planområde.

[Grönstrategier för Hässleholm stad och större stationsorter \(2017\)](#)

I kommunens grönstrategi beskrivs att kommunen behöver ta ett samlat grepp om skol- och förskolemiljön och öka den pedagogiska funktionen i park- och naturområden.

Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt kan du läsa om planförslagets förutsättningar samt konsekvenser. De olika ämnena presenteras följt av vilka avvägningar som legat till grund för planens utformning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Genomförandet av detaljplanen påverkar inga riksintressen.
- En avvägning mellan olika intressen har gjorts där exploatering av förskola och bostäder bedöms väga tyngre än bevarandet av skogsmarken.
- Miljökvalitetsnormer för vatten, buller och luft bedöms inte överskridas.

- Ett säkerhetsavstånd på 300 meter hålls mellan värmeverket och planområdet.
- Platsen består främst av ung blandlövskog och bedöms inte inneha särskilt höga naturvärden. Skolfastigheten förses med bestämmelse om att skogskaraktären ska bevaras.

Konsekvenser av avvikelse från översiktsplan

Planförslaget stämmer inte överens med Hässleholms kommuns översiktsplan (2023). I översiktsplanen är planområdet utpekad som pågående användning – landsbygd, vilket inte är förenligt med planläggning för bostäder och skola. En intern utredning har gjorts gällande andra lämpliga platser i Tyringe som är tillräckligt stora för att inrymma en fastighet för förskoleändamål som är cirka 11 000 kvadratmeter stor. Det nu aktuella området bedöms vara mest lämpligt av de platser som är tillräckligt stora, bland annat då naturvärdena anses vara lägre inom denna plats än inom övriga som har utretts. Det bedöms heller inte finnas en dagvatten- och skyfallsproblematik inom planområdet, vilket fanns i några av de andra ytorna som har utretts. Under framtagandet av ny översiktsplan kunde inte behovet av ny en förskola förutspås. Det är nu ett stort allmänt intresse att tillgodose mark för en ny förskola. En exploatering av skola bedöms därmed väga tyngre än bevarandet av den pågående markanvändningen. Området bedöms därmed lämpligt att planlägga trots att det förslaget inte stämmer överens med översiktsplanen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Planområdet ligger inom avrinningsområdet som avvattnas till Finjasjön via Mjölkalångaån. Både ån och sjön är vattenförekomster som har statusklassats och som har miljökvalitetsnormer. I den aktuella statusklassningen har Mjölkalångaån måttlig status, och Finjasjön har otillfredsställande ekologisk status.

I planförslaget föreslås ett fördörjningsmagasin i form av en öppen damm att anläggas i de södra delarna av planområdet. Dammen kan anläggas både som en torrdamm eller med en vattenspegel. Föroreningsbelastningen ut från området hålls under riktvärdena om vattenspegel används. Ska torrdamm anläggas kan dammen göras något större för att förbättra reningseffekten av fosfor för att uppnå riktvärdena. Tillräckliga ytor är avsedda i planförslaget för att både torrdamm och damm med vattenspegel ska kunna anläggas.

Riksintressen och förordnanden

Riksväg 21

Riksväg 21 utgör en förbindelse mellan regionala centra, vilket innebär att vägen är av särskild regional betydelse. Vägen är en funktionellt prioriterad väg där den regionala

framkomligheten ska värnas. Trafikåtgärder som kan begränsa framkomligheten på väg 21 ska därför begränsas.

Den kapacitetsanalys som gjorts i trafikutredningen visar att belastningsgraden för alla korsningspunkter ligger väl under maxnivån. Därmed påverkar planförslaget inte riksintresset negativt.

Strandskydd

Strax öster om planområdet sträcker sig en bäck. Bäckens omfattas dock inte av strandskydd enligt länsstyrelsens strandskyddskarta.

Det finns inga andra riksintressen eller andra förordnanden i eller i direkt närhet till planområdet.

Natur

Grönområde

Planområdet utgörs idag av skog och består främst av relativt ung blandlövskog i form av bok, ek och björk, enstaka inslag av tall finns också. Inom delar av planområdet dominerar boken. Majoriteten av samtliga träd inom planområdet är cirka 50 år gamla eller yngre. Det finns relativt gott om bokar i 80-100 års åldern, men det förekommer även äldre individer som är cirka 120-150 år gamla och eventuellt äldre. Inom området finns även enstaka högstubbar och lågor. Inom planområdet har även sex hålträd identifierats. Hålträd är särskilt skyddsvärda och om träden kommer att påverkas negativt vid exploatering av området kommer anmälan enligt 12 kap. 6 § miljöbalken behöva skickas in till länsstyrelsen.

Planförslaget innebär att skogsområdet kommer påverkas genom att en större del kommer att exploateras. Inom skogfastigheten finns dock bestämmelse som innebär att skogskaraktären ska bevaras inom ytan där skolgård ska finnas, vilket innebär att röjning får ske till viss del och att enstaka träd får tas ned men skolgården ska ändå upplevas som en del av ett skogsområde.

Landskapsbild

Landskapsbilden består idag enbart av träd och vegetation. Genom detaljplanens genomförande kommer landskapsbilden förändras och i stället i stor utsträckning bestå av bebyggd miljö i form av en- och tvåbostadshus samt skola.

Strandskydd

Vattendragen öster om planområdet omfattas inte av strandskydd.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har genomförts. Enligt undersökningen utgörs geologin inom området av sandig humusjord eller humushaltig sand överst i jordföljdlagen, med en mäktighet på mellan 0,1 och 0,3 meter, och därefter finns sandmorän. Siltig sandmorän förekommer under humusjorden inom hela planområdet. På grund av ytliga metodstopp vid skruvprovtagningar samt sonderingar antas moränen innehålla en stor andel block och sten.

De geotekniska förutsättningarna för planerade konstruktioner och anläggningar bedöms som goda. Grundläggning bedöms kunna utföras med plattgrundläggning, eller annan typ av ytlig grundläggningsmetod, utan någon särskilt försiktighetsåtgärd.

För schakter ner till 1,5 meters djup på fastigheten hänvisas till skriften "Schakta Säkert", Svensk Byggtjänst. Släntlutningar för schakter ner till 1,5 meter djup anpassas efter jordens friktionsvinkel samt väderlek, schaktdjup och närhet till grundvattenytan. Som utgångspunkt kan en släntlutning på 1:1,5 förutsättas i friktionsjord (sand och sandmorän) ovan grundvattennivån eller under förutsättning att grundvattenytan kontinuerligt sänks. Djupare schakter kräver samråd med geoteknisk sakkunnig.

Förekommande sandmorän bedöms vara relativt svårschaktad, detta med hänsyn till att den förväntas innehålla en stor andel block och sten samt är fast lagrad.

Grundvattenytan rekommenderas ligga minst 0,5 meter under blivande schaktbotten.

Med hänsyn till förekommande jordlager, det vill säga i huvudsak fast lagrad sandmorän, samt topografin inom aktuellt område bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem för planerad byggnation.

Inför vidare projektering av området rekommenderas följande:

- Komplettering med geotekniska fält- och laboratorieundersökningar då placering och utformning av konstruktioner och anläggningar är fastställd.
- Installation av fler grundvattenrör och fler nivåmätningar.
- Provgropsgrävningar för att bestämma jordens innehåll av block.

Hydrologi

Dagvattenhantering

Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Beslut kommer tas i kommunfullmäktige efter detaljplanens antagande om att utöka verksamhetsområdet.

En dagvattenutredning har tagits fram av företaget TerrVia MARK MALMÖ AB (2024) i syfte att klargöra den planerade exploaterings påverkan på uppkomsten av dagvatten och skyfall. Enligt resultatet av utredningen krävs en fördröjningsyta söder om skolan för att omhänderta dagvatten. Fördröjningsytan föreslås ligga i de södra delarna av planområdet med hänsyn till områdets topografi där de lägsta punkterna finns i söder. En sammanställning av dagvattenutredningen presenteras nedan.

Fördröjningsbehov dagvatten

Genom exploatering av området kommer dagvattenflödet öka. Dagvattnet från området föreslås inte ansluta till befintligt dagvattensystem utan föreslås i stället ledas via nytt utlopp till den befintliga bäcken via en fördröjningsdamm. Fördröjningsbehovet har beräknats utifrån 1 l/s och hektar. Resultatet för den dimensionerande volymen för planområdet vid ett 20 års regn och en klimatfaktor på 1.25 är 2690 kubikmeter där utflödet motsvarar 7 l/s.

Fördröjningsbehov skyfall

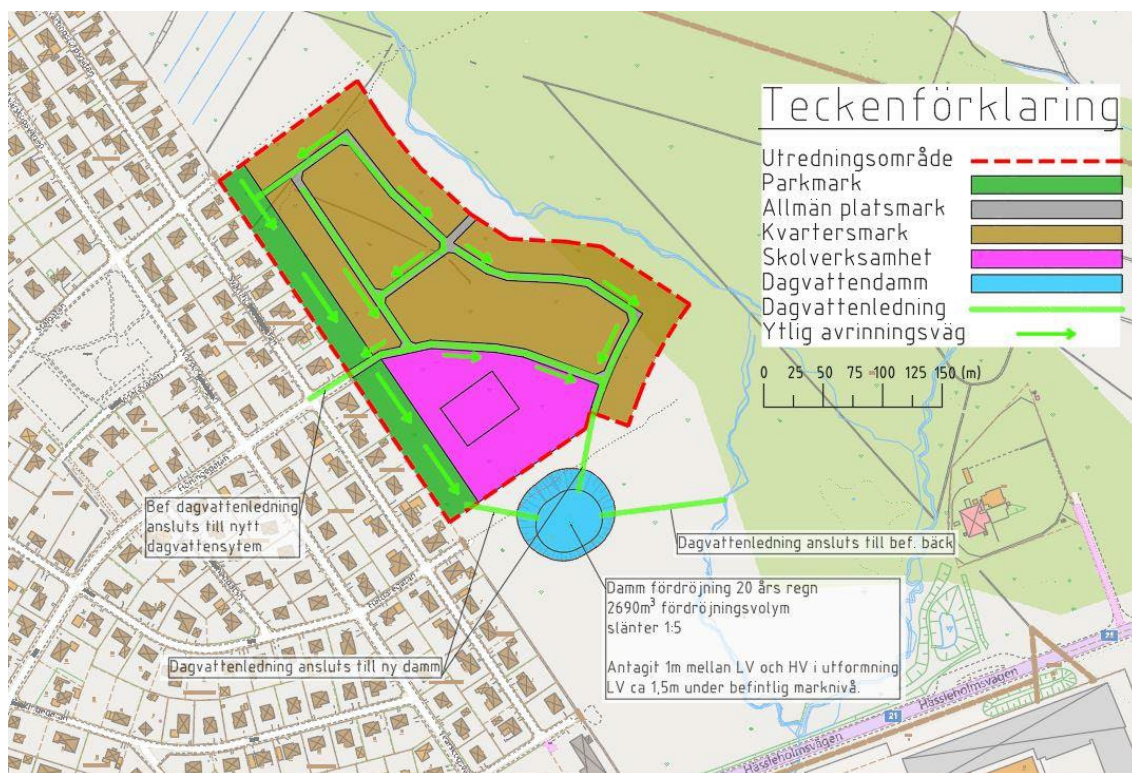
Vid ett 100 års regn och en klimatfaktor på 1.3 resulterar den dimensionerande volymen till 6793 kubikmeter med ett utflöde på 7 l/s.

Förslag på dagvattenhantering

Med hänsyn till topologin inom området föreslås dagvattenfördröjning tas omhand genom ett fördröjningsmagasin. Med hänsyn till ledningsnät bör lågvattenytan för fördröjning anläggas minst 1,5 meter under marken för att kunna leda ut dagvatten till dammen. På kartan nedan visar principer för placering och ungefärlig yta som behöver tas i anspråk för att fördröja 20-års regn med 1:5 slänter.

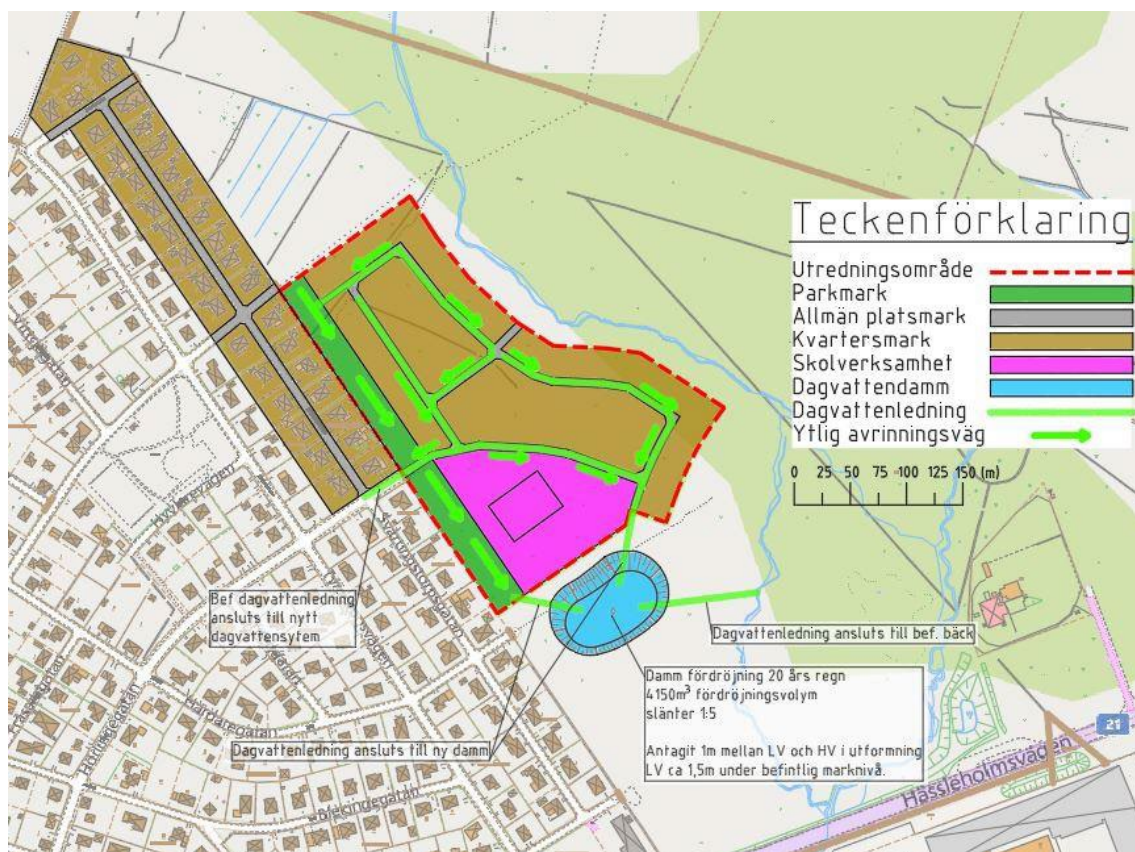
Vid exploatering av planområdet så kommer de befintliga ytliga avrinningsvägar byggas bort. Planområdet kommer i stället avledas via ny ytavrinning och via ledningssystem mot den föreslagna dammen.

Det är även möjligt att göra dammen större och då utforma den för att kunna omhänderta ett 100-års regn. Tillräckliga ytor är avsatta i planförslaget för att en större damm ska vara möjlig att anlägga.



Förslag på fördröjning av 20 års regn i söder. Gröna pilar visar förslag på ytliga avrinningsvägar (TerrVia 2024)

Befintliga ledningar i Svärtingstorpsgatan är redan idag överbelastade. Ett alternativ kan därmed vara att även leda in delar av dagvattnet från Svärtingstorpsgatan till den planerade fördröjningsytan. På så vis kan det befintliga dagvattennätet avlastas. Om även dagvattnet från Svärtingstorpsgatan leds vidare till fördröjningsytan kommer 4150 kubikmeter behöva fördröjas. Tillräckligt stora ytor är avsatta inom naturmarken i söder för att även kunna omhänderta de ökade mängder som avlastning av befintligt ledningsnät skulle innebära.



Förslag på fördröjning av 20 års regn där delar av Svärtingstorpssgatan kopplas på fördröjningsytan (TerrVia 2024)

I båda ovan föreslagna alternativ kan fördröjningsytan antingen utformas som en torrdamm eller en damm med vattenspegel. En torrdamm bidrar till både fördröjning av dagvatten och hantering av skyfall, men reningsförmågan kan vara begränsad. En torrdamm är dock multifunktionell och kan nyttjas till andra funktioner än bara fördröjning, exempelvis rekreation och biologisk mångfald. En damm med vattenspegel har en permanent vattenspegel, en fördel med detta är att hantering av föroreningar kan ske inom dammen. Vattenspegel ger även goda förutsättningar för biologisk mångfald.

Anslutning till befintligt dagvattensystem

Dagvattendammen förutsätts ansluta till befintlig bäck sydöst om planområdet. Bäckens mynnar ut i Svartevadsbäcken som leds vidare till Finjasjön. Planområdet föreslås inte att ledas till befintligt dagvattennät i Svärtingstorpssvägen då det befintliga nätet redan idag är underdimensionerat.

Grundvatten

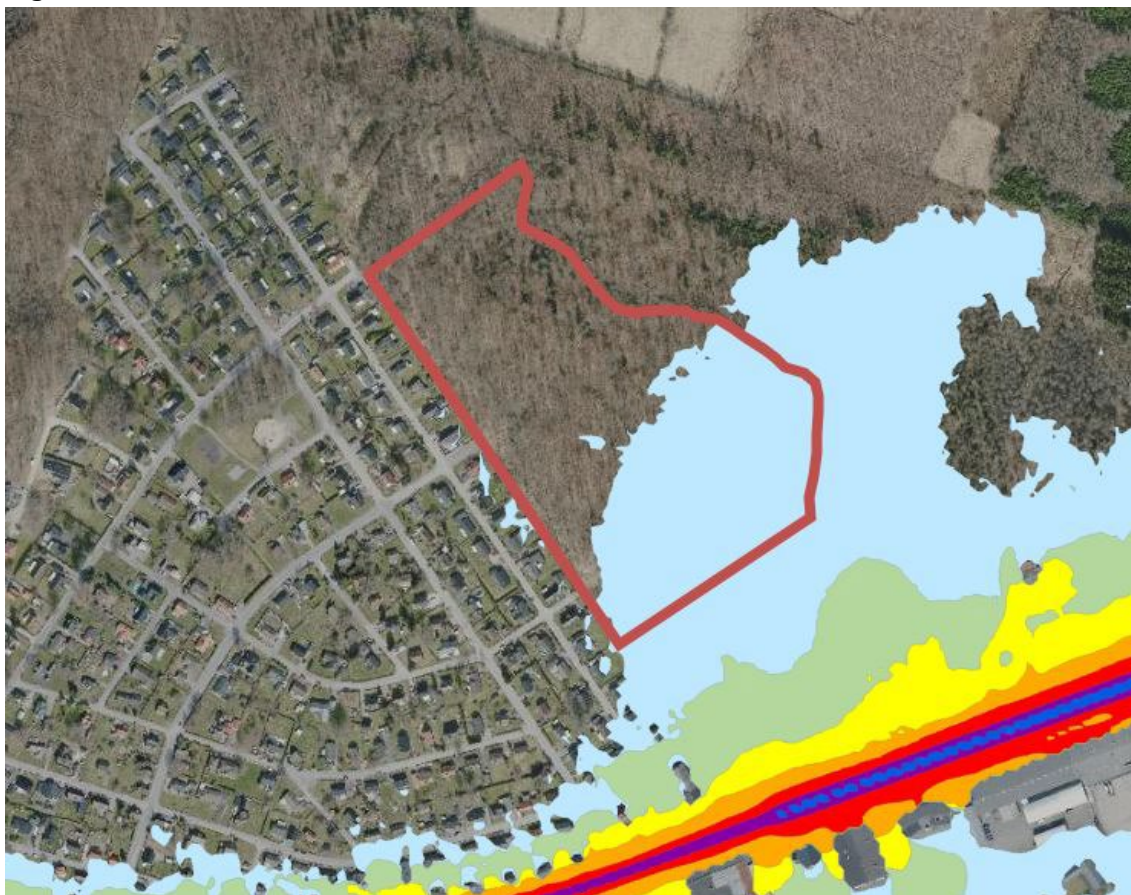
Grundvattennivån har uppmätts av Breccia (2024) i tre olika punkter inom planområdet vid ett tillfälle i november, cirka två veckor efter installation av grundvattenrören. I områdets sydöstra och sydvästra del låg grundvattennivån cirka 3,2 meter under befintlig markyta. I områdets nordöstra del låg nivån 0,8 meter under markytan. Grundvattenröret i nordöst installerades i nära anslutning till det närliggande vattendraget. Grundvattennivån i denna punkt antas korrelera med vattennivån i vattendraget.

Hälsa och säkerhet

Buller och beräkning av omgivningsbuller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande bör buller från spårtrafik och vägar inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om en uteplats anordnas i anslutning till byggnaden ska ljudnivån inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller på skolgårdar från 2023 ska minst 50% av skolgårdens yta ha en maximal ekvivalent ljudnivå om 50 dBA. Övriga vistelsezoner inom skolgården bör enligt riktlinjerna inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn.

Enligt kommunens interna bullerkartering uppgår bullernivåerna i de södra delarna av planområdet till 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå. Planområdet bedöms därmed inte vara bullerutsatt. Samtliga riktvärden för såväl bostäder som förskola går att uppnå utan åtgärder.



45-50 dBA ekvivalent ljudnivå i de södra delarna av planområdet.

För att kontrollera konsekvenserna av planen för befintlig bebyggelse längs med Hörlingegatan och Tvärskogsvägen har bullersituationen studerats i bullerprogrammet N2kR-TC. Detta är ett program med typfall för buller från vägtrafik som beräknats enligt Nord2000. Programmet togs fram av det norska forskningsinstitutet SINTEF under forskningsprojektet Nord2000 Road (2005–2006).

Bebyggelsen längs med Hörlingegatan och Tvärskogsvägen regleras av en stadsplan för Tyringe från 1944. På Hörlingegatan är bebyggelsen placerad cirka 12 meter från vägmitt och på Tvärskogsvägen gäller ett avstånd om cirka 13,5 meter.

Området beräknas i trafikutredningen att generera ett genomsnittligt trafikflöde på 1940 fordon (ÅDT) varav 740 från det nya planområdet. Denna trafik fördelas 45% på Hörlingeatan, 45% på Tvärskogsvägen och 10% på Hästhagsgatan. Skyltad hastighet är 50 km/h och trafikutredningen föreslår en sänkning av hastigheten till 30 km/h.

Resultatet visar att hastighetssänkningen kompenserar för den ökade trafiken. Det ekvivalenta bullret vid fasad och maxvärdet på uteplats blir något lägre och det ekvivalenta värdet på uteplats blir något högre men håller sig väl inom gränsen på 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Resultatet sammanfattas i tabellerna nedan.

Hörlingeatan	Avstånd	Lätt trafik	Tung trafik	Hastighet	Ekv. buller fasad (dBA)	Ekv. buller uteplats	Max. buller uteplats
Befintliga förhållanden	12	513	27	50	52,7	34	60,7
Framtida förhållanden	12	829	44	30	51,9	34,6	57,9

Tvärskogsvägen	Avstånd	Lätt trafik	Tung trafik	Hastighet	Ekv. buller fasad (dBA)	Ekv. buller uteplats	Max. buller uteplats
Befintliga förhållanden	13,5	513	27	50	51,8	34,7	60,8
Framtida förhållanden	13,5	829	44	30	51	35,2	57,8

Markföroreningar

Cirka 300 meter sydöst om planområdet finns ett värmeverk som är utpekad som potentiellt förorenat område, riskklass 4. I övrigt bedöms planområdet inte ligga i närheten av andra potentiella föroreningar som skulle kunna utgöra risker.

Radon

Radonmätningar har utförts på fyra olika platser inom planområdet. Radonhalten uppvisar halter mellan 11 och 17 kBq/m³. Uppmätta radonhalter tyder därmed på normalrisk. Byggnader ska utföras radonskyddat.

Översvämningsrisk

Planförslaget kommer innebära att mängden hårdgjorda ytor ökar. För att säkerställa att befintliga fastigheter nedströms inte påverkas negativt av den nya exploateringen ska ett fördröjningsmagasin anläggas i de södra delarna av planområdet. På kartorna nedan syns de positiva effekterna av att magasinet anläggs. Den översta kartan visar befintliga avrinningsvägar och vattenansamlingar om planområdet byggs ut utan åtgärder för dagvattenhantering. På den andra kartan visas avrinningsvägar och vattenansamlingar efter att planområdet byggs ut och att ett öppet fördröjningsmagasin har anlagts. Genom att anlägga en öppen damm minskar mängden vatten som samlas söder och sydväst om planområdet.



Karta över avrinningsvägar efter exploatering men innan dagvattenåtgärder (TerrVia 2024)



Karta över avrinningsvägar efter exploatering och efter dagvattenåtgärder (TerrVia 2024)

Olyckor

Sydöst om planområdet, längs riksväg 21, finns ett värmeverk. Värmeverket har tillstånd för 20MW men det finns endast installerat för 13-14 MW. Cirka hälften av effekten är

oljeeldad och den andra hälften fastbränsle (biobränsle). Ny bebyggelse inom planområdet håller ett skyddsavstånd till värmeverket på minst 300 meter för att minska risken för olägenheter.

Riksväg 21 är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. De södra delarna av kvartersmarken för skola inom planområdet ligger cirka 280 meter från närmsta väggkant på väg 21. Enligt Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (Länsstyrelsen i Skåne, 2007) kan alla typer av bebyggelse förläggas på ett avstånd på mer än 150 meter från led för farligt gods utan särskilda åtgärder eller analyser.

Bebyggd miljö

Befintligt bostadsområde väster om planområdet består av villor i 1 till 1,5 plan med sadeltak, uppförda främst under 60-talet. Dominerande fasadmateriäl är rött och gult tegel.

Föreslagen detaljplan anpassas till det befintliga området i skala och bedöms inte påverka området negativt.

Sol- och skuggstudie

Höjden på den planerade bebyggelsen är maximalt 7 meter och bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för sin omgivning.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram av Itra AB (2025) för att analysera konsekvenserna som utbyggnaden av detaljplaneområdet kan medföra för det befintliga vägnätet. Utredningen ger också förslag till åtgärder med fokus på tillgänglighet, framkomlighet och säkerhet för samtliga trafikslag.

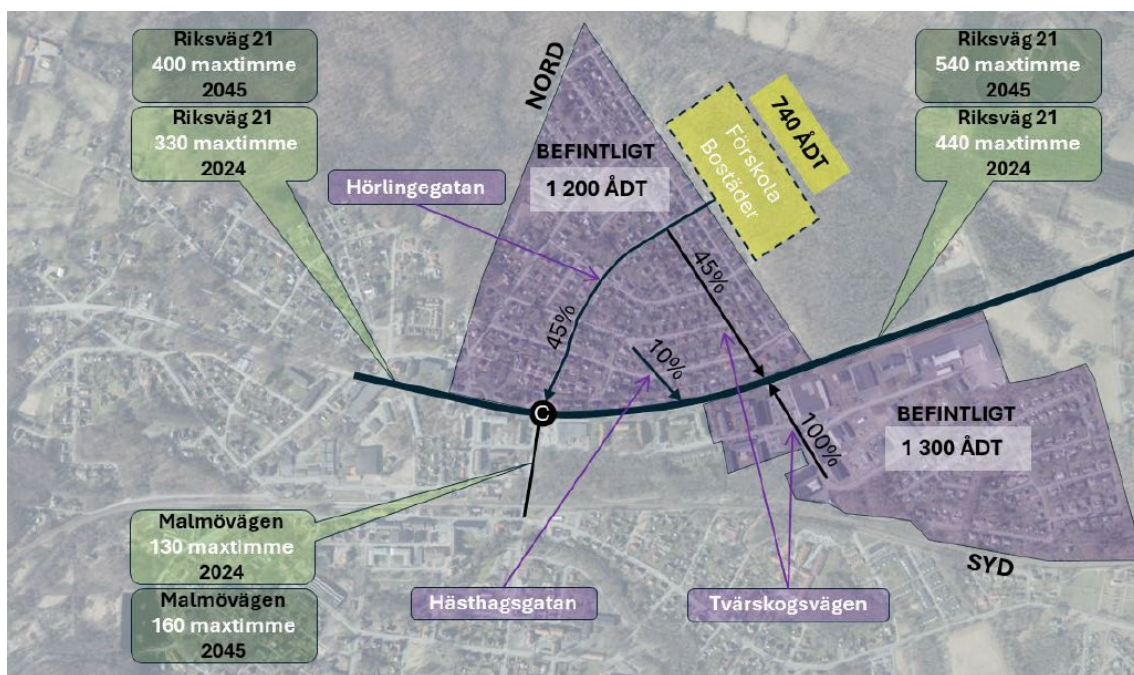
Utredningen har beräknat den alstrade trafiken från befintligt område och från den planerade utbyggnaden. Denna trafik har sedan räknats upp enligt trafikprognos för 2045 och resultatet har legat till grund för en kapacitetsanalys. För kapacitetsanalysen har torsdag klockan 15:00 varit dimensionerande då eftermiddagen är den mest belastade tidpunkten och sammanfaller med hämtningstid på förskolan.

Tre korsningspunkter längs med riksväg 21 har studerats:

Riksväg 21/Tvärskogsvägen (fyrvägs korsning)

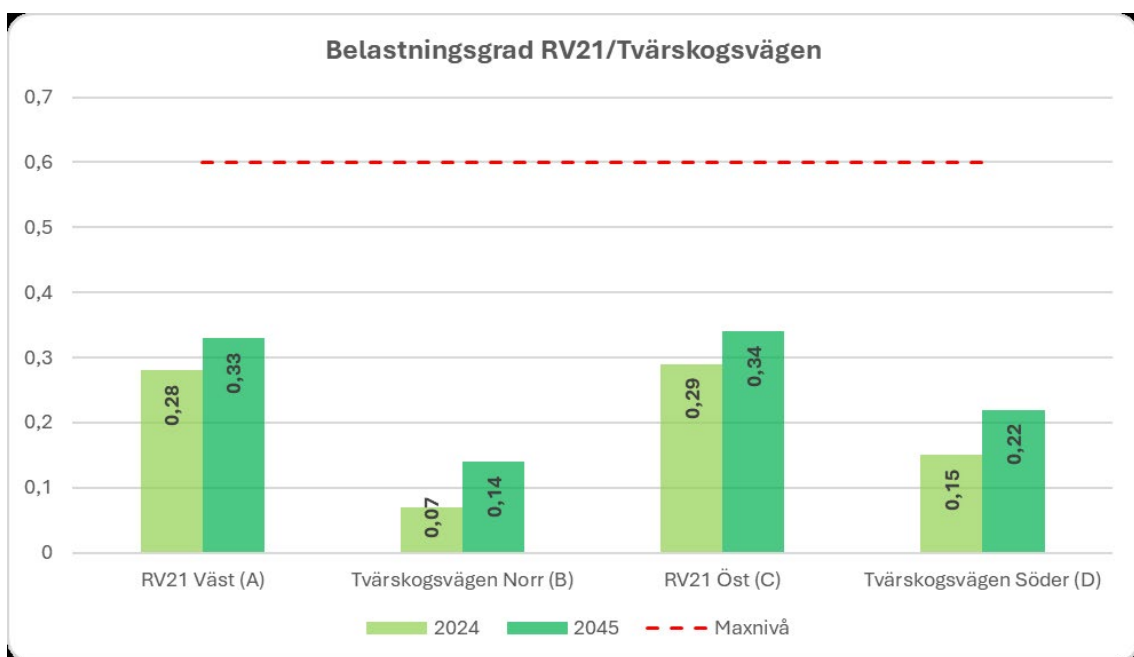
Riksväg 21/Hästhagsgatan (trevägs korsning)

Riksväg 21/Hörlingegatan (cirkulationsplats)

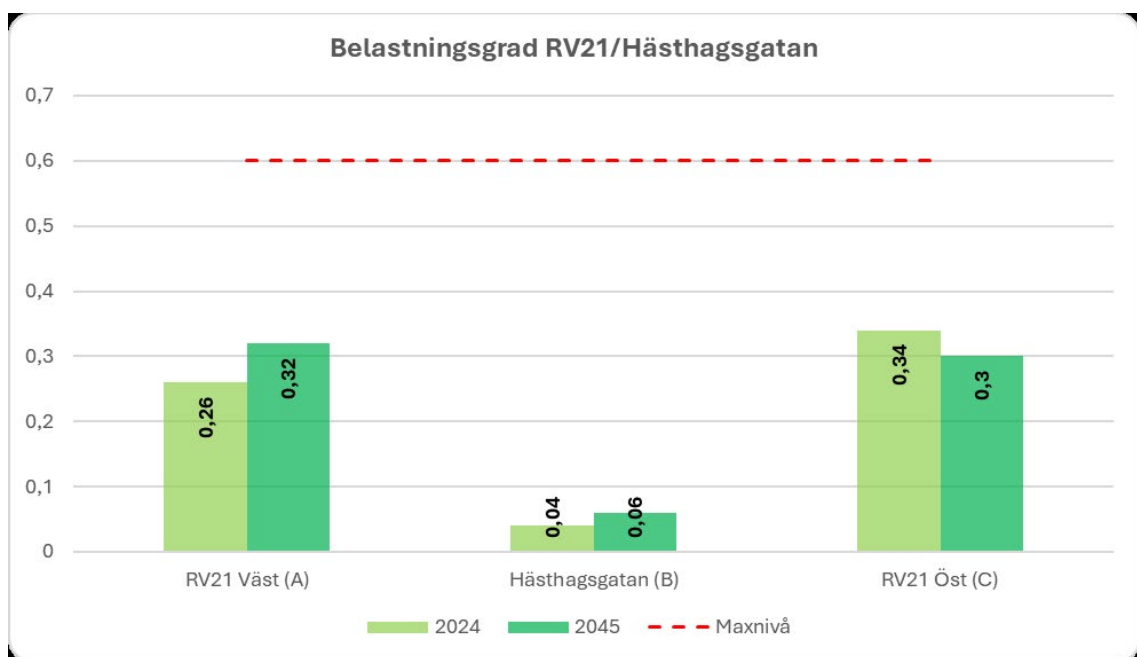


Uppräknade trafikflöden 2024 och 2045 riktningsfördelat samt fördelning av alstrad trafik i befintligt vägnät.

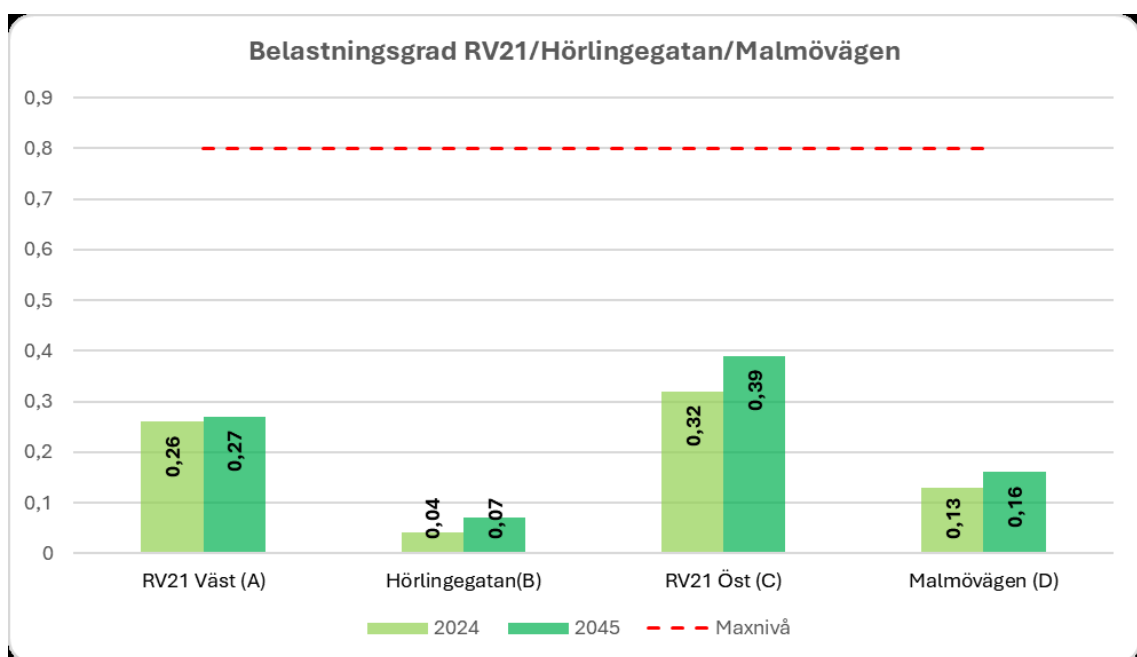
Resultatet från kapacitetsberäkningarna visar att belastningsgraderna är mycket låga och att det inte föreligger några kapacitetsproblem i de studerade korsningspunkterna under den dimensionerande maxtimmen för år 2045.



Belastningsgrad Riksväg 21/Tvärskogsvägen



Belastningsgrad Riksväg 21/Hästhagsgatan



Belastningsgrad Riksväg 21/Hörlingegatan

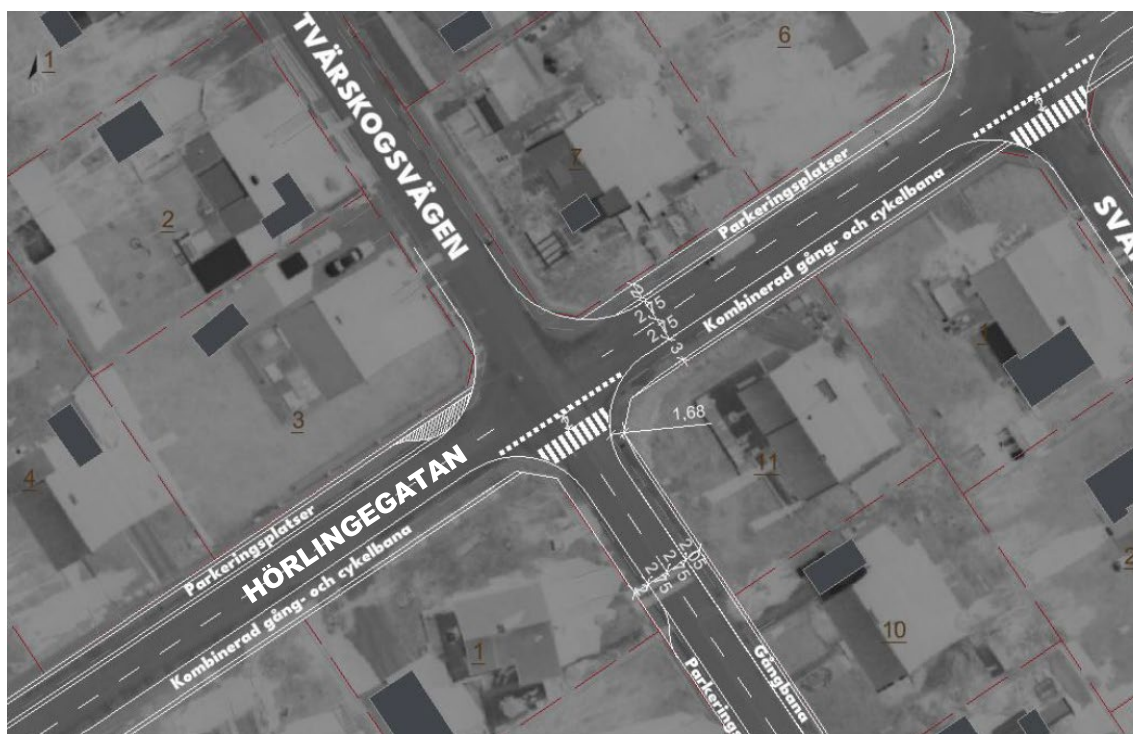
Vägnätet och korsningspunkterna som studerats har tillräcklig kapacitet för att hantera de förväntade trafikflödena. Planområdet kommer dock att ha viss påverkan på trafiken i det befintliga området. Både fordonstrafik och oskyddade trafikanter kommer att öka och då främst på Tvärskogsvägen och Hörlingegatan. Trafikutredningen presenterar två alternativ, A och B, för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten för oskyddade trafikanter. Båda förslagen uppfyller kraven för en god trafikmiljö men alternativ B är mer omfattande och förbättrar situationen ytterligare. I båda förslagen föreslås en hastighetssänkning till 30 km/tim på lokalgatorna och 40 km/tim på riksväg 21 från dagens 50 km/tim.

I alternativ A föreslås att växelvisa farthinder placeras på Hörlingegatan och Tvärskogsvägen. Avsmalningarna kan kombineras med en mittlinje för att göra det tydligare och styra trafiken ytterligare.

Vid korsningen med riksväg 21 och Hästhagsgatan föreslås en markerad gång- och cykelpassage för att möjliggöra smidigare och mer framkomlig passage för oskyddade trafikanter.

I alternativ B föreslås en hastighetsdisplay på riksväg 21 före korsningen med Tvärskogsvägen för att uppmärksamma fordonsförare gällande deras hastighet. På lokalgatorna föreslås en fysisk separering av trafikslagen. För att möjliggöra detta minskas körfältsbredden till 2,75 meter på Hörlingegatan och Tvärskogsvägen. Den nya körfältsbredden är tillräcklig för att säkerställa framkomlighet för uttryckningsfordon.

På Hörlingegatans södra sida föreslås en 3 meter bred kombinerad gång- och cykelbana från planområdet hela vägen ner till cirkulationsplatsen vid väg 21. I korsningarna med anslutande gator föreslås övergångsställen och cykelöverfarter. Parkering utanför fastigheter föreslås på motsatt sida av gång- och cykelbanan.



Föreslagen kombinerad gång- och cykelbana längs med Hörlingegatan med övergångsställen och cykelöverfarter i korsningarna med anslutande gator.

Vid cirkulationsplatsen i sydväst ansluter den kombinerade gång- och cykelbanan till Tyringes befintliga gång- och cykelnät.

Längs med Tvärskogsvägen föreslås en gångbana på den östra sidan av gatan som i norr ansluter till den kombinerade gång- och cykelbanan längs med Hörlingegatan. Förslaget innebär att parkering på östra sidan av Tvärskogsvägen inte längre blir möjlig. Boende och besökare hänvisas till parkering inom fastighet alternativt på västra sidan av vägen där en 2,0 meter bred längsgående parkering kan anordnas.

I korsningen Tvärskogsvägen och riksväg 21 föreslås att den befintlig passagen förbättras med ett övergångsställe och markerad passage för cyklister. Fotgängare leds till den föreslagna gångbanan på östra sidan av Tvärskogsvägen via ett övergångsställe som förskjutits cirka 20 meter från korsningen för att möjliggöra en väntyta för fordon som kör in från riksvägen. Detta minskar risken för köbildning på riksvägen. Cyklister hänvisas till blandtrafik.



Föreslagen passage av riksväg 21 vid korsningen med Tvärskogsvägen.

Parking

Parkering kommer främst ske inom den egna fastigheten, i anslutning till bostaden och skolan. Vid uppförande av sammanbyggda en- och tvåbostadshus eller flerbostadshus kan markanvändningen effektiviseras genom att samla parkeringsplatserna på en gemensam yta i stället för i direkt anslutning till bostaden.

Sociala

Befolkning och service

Planområdet ligger strax över 1 kilometer från tågstationen i Tyringe där det finns god tillgång till service i form av bland annat matbutiker, apotek, pizzerior, café, ishall, kollektivtrafik, samt grundskola och förskola.

Vid framtagandet av detaljplanen finns det tre befintliga förskolor i Tyringe varav två ska stängas och ersättas med ny inom nu aktuellt detaljplaneområde. Befintlig förskola som ska finnas kvar finns i de södra delarna av Tyringe, söder om järnvägen. Genom detaljplanens genomförande kommer det därmed finnas två förskolor i orten, en i norra Tyringe och en i södra, vilket bedöms vara positivt sett till upptagningsområde för respektive förskola.

Tillgänglighet

Planområdet är idag delvis tillgängligt för allmänheten i form av ett rekreationsområde. Delar av planområdet är dock svårframkomligt på grund av tät vegetation vilket försvårar tillgängligheten.

Genom att exploatera området med skola och bostäder blir området mer tillgängligt än tidigare. Samtidigt innebär en bostadsexploatering att delar av området privatiseras och därmed inte längre är tillgänglig för allmänheten. Det bedöms som positivt att exempelvis röja upp sly i naturmarken samt anlägga enklare promenadslingor för att delar av området fortsatt ska kunna nyttjas för rekreation och lek och i syfte att förbättra tillgängligheten.

Det är av stor vikt att utemiljön till förskolan blir tillgänglig så alla barn har möjlighet att använda skolgården och vara delaktig i de aktiviteter som pågår på gården.

Trygghet

Planens utformning bedöms inte innebära försämrad trygghet (faktisk trygghet och upplevd trygghet) för de boende och besökande, utan den upplevda tryggheten ses i stället kunna förbättras genom att skogsmark ersätts av ett bostadsområde. Vanliga åtgärder för att öka trygghet inom ett område är att ha välskött växtlighet och god belysning. Vid exploatering och lovprövning är det viktigt att försöka undvika att exempelvis mörka gränder uppstår och att det finns en allmän uppsikt över gemensamma ytor och att dessa är välskötta.

Dialog med kommunens säkerhetssamordnare och kommunens brott- och drogförebyggande samordnare bedöms som positivt i samband med projektering av särskilt skolan.

Barnperspektiv

Cirka 250 meter från planområdet finns Stjärnparken, där det finns en mindre lekplats med öppna grönytor. Planområdet i sig, vilket utgörs av uppvuxen skog, kan nyttjas för spontanlek av barn.

Vid utbyggnad av detaljplanen kommer delar av den spontana lekytan försvinna genom att skogen exploateras. Däremot tillskapas en ny förskola vilket är positivt för barnen. Vid bostadsbebyggelse och skolverksamhet är det av stor vikt att barnperspektivet får utrymme i planeringen. Särskild omsorg behöver läggas vid utformningen av skolgårdens utemiljö för att säkerställa möjlighet till lek och utveckling i en kvalitativ miljö. Andelen friyta som är lämplig för lek och utevistelse bör uppfylla Boverkets riktlinjer om minst 40 kvadratmeter per barn i förskolan och 30 kvadratmeter per barn i grundskola. Se även på sida 7 hur utemiljön bör utformas.

Inom ramen för detaljplaneprocessen har en workshop genomförts av planavdelningen på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med två befintliga förskolor i Tyringe. Workshopen inkluderade de äldre barnen där syftet var att diskutera förskolornas inre- och utemiljöer där barnen fick svara på vad som är roligt och tråkigt, vad som fungerar bra och mindre bra, vilka favoritplatserna är och vad som saknas. Från workshopen framkom bland annat att barnen vill att det ska finnas gungor, cyklar, sandlåda, gungbräda och rutschkanor. Det bör även finnas höjdskillnader för att det ska vara möjligt att åka pulka och att klättra. Barnen ansåg även att det är roligt med inslag av vatten, att det är möjligt att gå hinderbanor och göra olika balanslekar. Barnens inspel från workshopen bör

fungera som ett underlag vid projektering och byggnation av förskolan för att säkerställa att det byggs en utemiljö som är utformad utifrån efterfrågan.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Planeringsunderlag

Här presenteras en referenslista med de planeringsunderlag och utredningar som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala

- *Grundkarta, 2025-01-22*
- *Översiktsplan för Hässleholms kommun 2022-2040, 2023-10-23*
- *Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900), 2025-01-23*
- *Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan (planeras ske i samband med samrådet)*
- *Trafikstrategier för Hässleholms kommun, 2017*
- *Grönstrategier för Hässleholms kommun och större stationsorter, 2017*

Utredningar

De utredningar som genomförts i samband med, eller som har använts som underlag i planarbetet, är följande:

- *Dagvatten- och skyfallsutredning, TerrVia MARK MALMÖ AB, 2024-12-18*
- *Trafikutredning, Itra AB, 2025-01-10*
- *Geoteknisk utredning, Breccia, 2025-01-14*

Genomförandefrågor

I detta avsnitt finns information om avtal och ekonomi, ansvar och drift samt fastigheter och försörjning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata och park) och ansvarar för drift och underhåll. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.

- Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.
- Hässleholms Miljö AB är huvudman för VA-verksamheten för de allmänna ledningarna.
- Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.
- E.ON Energidistribution AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning (fastighetsreglering och avstyckning) ansöks och bekostas av exploatör. Ledningar inom kvartersmark ska tryggas genom ledningsrätt eller servitut. Ledningshavare ansöker om och bekostar sökt åtgärd. Ansökan ställs till Lantmäterimyndigheten.

Som en följd av bestämmelsen e1 kan, om enskilda fastigheter bildas, det behövas inrättas servitut för underhåll eller dylikt.

Om området eller ett kvarter avstyckas som enskilda fastigheter kan gemensamma ytor och anläggningar behöva anordnas i en gemensamhetsanläggning.

För underhåll av fasad med mera kan eventuella servitut behöva bildas mellan enskilda fastigheter.

Fastighetskonsekvenser

Ny fastighet för verksamhetsändamål (S - skola) samt ny fastighet för verksamhetsändamål (E1 - transformatorstation) ska bildas genom avstyckning från Finja-Smedstorp 1:13. Gatumark ska överföras till kommunens fastighet Hässleholm Tyringe 129:1 genom fastighetsreglering. Grönområdet ska fortsättningsvis utgöra del av Finja-Smedstorp 1:13. Vid behov kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål genom avstyckning av kvartersmark från Finja-Smedstorp 1:13

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen, inklusive kostnader för utredningar som underlag till detaljplanen, bekostas av Hässleholms kommun.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Planavgift

Planavgift är betald och ska inte tas ut vid bygglovsskedet.

Inlösen och ersättning

All mark inom planområdet ägs av Hässleholms kommun. Inlösen är därmed inte aktuellt.

Avtal

Planavtal

Då Hässleholms kommun står för kostnaderna för detaljplanen har ett planavtal inte tecknats.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avses inte att tecknas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

En fördjupad geoteknisk utredning ska genomföras innan byggnation.

Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att dagvatten och skyfall kan avledas med självfall och att inga lågpunktsområden eller instängda ytor uppstår som kan skada bebyggelse eller anläggningar.

Energiförsörjning, tele och bredband

Elnätet ägs av E.ON Energidistribution AB.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten. Utrymmen för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Utformningen av planområdet möjliggör en smidig hantering av insamlingsfordon. Miljöhus för samordning av källsortering inom exempelvis skolfastigheten eller till eventuella radhus/kedjehus ska placeras så åtkomst kan ske utan backning.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning saknas inom planområdet och området ska därmed förses med nya brandposter enligt handboken Svenskt vatten P114 i samband med att nya ledningar för vattenförsörjning byggs ut. Exakt lokalisering föreslås göras i samråd med Räddningstjänsten i Hässleholm.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm, januari 2025

Cecilia Lindgard
planchef

Nina Jakobsson
planarkitekt

Martin Tång
planarkitekt

Vilma Johansson
planarkitekt