



**Hässleholms
kommun**

Upprättad: 2026-01-30

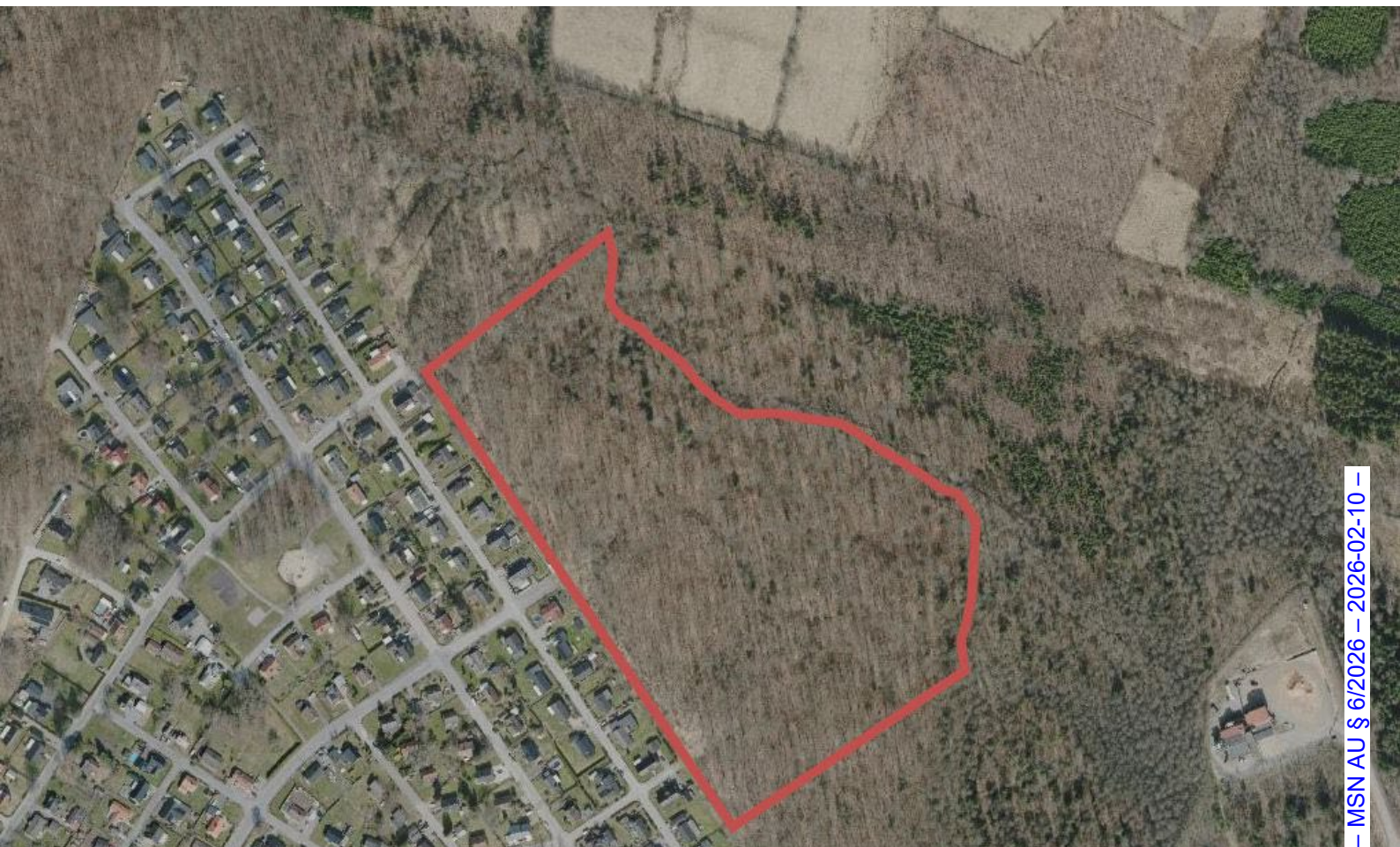
DNR: B 2024-000768

Granskningshandling

Detaljplan för del av Finja-Smedstorp 1:13

Tyringe, Hässleholms kommun, Skåne län

Planbeskrivning



► Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Innehåll	3
Beskrivning av detaljplanen	5
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Tidigare ställningstaganden	11
Förutsättningar och konsekvenser	11
Planeringsunderlag	28
Genomförandefrågor	28

Detaljplanens syfte

Syfte

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

Detaljplaneförslaget möjliggör att cirka 20–30 nya bostäder kan uppföras. En ny skola möjliggörs söder om infartsvägen till planområdet där det får plats cirka 6 förskoleavdelningar. Naturmark planläggs i ytterkanterna av planområdet. Ett större naturområde planläggs även söder om förskolan, inom vilken fördröjning av dagvatten föreslås att anläggas.

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, Hässleholms kommun.

Planarkitekter:

Martin Tång, martin.tang@hassleholm.se, tel. 0451 - 26 70 00

Vilma Johansson, vilma.a.johansson@hassleholm.se, tel. 0451 - 26 70 00

Planchef: Cecilia Lindgard

Diarienummer för detaljplanen är: 2024-000768

Granskningshandling

Tillhörande handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

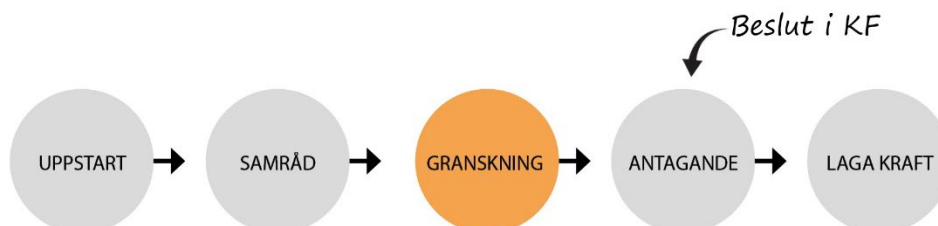
Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Dagvatten- och skyfallsutredning (TerrVia MARK MALMÖ AB, 2024-12-18)
- Geoteknisk undersökning (Breccia, 2025-01-14)
- Trafikutredning (Itra AB, 2025-11-07)
- Naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2025-11-28)
- PM Buller (Planavdelningen, 2026-01-08)

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.



Figur 1: Planprocessen vid utökat förfarande.

Tidplan

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

- Samråd - första kvartalet 2025
- Granskning - första kvartalet 2026
- Godkännande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden - andra kvartalet 2026
- Antagande i kommunfullmäktige - tredje 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. Mellan den 4 mars och den 4 april 2025 var planförslaget ute på samråd.

- Beslutsprotokoll om uppdrag (2024-06-04 och §75)
- Beslutsprotokoll om samråd (2025-02-25 och §25)

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 förskola med cirka 6 avdelningar samt 20–30 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.

Följande användningar föreslås i detaljplanen:

- Skola
- Bostäder
- Transformatorstation
- Gata
- Gång- och cykelväg
- 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 tre 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. Detta möjliggör för sammanbyggda och friliggande en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus. 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. Markens genomsläpplighet regleras för att begränsa de hårdgjorda ytorna och för att säkerställa en god dagvattenhantering. Källare får inte finnas. Planförslaget möjliggör att cirka 20–30 bostäder kan uppföras. Antalet bostäder beror på vilken typ av bostäder som byggs.

Skola

I den södra delen 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 cirka 6 avdelningar. Skolans byggrätt regleras genom egenskapsgränser. Skolbyggnaden föreslås placeras i den norra delen av tomten tillsammans med parkering, miljöhus och liknande funktioner. Skolgården och barnens lekytor placeras på den södra delen av tomten. Skolfastigheten omfattar en yta på cirka 9 500 kvadratmeter, varav utemiljön omfattar cirka 6 300 kvadratmeter.



Figur 2: Illustration över planområdet.

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 Svärtingstorpsgatan och den nya bebyggelsen inom planområdet. Naturen i öster bevarar höga naturvärden och sträcker sig fram till ett befintligt vattendrag.

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 600 fordon varav förskolan står för 410 ÅDT.

Parkering

Parkeringsbehovet för kommande bostäder ska lösas inom den egna fastigheten enligt kommunens riktlinjer för parkeringstal. 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.

Parkering till förskolan ska lösas inom fastigheten enligt kommunens riktlinjer för parkeringstal. Tillräckligt stora ytor är avsatta i planförslaget till förskoleändamål för att parkeringsbehovet ska kunna säkerställas. Parkering placeras med fördel på den nordvästra delen av skolfastigheten.

Gång- och cykeltrafik

En separat gång- och cykelbana planeras i området. Infarten från Hörlingegatan och gatan fram till skolfastigheten har en total bredd på 9,5 meter för att kunna anlägga gång- och cykelväg med 3 meters bredd till förskolan. Gång- och cykelvägen fortsätter sedan söderut och ansluter till Härdaregatan. På gatuslingan i bostadsområdet kommer gång- och cykeltrafik ske i blandtrafik.

Utformning av gator

I området bildar en lokalgata en slinga runt ett kvarter för bostäder. Gatan utformas med en bredd om 6,5 meter inklusive motveck.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år 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 bygg rätt).

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 jämförlik verksamhet. Även komplement till skolverksamheten ingår i användningen.

E – Transformatorstation

Användningen Tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. En yta på 9x12 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.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande (PBL 4 kap. 11 §)

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

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 §

n – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen säkerställer att skyddsvärda träd kan bevaras.

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

Bestämmelsen säkerställer att ny bostadsbebyggelse och skola 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 för friliggande en- och tvåbostadshus och flerbostadshus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen säkerställer ett minsta avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns.

p₂ – Komplementbyggnad för friliggande en- och tvåbostadshus och flerbostadshus ska placeras minst 2 meter från 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 §)

b – Källare får inte finnas

Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till höga grundvattennivåer.

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 tillåten byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadshus är 25% av fastighetsarean. Största tillåten byggnadsarea för sammanbyggda en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus är 35% av fastighetsarean.

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största omfattning.

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.

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. Översiktsplanen för Hässleholms kommun bedöms inte vara aktuell för detta detaljplaneområde. 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 ny bebyggelse. Ett säkert avstånd hålls även till riksväg 21 som är rekommenderad led för farligt gods.
- Platsen består främst av blandlövskog och innehåller delvis höga naturvärden. Planen anpassas för att undvika områden med högst naturvärden. Vissa hålträd finns som är särskilt värdefulla och där ansökan om 12:6 samråd hos länsstyrelsen kommer krävas om träden riskerar att skadas. Inom skolfastigheten avses så stor del skog som möjligt att sparas. Befintliga lågor avses att flyttas.
- Detaljplanens genomförande bedöms innebära en ökning av trafikrörelser. Trafiken bedöms dock främst öka under specifika tider på dygnet på vardagar.

Konsekvenser av avvikelse från översiktsplan

Planförslaget stämmer inte överens med Hässleholms kommuns översiktsplan (2023). I översiktsplanen är planområdet utpekade som pågående användning – landsbygd, vilket inte är förenligt med planläggning för bostäder och skola. Behovet av en ny förskola har utretts av kommunledningsförvaltningen ihop barn- och utbildningsförvaltningen samt tekniska förvaltningen. I utredningen har man tittat på möjligheten att renovera befintliga förskolor samt olika lokaliseringalternativ och storlek för en ny förskola. Utredningen ligger till grund för det aktuella planförslaget. Under framtagandet av ny översiktsplan kunde inte behovet av en ny 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.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitet. Planområdet ligger inom avrinningsområdet som avvattnas till Finjasjön via Mjölkalångaån. Både ån och sjön är vattenförekomster som har statusklassats och som har miljö kvalitetsnormer. 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 avsatta 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. Läs mer om detta i avsnittet "Trafik" på sidan 22.

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

En naturvärdesinventering, enligt SIS-standard (SS 199000:2023), har tagits fram av Ekologigruppen (2025-11-28) i syfte att utgöra ett planeringsunderlag för att kunna beakta ekologiska aspekter samt naturvärden i planförslaget.

Området, som är cirka 10 hektar stort, domineras till största del av vuxen näringsfattig bokskog med påtagligt inslag av biologiskt värdefulla bokträd, men även enstaka äldre ekar. I områdets sydöstra del är trädbeståndet av en högre ålder, med äldre näringsfattig bokskog med påtagligt inslag av biologiskt värdefulla bokträd, även här förekommer enstaka äldre ekar. I områdets nordvästra del finns en huvudsakligen ung blandskog med dominans av björk, gran och ek. Skogsbeståndens ålder varierar i området. I de äldsta partierna bedöms den genomsnittliga åldern vara cirka 120–150 år. I övriga delar är träden yngre.

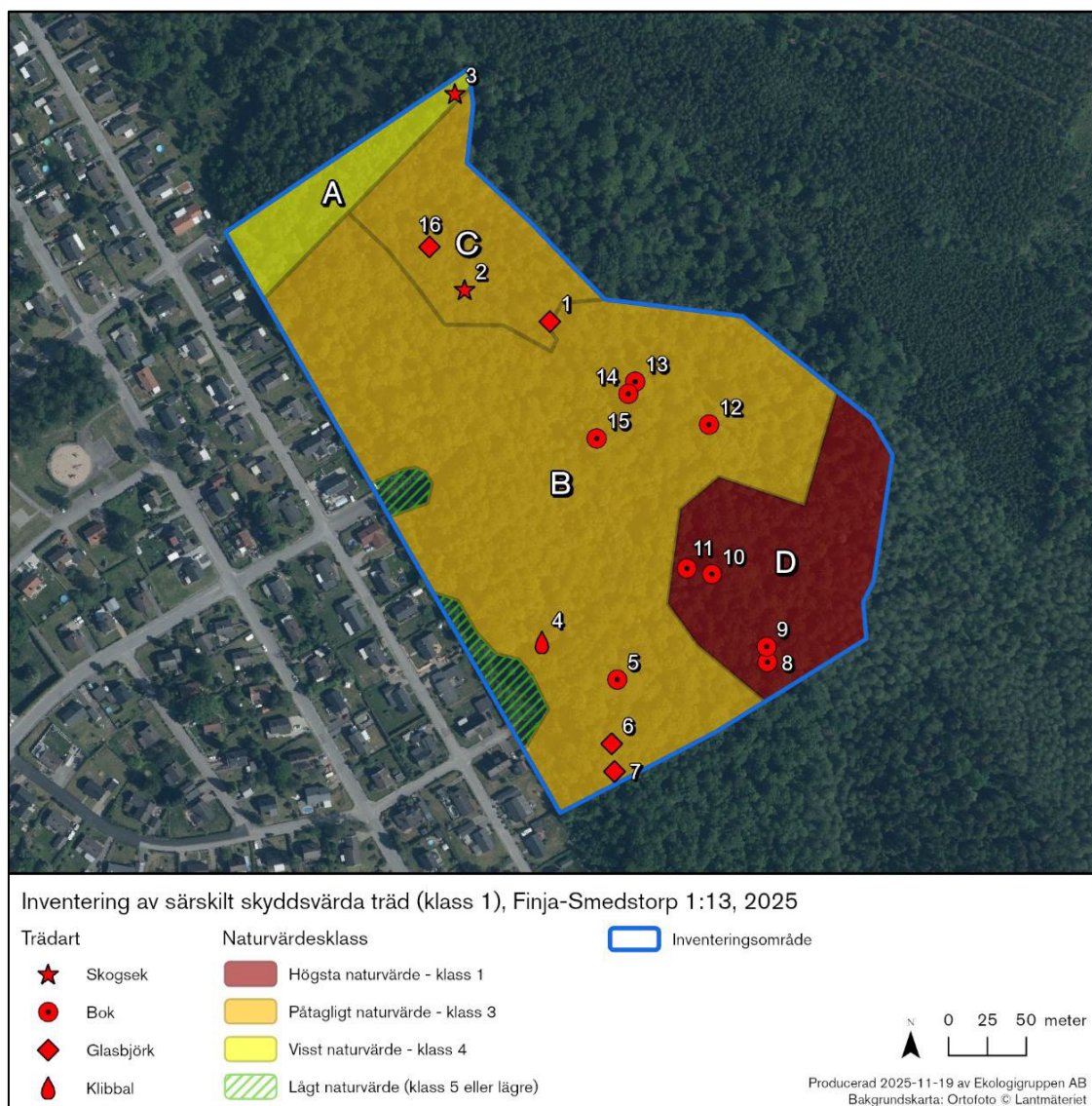
I området förekommer flera naturvårdsarter varav 25 är värdearter och ligger till grund för naturvärdesbedömningen.

16 särskilt skyddsvärda träd, enligt Naturvårdsverkets definitioner, noterades och mättes in, mest koncentrerat längs den östra samt södra delen av planområdet. Huvudsakligen rörde det sig om grova hålträd men även jätteträd och enstaka mycket gamla träd. De flesta träden var bok men även björk och ek ingick. Dessa förekommer spritt i hela området bortsett från den nordvästra delen. Många av träden har förekomst av värdearter.

Naturvärdena i inventeringsområdet är generellt höga i relation till omgivande landskap. Det sydöstra hörnet av inventeringsområdet har mycket högt naturvärde (Klass 1). Här noterades rödlistade arter som skillerticka, sydlig sotticka samt flera andra värdearter.

Flera fynd av naturvårdsintressanta mossor och lavar gjordes i in princip hela området, dock inga rödlistade eller fridlysta arter inom dessa artgrupper. Dessa arter signalerar huvudsakligen skogliga miljöer med höga naturvärden och lång skoglig kontinuitet.

Inventeringen visade att lämpliga livsmiljöer förekommer frekvent inom området för olika artgrupper. Flera fågelbon och lämpliga bohål för fåglar påträffades. Likaså noterades flera hålträd och andra miljöer som är lämpliga för fladdermöss. En individ av vanlig groda observerades vid ett hålträd under inventeringen. Det bedöms även att det finns flera lämpliga miljöer för övervintring för groddjur, bland annat i form av död ved, stenhögar, stenmurar och träd med hål med markkontakt.



Figur 3: Naturvärdesbiotopernas läge och fördelning inom inventeringsområdet samt inventeringen av särskilt skyddsvärda träd (Ekologigruppen, 2025).

Planförslaget har anpassats för att ta hänsyn till klass 1 området samt majoriteten av de 16 skyddsvärda träd som identifierats. Ett skyddsvärt träd inom kvartersmark för bostäder kommer att behöva fällas. Detta bedöms inte ha en negativ inverkan på miljön i stort. Gröna korridorer säkerställs i området så att naturvärdena bevaras. Kvartersmarken för bostäder har minskat med cirka en tredjedel, sedan samrådsförslaget, för att helt undvika exploatering i de högsta naturvärdena. Tidigare planförslag möjliggjorde för cirka 33 400 kvadratmeter kvartersmark för bostäder och granskningsförslaget möjliggör nu för cirka 23 000 kvadratmeter.

Inom skolfastigheten finns en bestämmelse som skyddar ett skyddsvärt träd från fällning samt en 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.

Kompensationsåtgärder kan bli aktuella då det finns potential att höja naturvärdena inom områdena för allmän platsmark för natur på grund av den tänkta exploateringen. I området finns ca 65 000 kvadratmeter allmän platsmark för natur som kan nyttjas för åtgärder. Detta motsvarar cirka 65 procent av hela planområdet. Exempel på sådana åtgärder är veteranisering av träd, tillförsel av död ved, luckhugning och mera.

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.

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 svårchaktad, 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.

Sedan utredningen togs fram har planförslaget reviderats och kvartersmark för bostäder och skola samt allmänplats för gata har minskats. Bilder, beräkningar och texter som presenteras nedan utgår alltså från samrådsförslaget. Granskningsförslaget bedöms fortfarande ligga inom ramen för utredningens resultat och slutsatser, eftersom den exploaterade ytan har minskat.

Enligt resultatet av utredningen krävs en fördröjningsyta i den södra delen av planområdet för att omhänderta dagvatten. Fördröjningsytan föreslås ligga i den södra delen med hänsyn till områdets topografiska förutsättningar, då 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 fördörjningsdamm. 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. Detta betyder att fördröjningsytorna kommer att översvämmas och översila naturmarken ner mot bäcken vid ett 100-årsregn. Detta förbättrar förhållandena nedströms mot väg 21.

Förslag på dagvatten- och skyfallshantering

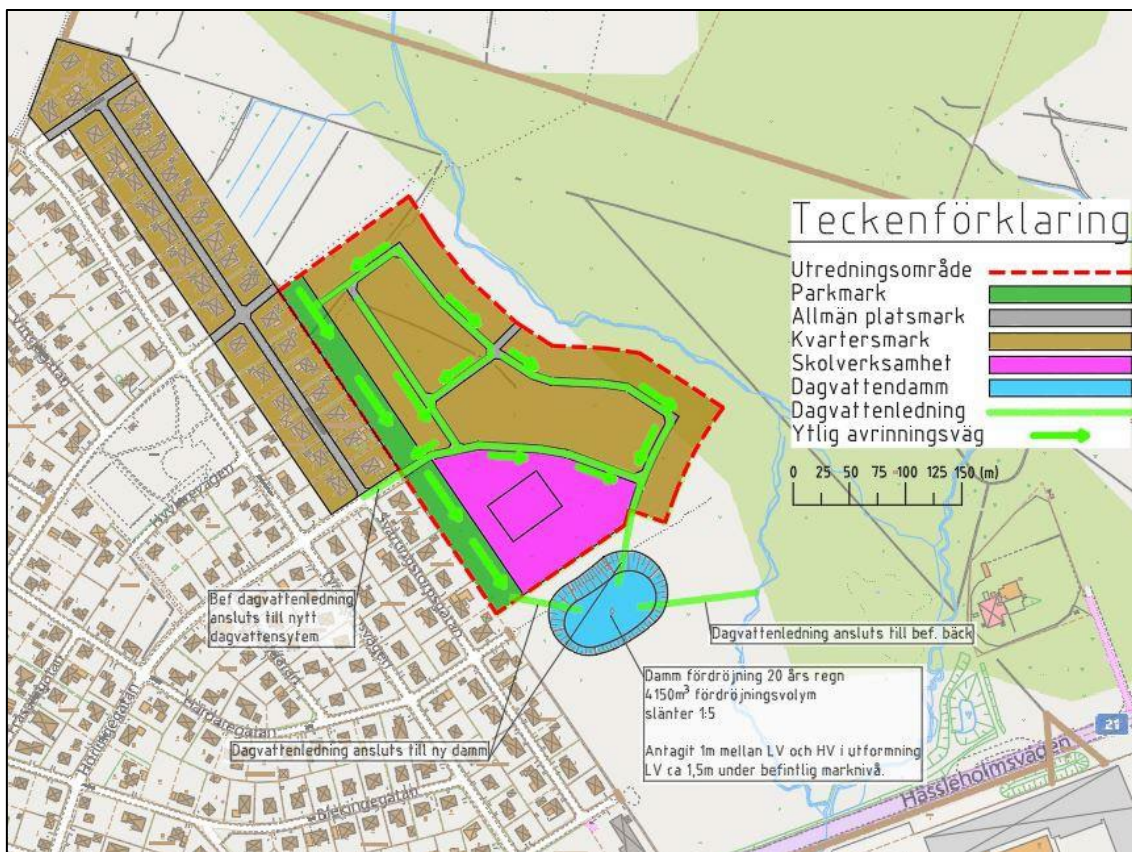
Utredningen resulterade i att en fördröjningsyta krävs söder om skolan. I illustrationen nedan, se figur 4, kan man se planområde med befintliga avrinningsvägar samt utformning med höjdsatt område med avrinningsvägar till fördröjningsyta.



Figur 4: T.v. Utformning av planområdet med befintliga avrinningsvägar. T.h. Utformning med avrinningsvägar mot föreslagen fördröjningsyta (TerrVia 2024). Observera att bilderna utgår från samrådsförslaget.

Av illustrationerna ovan kan man avläsa att fördröjningsytan dessutom har en positiv påverkan på lågpunkterna nedströms, vilket även minskar översvämningsrisken mot riksväg 21 jämfört med dagens förhållanden.

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 visas principer för placering och ungefärlig yta som behöver tas i anspråk för att fördröja ett 20-års regn med 1:5 slänter och ett utflöde på 7 l/s.



Figur 5: Förslag på fördröjning av 20 års regn där delar av Svärtingstorpsgatan kopplas på fördröjningsytan (TerrVia 2024).

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

I förslaget ovan 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

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.

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 Svärtingstorpsvägen 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 virka 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.

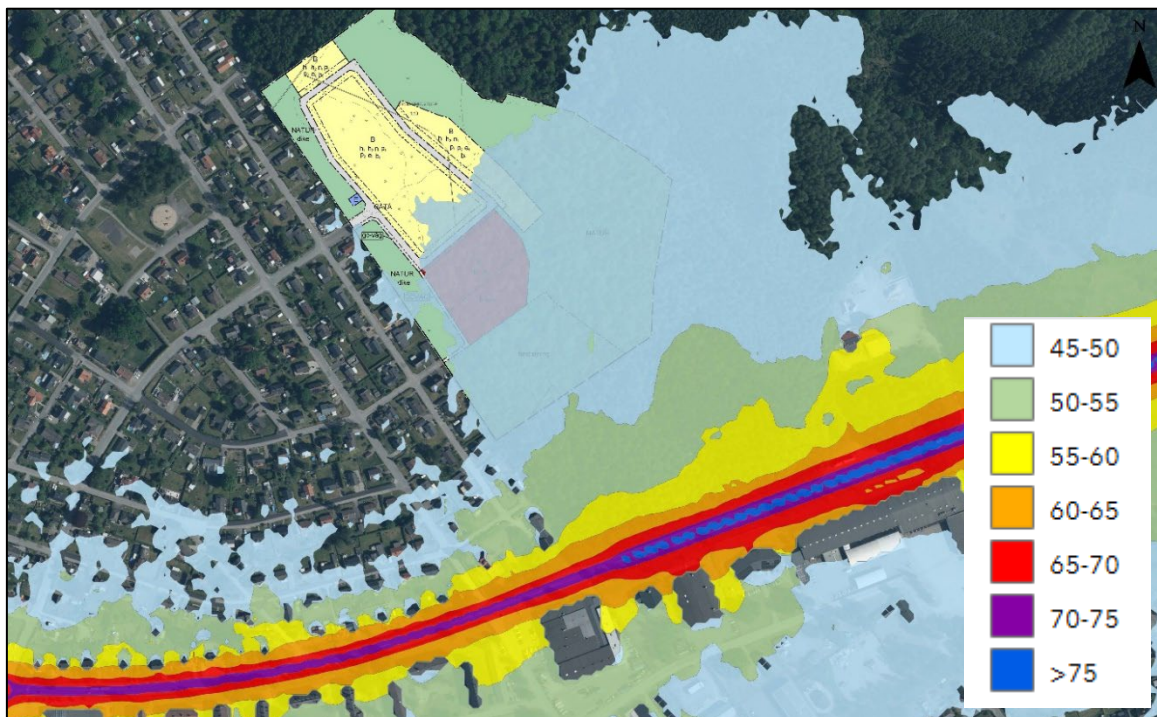
Grundvattennivån i denna punkt antas korrelera med vattennivån i vattendraget. Punkten ligger cirka 35 meter från byggbar mark. För att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till höga grundvattennivåer tillåts inte källare.

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.



Figur 6: Utdrag från kommunens översiktliga bullerkartering, ekvivalent buller, 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 ett Buller PM (Planavdelningen, 2026).

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 meter.

Befintligt och tillkommande område beräknas generera ett trafikflöde på 1940 fordon (ÅDT) vilket räknats upp till 1800 fordon till år 2045 enligt trafikuppräknings­tal för Skåne (Trafikverket, 2024). Denna trafik fördelas 45% på Hörlinge­gatan, 45% på Tvärskogsvägen och 10% på Hästhags­gatan. Skyltad hastighet är 50 km/h och trafikutredningen föreslår en sänkning av hastigheten till 30 km/h.

Befintliga och framtida förhållanden på Tvärskogsvägen och Hörlinge­gatan är snarlika vad gäller trafik­mängd, hastighet och avstånd till bullerkällan. Riktvärden för ekvivalent buller hålls idag och vid en full utbyggnad enligt detaljplanen. En tumregel är att en fördubbling av trafiken ökar bullret med 3 dBA vilket ligger i linje med beräkningarna.

Bullereffekterna av trafikökningen kan dock elimineras och situationen till och med förbättras om hastigheten sänks till 30 km/h. Riktvärden för maximalt buller vid uteplats kan inte uppfyllas mot gatan idag, men en utbyggnad enligt detaljplanen försämrar heller inte de maximala bullernivåerna. En sänkning av hastigheten skulle förbättra situationen något men uppfyller ändå inte riktvärdena. Beräkningar av en bullerskyddad uteplats på baksidan av husen på ett längre avstånd från källan och med bebyggelse som bullerskydd uppfyller idag och med en utbyggnad enligt detaljplanen gällande riktvärden, med eller utan en hastighetssänkning.

Tabell 1: Bullerberäkning Hörlinge­gatan och Tvärskogsvägen.

Hörlinge­gatan	Nuläge 50 km/h	Prognos 2045 50 km/h	Prognos 2045 30 km/h	Tvärskogsvägen	Nuläge 50 km/h	Prognos 2045 50 km/h	Prognos 2045 30 km/h
Lätta fordon	513	770	770	Lätta fordon	513	770	770
Tunga fordon	27	40	40	Tunga fordon	27	40	40
Avstånd	12	12	12	Avstånd	13	13	13
Ekvivalent ljudnivå (dBA)	53,9	54,5	51,6	Ekvivalent ljudnivå (dBA)	51,9	53,6	50,6
Maximal ljudnivå (dBA)	82,5	82,5	79,0	Maximal ljudnivå (dBA)	80,9	80,9	77,4
Maximal ljudnivå skyddad uteplats (dBA)	61,0	61,0	58,5	Maximal ljudnivå skyddad uteplats (dBA)	61,0	61,0	58,5

Cirka 450 meter sydöst om planerad skolgård och bostadsbebyggelse finns en detaljplan för verksamheter. Idag är endast ett värmeverk utbyggt inom området och därmed kvarstår cirka 96 000 kvadratmeter byggbar mark. Om denna exploateras till 50% ger det en byggnadsarea på 48 000 kvadratmeter vilket likställs med bruttoarea då det rör sig om

verksamheter. Området beräknas då genererar 1272 ÅDT. Andelen tung trafik uppskattas till 50 procent och skyltad hastighet till 50 km/h. Med dessa indata kan planområdet komma att påverkas av trafikbuller från verksamhetsområdet med en ekvivalent nivå på 34,9 dBA och en maximalnivå på 41 dBA. Om detta adderas till de högsta beräknade nivåerna för trafiken i bostadsområdet vid Hörlingegatan och Tvärskogsvägen hamnar bullret väl under riktvärden för både ekvivalent och maximalt buller.

Tabell 2: Bullerberäkning av trafikbuller från verksamhetsområde.

Verksamhetsområde	Fullt utbyggt 50 km/h
Lätta fordon	636
Tunga fordon	636
Avstånd	450
Ekvivalent ljudnivå (dBA)	34,9
Maximal ljudnivå (dBA)	41
Summerad ekvivalent nivå (dBA)	34,9 dBA+54,5 dBA = 54,55dBA
Summerad maximal nivå skyddad uteplats (dBA)	41 dBA + 61 dBA = 61,04 dBA

Frågor om verksamhetsbuller hanteras antingen av länsstyrelsen genom tillstånd och villkor eller av miljöavdelningen genom anmälan och föreläggande om försiktighetsmått beroende på omfattningen av verksamheten.

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.

Olyckor

Sydöst om planområdet, längs riksväg 21, finns ett värmeverk. Värmeverket har tillstånd för 20MW men har endast 13–14 MW installerad effekt. Cirka hälften av effekten är oljeeldad och den andra hälften fastbränsle (biobränsle). I Bättre plats för arbete (Boverket, 1995) anges att riktvärdet för skyddsavstånd till förbränningsanläggningar med en tillförd effekt på 10 MW fastbränsle är 200 meter. Vid oljeeldning är skyddsavståndet 50 meter. Med en effekt på 50 MW ökar skyddsavståndet till 100 meter vid oljeeldning och 400 meter vid fastbränsle.

I samråd med räddningstjänsten har befintligt avstånd mellan fastighetsgräns för värmeverket och planerad kvartersmark för skola och bostäder på minst 300 meter bedömts som tillräckligt. Detta baseras på befintligt tillstånd om 20 MW, verksamhetens

omfattning, rådande topografi och den naturmark med uppvuxen blandlövskog som utgör barriär.

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.

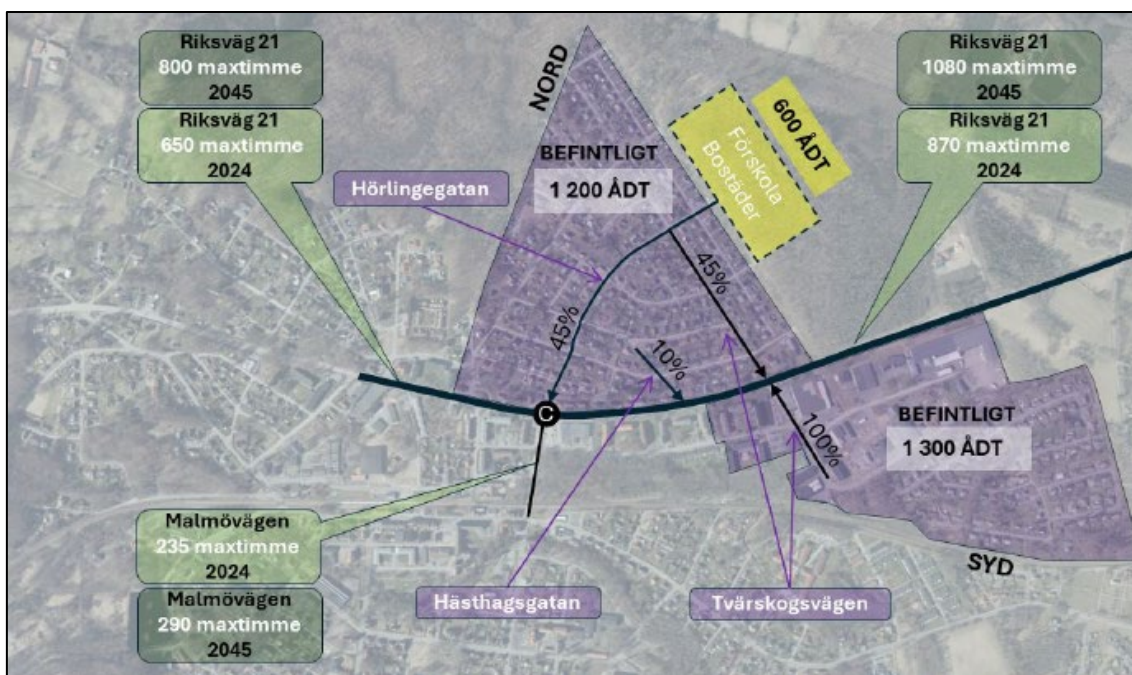
Utredningen har beräknat den alstrade trafiken från befintligt område och från den planerade utbyggnaden. Denna trafik har sedan räknats upp enligt trafikprognos för 2045 och resultatet har legat till grund för en kapacitetsanalys. För kapacitetsanalysen har torsdag klockan 15:00 varit dimensionerande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

Tre korsningspunkter längs med riksväg 21 har studerats:

Riksväg 21/Tvärskogsvägen (fyrvägskorsning)

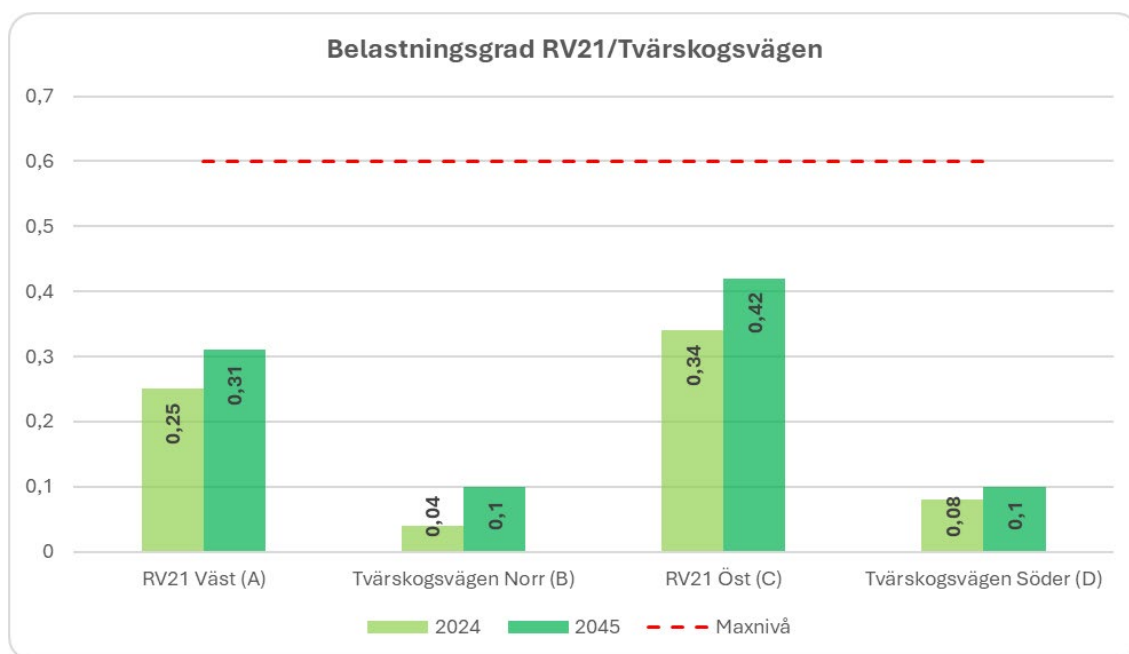
Riksväg 21/Hästhagsgatan (trevägs-korsning)

Riksväg 21/Hörlingegatan (cirkulationsplats)

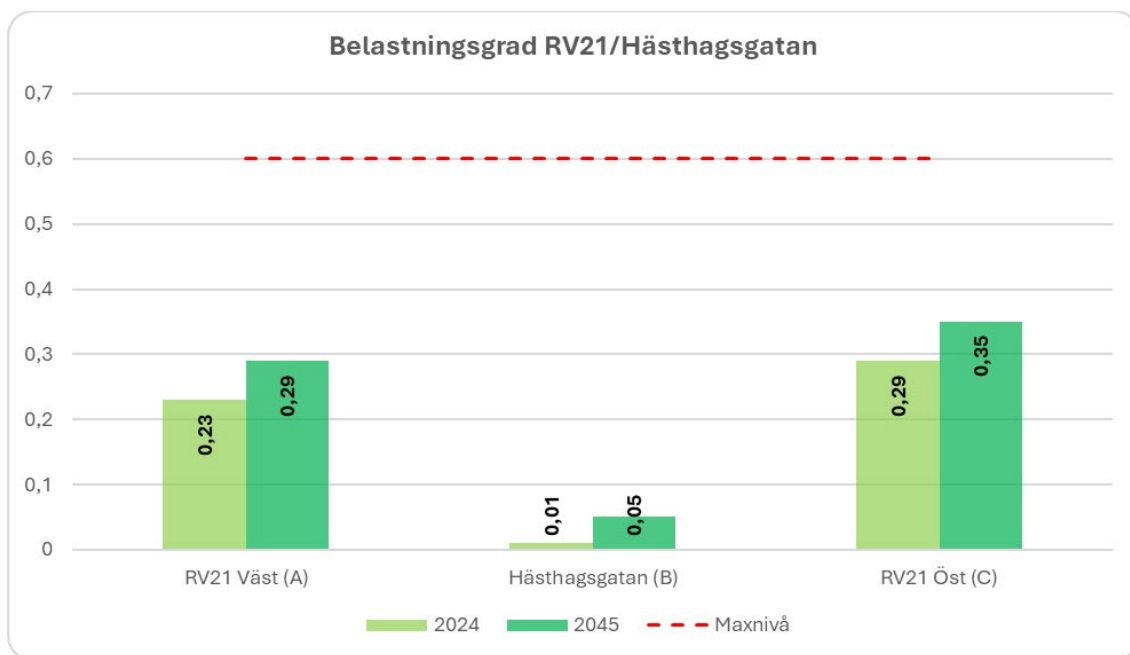


Figur 7: Uppräknade trafikflöden 2024 och 2045 riktningsfördelat samt fördelning av alstrad trafik i befintligt vägnät (Itra, 2025).

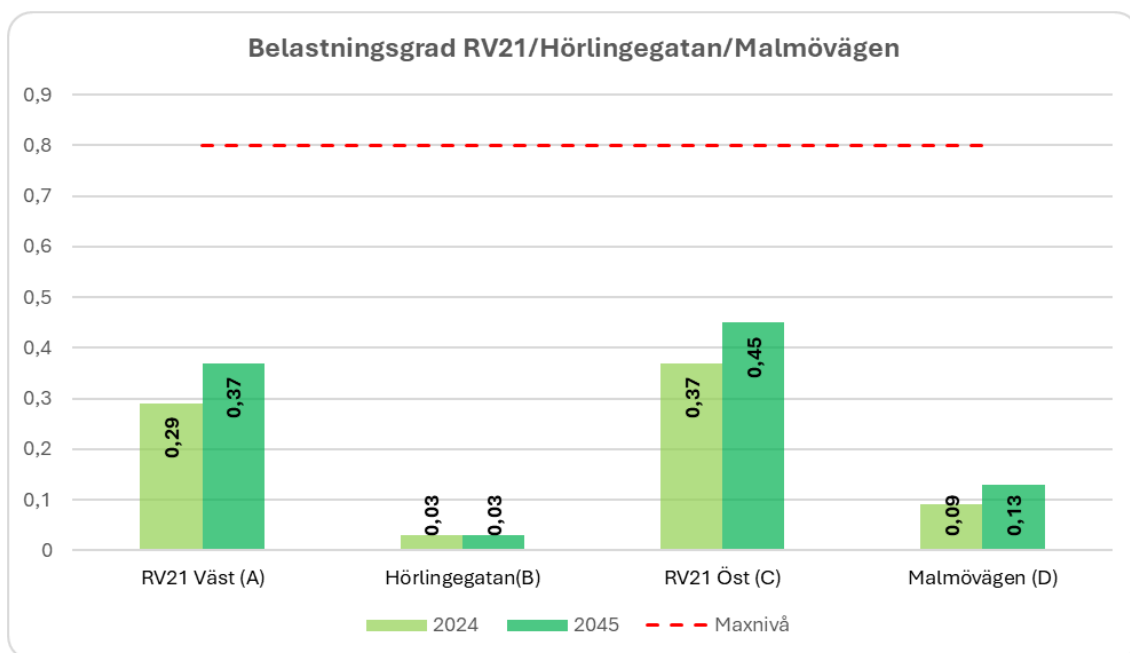
Resultatet från kapacitetsberäkningarna visar att belastningsgraderna är mycket låga och att det inte föreligger några kapacitetsproblem i de studerade korsningspunkterna under den dimensionerande maxtimmen för år 2045.



Figur 8: Belastningsgrad Riksväg 21/Tvärskogsvägen (Itra, 2025).



Figur 9: Belastningsgrad Riksväg 21/Hästhagsgatan (Itra, 2025).



Figur 10: Belastningsgrad Riksväg 21/Hörtingegatan (Itra, 2025).

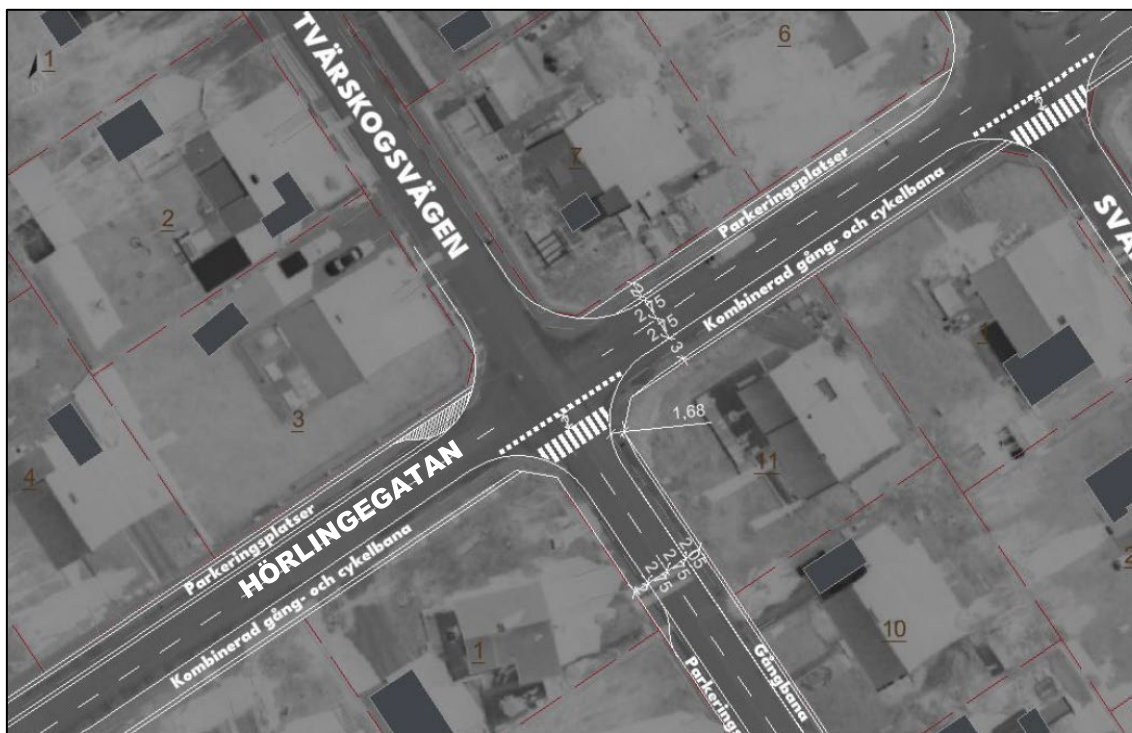
Vägnätet och korsningspunkterna som studerats har tillräcklig kapacitet för att hantera de förväntade trafikflödena. Planområdet kommer dock att ha viss påverkan på trafiken i det befintliga området. Både fordonstrafik och oskyddade trafikanter kommer att öka och då främst på Tvärskogsvägen och Hörtingegatan. 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.



Figur 11: Föreslagen kombinerad gång- och cykelbana längs med Hörlingegatan med övergångsställen och cykelöverfarter i korsningarna med anslutande gator (Itra AB, 2025).

Vid korsningen 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.

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. Delar av området kommer fortsatt kunna nyttjas för rekreation och lek.

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 är önskvärt i samband med projektering av 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 6 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, 2026-01-13*
- *Översiktsplan för Hässleholms kommun 2022–2040, 2023*
- *Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900), 2026-01-09*
- *Trafikstrategier för Hässleholms kommun, 2017*
- *Grönstrategier för Hässleholms kommun och större stationsorter, 2017*
- *Riktlinjer för parkeringstal -Hässleholms kommun, 2025*
- *Bättre plats för arbete, Boverket, 1995*

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 2025-11-07*
- *Geoteknisk utredning, Breccia 2025-01-14*
- *Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2025-11-28*
- *PM Buller, Planavdelningen 2026-01-09*

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.

- Hässleholms Kommun får kostnader för framtida drift- och underhåll av allmän platsmark (natur och gata) och står för kostnader för fastighetsreglering av gatumark till kommunens fastighet Hässleholm Tyringe 129:1.
- Exploatören står för förrättningskostnader avseende avstyckning av kvartersmark från Finja-Smedstorp 1:13 och bildande av gemensamhetsanläggningar.
- Hässleholm Miljö AB är huvudman för VA-verksamheten, allmänna ledningarna och fjärrvärmenätet. De får intäkter i form av anslutningsavgift och står för kostnader för projektering, anläggning och drift av VA-verksamheten samt dagvattenanläggning i form av fördröjningsmagasin.

- E.On Energidistribution AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet och står för förrätningskostnad avseende bildande av ledningsrätt för elledningar.
- Anslutning till kommunalt VA- och fjärrvärmenät samt dagvattensystem ska ombesörjas av exploatören.

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 av fasad med mera.

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

Fastighetskonsekvenser

Ny fastighet för skoländamål (S - skola) 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. Elförsörjning till området säkerställs genom markreservation för tekniskt ändamål.

Officialservitut för väg 1293K-01/143.1 och avtalsservitut för Kraftledning 1293IM-08/14108.1 belastar fastigheten Finja-Smedstorp 1:13, men påverkas inte vid genomförandet av detaljplanen.

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.

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för del av Finja-Smedstorp 1:13

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

Martin Tång
Planarkitekt

Vilma Johansson
Planarkitekt