

Upprättad 2021-11-24

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden: 2021-12-15 § 142

Laga kraft 2022-01-11

Dnr: BN 2018-001273

Akt nr: 1293K-P2022/2



Planbeskrivning

Detaljplan för Småskolan 1, Tyringe

Hässelholms kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	8
Genomförande	16
Förutsättningar	17
Referenser	22

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Illustrationsplan, Planbeskrivning (denna handling), Undersökning om betydande miljöpåverkan, Grundkarta, Fastighetsförteckning.

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

► Sakägare

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

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra bostäder inom fastigheten Småskolan 1 i Tyringe. Befintlig vårdcentral ska samtidigt kunna fortsätta sin verksamhet.

Planförslaget innefattar:

- 8 - 12 bostäder i form av flerbostadshus i den södra delen
- befintliga lokaler för vårdcentral
- justering av fastighetsgräns i väst
- skydd för utvalda träd
- parkmark
- upphävande av strandskydd, inom kvartersmark
- införande av utfartsförbud mot del av Malmövägen
- markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Beslut tas i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden inför uppdrag, granskning samt vid detaljplanens antagande.



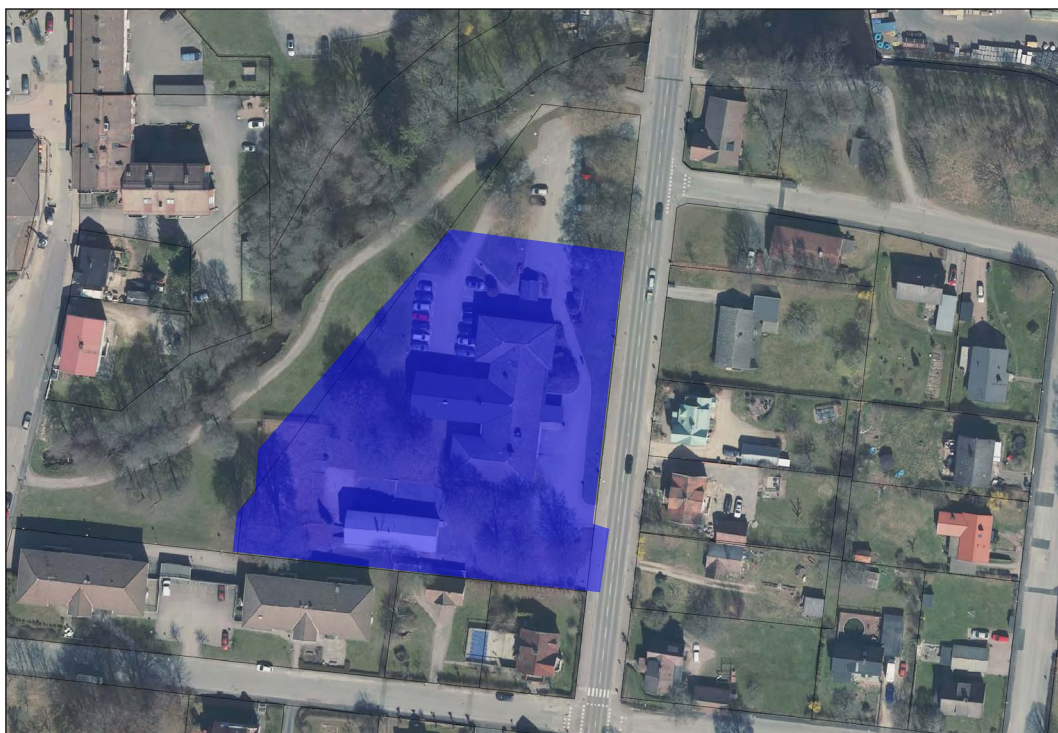
Beslut om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planen antas inte innebära betydande miljöpåverkan (5 kap. 11 a § andra stycket PBL). Se skälen för beslutet under rubriken *Konsekvenser, Bedömning av miljöpåverkan*.

Plandata

Planområdet är beläget strax öster om Tyringe centrum och söder om järnvägen. Det avgränsas i norr och väster av gröonstråket längs Svartevadsbäcken, i öster av Malmövägen och i söder av befintlig bebyggelse längs Skolgatan.

Planområdet omfattar den södra delen av den privatägda fastigheten Småskolan 1, en mindre del av den kommunalt ägda Tyringe 129:1 samt en mindre del av Malmövägen. Planområdets totala area är cirka 6980 m² varav cirka 6520 m² utgör den privatägda fastigheten Småskolan 1 medan cirka 460 m² utgör del av Tyringe 129:1.



Berört område inom blåmarkerat område.

► Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

Planförslaget innebär att merparten av planområdet planläggs för bostads- och centrumändamål. Förslaget medför att befintlig skolbyggnad i planområdets södra del kan ersättas av ett flerbostadshus. Två av de tre befintliga anslutningarna till Malmövägen kommer att bevaras, de två i den södra delen samordnas i samma läge som vårdcentralens södra anslutning. Befintlig vårdcentral påverkas inte utan kommer även framöver ha stöd i detta planförslag. Gällande byggrätt för bostäder i fastighetens (utanför planområdet) norra del påverkas inte av planförslaget. I planområdets sydvästra del planläggs del av fastigheten Småskolan 1 som allmän plats parkmark. Inom parkmarken finns ett stort bokträd som skyddas från avverkning genom planbestämmelse.

Följande föreslås i detaljplanen:

- Bostäder, i högst 3 våningar
- Centrumbebyggelse, i högst 3 våningar
- Skydd för utvalda träd
- Allmän platsmark park
- Allmän platsmark Lokalgata

Pågående markanvändning

Planområdet innehåller idag bebyggelse för vårdcentral och en äldre, tomställd skolbyggnad. I planområdets norra del finns parkeringsplatser avsedda för besökare och personal till vårdcentralen.

Föreslagen markanvändning - kvartersmark

B - Bostad (4 kap. 5 § 1st 3p PBL 2010:900)

Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C - Centrum (4 kap. 5 § 1st 3p PBL 2010:900)

Centrum är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Vårdcentral ryms inom denna bestämmelse.

Föreslagen markanvändning - allmän platsmark

Gata (4 kap. 5 § 1st 2p. PBL 2010:900).

Park (4 kap. 5 § 1st 2p. PBL 2010:900).

Egenskapsbestämmelser - allmän plats

Träd₁ - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Omfattar ett träd i planområdets sydvästra hörn. (4 kap. 5 § 1st 2p. PBL 2010:900).

Egenskapsbestämmelser - kvartersmark

e₁ - Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet (4 kap. 11 § 1st 1p. PBL 2010:900).

Bestämmelsen reglerar hur stor del av fastigheten som får bebyggas.

Prickmark - marken får inte förses med byggnad. (4 kap. 11 § 1 st 1p. PBL 2010:900).
Mot allmän platsmark och bostadsbebyggelse utanför planområdet införs prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH2000) - + 89 meter (4 kap. 11 § 1 st 1p. PBL 2010:900)

Högsta byggnadshöjd i meter för komplementbyggnad - 3 meter (4 kap. 11 § 1 st 1p. PBL 2010:900)

Takvinkel får vara mellan de angivna gradtalen - 10-30 grader (4 kap. 11 § 1 st 1p. PBL 2010:900)

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 5 meter från användningsgräns (4 kap. 16 § 1st 1p PBL 2010:900).

f₁ - Huvudbyggnad får ha högst 3 våningar (4 kap. 16 § 1st 1p PBL 2010:900).

n₁ - Maximal höjd för murar och stödmurar är 1 meter. Plank får inte finnas (4 kap. 10 § PBL 2010:900). Bestämmelsen finns utmed planområdets västra gräns för att främja att gångstråket utmed bäcken upplevs som öppet och grönt.

Utfartsförbud. Utfart mot Malmövägen får ej anordnas (4 kap. 9 § PBL 2010:900).
m1 - I anslutning till bostaden ska enskild eller gemensam uteplats anordnas på luddämpad sida (4 kap. 12 § 1 st 2 p. PBL 2010:900)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (4 kap. 21 § PBL 2010:900).

g1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart. (4 kap. 18 § 1 st p. PBL 2010:900)

Strandskydd. Strandskyddet är upphävt. Detta gäller kvartersmark (4 kap. 17 § PBL 2010:900).

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Ett flerbostadshus i tre våningar föreslås i planområdets södra del. Bostadshuset beräknas rymma 8-12 lägenheter Bostadshuset placeras med gavel mot den södra fastighetsgränsen. Balkonger och uteplatser föreslås mot bäcken på husets västra sida medan ytor för entré, parkering och komplementbyggnader föreslås mot Malmövägen i öster.

Planförslaget möjliggör ytterligare bostadsbebyggelse inom planområdet.



Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Separata ytor för gång- och cykeltrafik finns längs Malmövägen. På de mindre gatorna i närområdet finns trottoar för gående medan cykeltrafik sker i blandtrafik på gatorna. Genom parkstråket längs Svartevadsbäcken finns gång- och cykelväg.

Biltrafik

Bilar och leveranser angör planområdet via Malmövägen. Vårdcentralen i planområdets centrala del har 2 anslutningar till Malmövägen. En i norra delen (utanför planområdet) och en i centrala delen. In- och utfart till de planerade bostäderna i den södra delen kopplas till Malmövägen via befintlig anslutning till vårdcentralen.

Parkering

Parkering för både bostäder och verksamheter ska lösas inom den egna fastigheten och 0,7 parkeringsplatser/bostad ska finnas. Cykelparkering ska anordnas i anslutning till bostädernas entréer.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, fjärrvärme tele och bredband

Planområdet ingår i E.ON:s eldistributionsområde. Fastigheten Småskolan 1 är ansluten till fjärrvärmenätet. Bredbandsfiber finns i Skolgatan och anslutning av fastigheten är möjlig.

Vatten och avlopp

Hässleholms vatten AB (HVAB) är huvudman för den allmänna VA-verksamheten. Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och ledningar finns längs gator i området. Planområdet är redan i dag anslutet till det kommunala nätet för omhändertagande av dagvatten. Hässleholms vatten (HVAB) som ingår i Hässleholms Miljö är huvudman för dagvattennätet.

Avfallshantering, källsortering

Sortering av avfall ska ske inom fastigheten. Avfallshantering sköts av Hässleholms Miljö AB. För planerade flerbostadshus ska miljöhus anordnas så tömning kan ske från gatan utan att sopbil behöver köra in och manövrera inom fastigheten. Befintlig vårdcentral har miljöhus placerat i anslutning till befintliga parkeringsplatser, där det finns goda utrymmen att manövrera en sopbil.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas inom området i samråd med Räddningstjänsten och HVAB. Generellt ska brandvattenförsörjning ske via brandposter i gata med maximalt 150 meter mellan brandposterna. Befintliga brandposter befinner sig lite för långt ifrån kommande bebyggelse och det kommer krävas att en ny brandpost

etableras i lämpligt läge längs Malmövägen. Närmaste brandposter finns i Järnvägsgatan och Skolgatan, brandposten i Skolgatan är visserligen belägen inom 150 meter från kommande bebyggelse men det ligger byggnader mellan som försvårar eventuell slangdragning.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms 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 detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

PBL 4 kap 14§: I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits.

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Nordväst om planområdet och spåret har det funnits en kemptvätt på fastigheten Gesällen 19. Risken för att detta skulle påverka planområdet är liten eftersom berget under mark mest troligt lutar mot sydväst. Det har också funnits en bensinstation i närheten, men den har rivits och marken har sanerats.

En särskild inventering och riskbedömning för markföroreningar har tagits fram i samband med planarbetet (*Inventering och riskbedömning för fastigheten Småskolan 1, Tyringe, Breccia Konsult 2021-08-09*). I den konstateras att det finns liten risk att markföroreningar orsakade av den gamla kemptvätten har eller kommer att nå fram till fastigheten Småskolan 1. Det finns inget utpekade förorenat område som skulle ha potential att läcka lättare föroreningar som kan spridas via grundvattnet till fastigheten. Eftersom berggrunden i området lutar från söder till norr och det inte finns något sådant område söder om fastigheten är risken liten. För tunga ämnen som sprids längs berggrunden är risken också liten eftersom berggrunden under fastigheten ligger högt i förhållande till omgivningen och eftersom det inte finns misstanke om sådan förorening nordöst om fastigheten. Berggrundens lutning i området bidrar till att det är osannolikt att en förorening från den tidigare nämnda kemptvätten kan sprida sig till planområdet.

Ingen ytterligare undersökning rekommenderas.

Påträffas markföroreningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart stoppas och tillsynsmyndighet tillkallas.

Radon

Tyringe ligger inom ett område där radonhalterna befinner sig på gränsen mellan lågrisk och normalrisk. I samband med ny- eller tillbyggnad ska radonmätning genomföras eftersom radon kan variera kraftigt. Om marken vid radonmätningar visas vara normal- eller högriskmark ska grundkonstruktionen utföras radonskyddande vid normalrisk respektive radonsäker vid högrisk. Frågan hanteras i bygglovsskedet.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) 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.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

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 ingår inte i område för grundvattenförekomst och omfattas inte av grundvattenskydd eller av tertiär skyddszon.

Detaljplanens genomförande innebär ingen skillnad från tidigare eftersom området är sedan tidigare bebyggt. Tillkommande bebyggelse är begränsad till bostäder och centrumfunktioner vilket innebär att risken för föroreningar är minimal. Området är också anslutet till det kommunala nätet för dagvattenhantering vilket också innebär att risken för att föroreningar ska nå ut i intilliggande vattendrag minimeras ytterligare.

Skuggning/solförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har inte undersökts. Planområdet är beläget norr om angränsande bostadskvarter och planerad bebyggelses placering inom fastigheten gör att den inte kommer skugga bostäder utanför planområdet.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten och ledningsnät finns utbyggt inom området.

Hälsa och säkerhet

Buller

Närheten till Malmövägen, Järnväggsgatan samt järnvägen gör att en bullerutredning har bedömts behövas för att konstatera om bullerpåverkan vid det planerade flerbostadshuset är inom ramen för de bullernivåer som gäller enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Skottenborg AB (exploatören) har därför tagit fram en bullerutredning.

Bullernivåer utomhus

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande krav på bullernivåer från spårtrafik och vägar utomhus. Ljudnivån vid bör inte överskrida:

Vid fasad

- 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- Om denna ljudnivå ändå överskrids gäller enligt förordningen följande:
- minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid uteplats

- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bullernivåer inomhus

Följande krav gäller på bullernivåer inomhus:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

Trafikuppgifter

I tabellen nedan redovisas indata avseende Trafikverkets prognos för järnvägstrafiken år 2040 (hämtat från dokumentet ”Trafikuppgifter T21 och bullerprognos 2040”).

TÅGTYP	ANTAL/ÅDT	MEDELLÄNGD	HASTIGHET
Godståg	14,3	578*	100 km/timme
X61	66,6	150	115 km/timme

* Vid beräkning av maximal ljudnivå har en tåglängd på 630 meter använts.

Trafikmängd och hastighetsdata har inhämtats från Trafikverket genom NVDB (Nationell vägdatabas). Informationen för de aktuella vägarna är från 2008 respektive 2012. Trafikmängden har räknats upp till 2040 enligt Trafikverkets uppräkningsstal.

Prognosen för 2040 är följande:

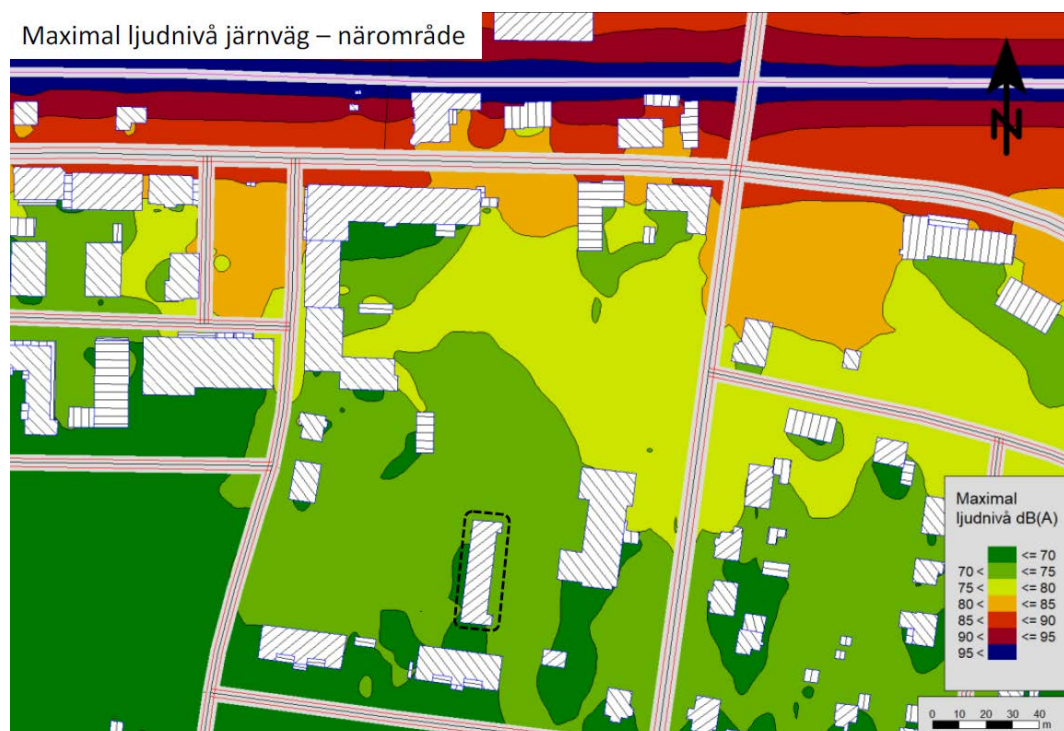
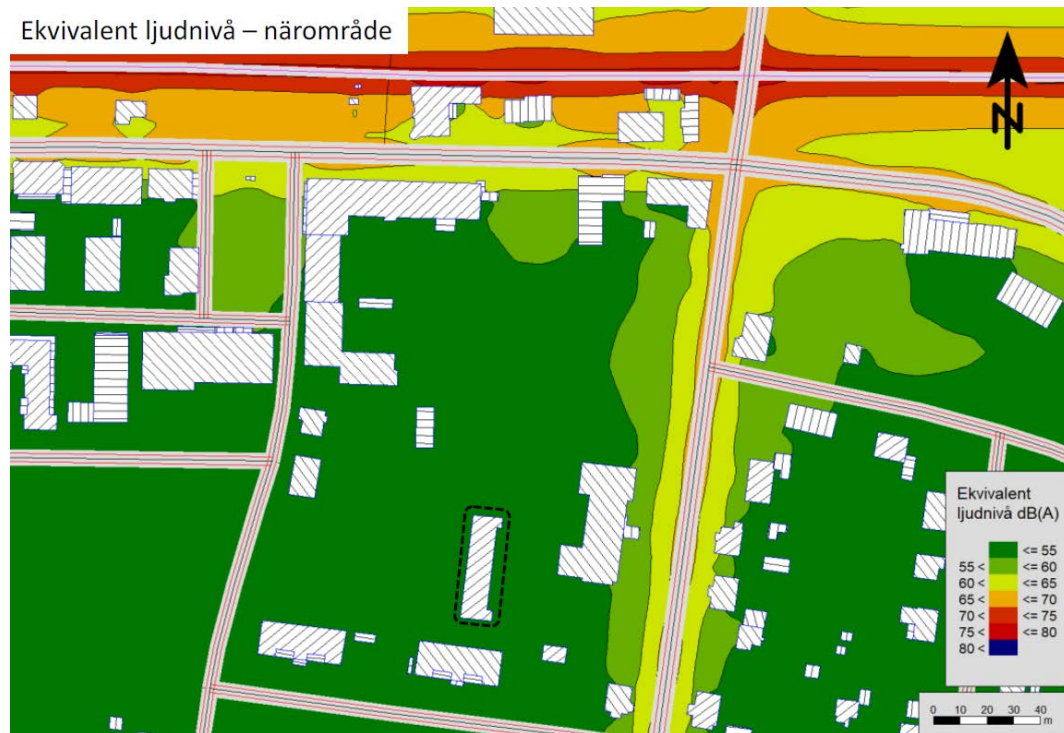
- Malmövägen - ca 3 000 fordon (ÅDT) varav ca 5% utgörs av tung trafik. Hastigheten på den aktuella sträckan är 50 km/h.

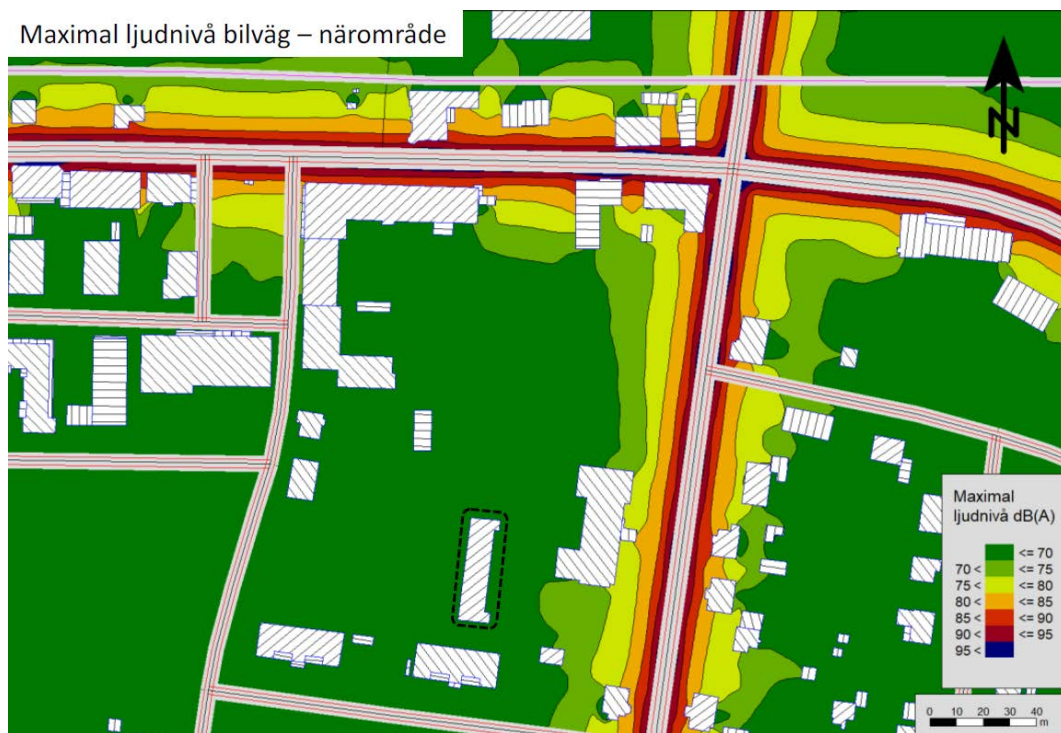
- Järnvägsgratan – Öster om Malmövägen - ca 1 200 fordon (ÅDT) varav ca 9% utgörs av tung trafik. Hastigheten på den aktuella sträckan är 50 km/h. Väster om Malmövägen går det ca 2350 fordon (ÅDT) varav ca 6% utgörs av tung trafik. Hastigheten på den aktuella sträckan är 50 km/h.

Metod och beräkningsprogram

Beräkningen har gjorts enligt den nordiska beräkningsmodellen för trafikbuller. För genomförande av beräkningen har programmet Soundplan version 8.2 använts.

Bullerutbredningskartor





Sammanfattande bedömning

Ljudnivå vid fasader

Beräkningarna visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) klaras utmed de planerade flerbostadshusets samtliga fasader.

Det innebär att förordningens krav klaras och att det ur bullersynpunkt inte bedöms föreligga några hinder för den planerade byggnationen.

Ljudnivå vid uteplats

Plan 1: Kravet på ljudnivå vid uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA) överskrids utmed den norra kortsidan. Övriga fasader klarar förordningens krav.

Plan 2: Kravet på ljudnivå vid uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA) överskrids utmed den norra kortsidan samt de södra delarna av den östra långsidan. Övriga fasader klarar förordningens krav.

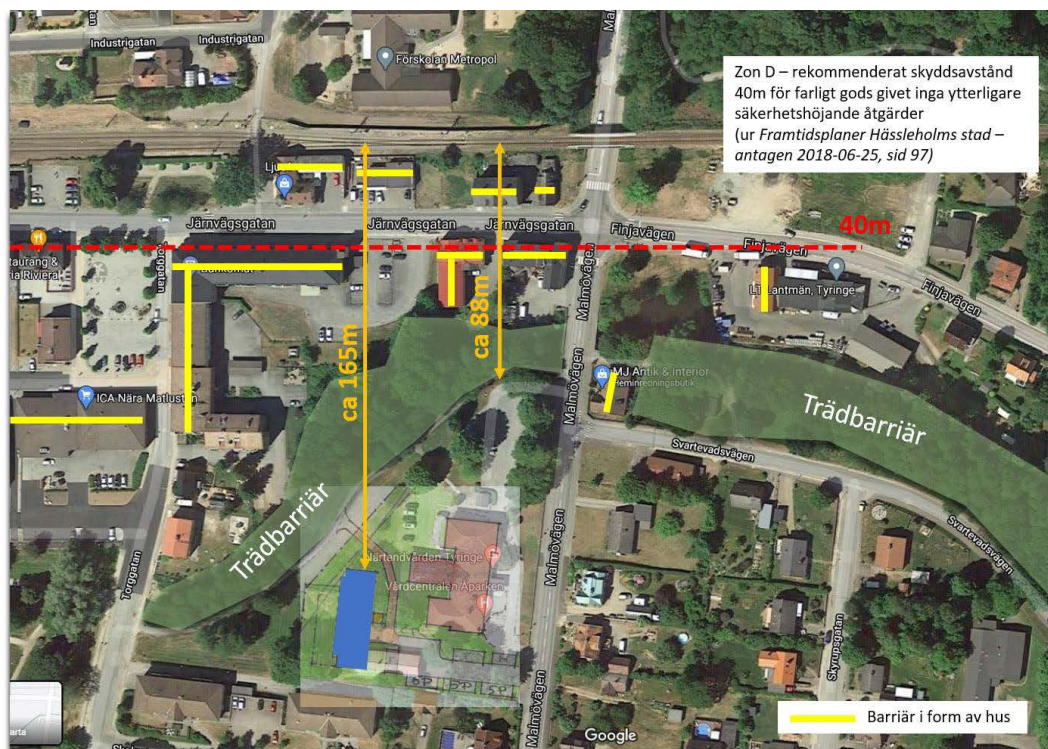
Plan 3: Kravet på ljudnivå vid uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA) överskrids utmed norra kortsidan och östra långsidan. Övriga fasader klarar förordningens krav.

Sammanfattningsvis går det att lokalisera uteplatser och balkonger utmed hela den västra långsidan. Vid ett sådant scenario bör det även gå att uppföra uteplatser utmed mer bullerutsatta fasader då det normalt räcker med att en uteplats klarar förordningens krav. Detta gäller även om en gemensam uteplats skulle uppföras i anslutning till lägenheterna.

Mer information kring bullersituationen finns i "Bullerutredning - Småskolan 1 i Hässleholms kommun" av MiljöInvest AB.

Brand och Risker

Planförslaget innebär att flerbostadshus, i upp till tre våningar uppförs inom planområdet. Den föreslagna byggnationen ställer krav avseende brandsäkerhet vilket säkerställs i bygglovsskedet.



Järnvägen som går genom Tyringe är utpekad led för farligt gods. Norra delen av planområdet ligger delvis inom 150-metersgränsen för rekommenderat avstånd från väg/järnväg (enligt Riktsam). Mellan planområdet och järnvägen finns ett antal naturliga barriärer såsom befintlig bebyggelse och Svartevadsbäcken, vilka bedöms tillräckliga för att skydda norra delen av planområdet från olycka. Södra delen av planområdet, där flerbostadshuset planeras, ligger helt utanför 150-metersgränsen.

Natur- och kulturmiljö

Naturvärden inom planområdet bedöms som låga idag. De obebyggda delarna av planområdet utgörs av gräsmattor och mindre planteringar. Intill planområdet finns Svartevadsbäcken med tillhörande grönstråk. En mindre del av detta grönstråk tas i anspråk som tomtmark. För att kompensera för ianspråkstagande av grönytor planläggs det sydvästra hörnet av fastigheten Småskolan 1 som parkmark. Planförslaget innebär att den totala arealen grönyta inom planområdet kommer att minska något i samband med exploateringen.

Många av de större träd som tidigare fanns mot Svartevadsbäcken har avverkats. Det finns i dagsläget endast några få större träd inom Småskolan 1, bland annat en större bok i fastighetens sydvästra hörn och en bok i de centrala delarna av fastigheten. Bokträdet i det sydvästra hörnet har försetts med skyddsbestämmelse i planförslaget för att skydda det från avverkning. Trädet finns också inom mark som planläggs som allmän plats park vilket innebär större chans att det bevaras.

Inom de grönytor som skapas finns dock goda möjligheter att skapa en artrik vegetation i form av planteringar och mindre träd.

Planområdet innehåller inga höga kulturvärden. I söder tangerar planområdet bevarandeområde för Sydvästra Tyringe som pekas ut i Fördjupad översiktsplan för Tyringe. De värden som finns inom bevarandeområdet bedöms inte påverkas av exploateringen. Då planområdet saknar höga naturvärden och vissa kompensationsåtgärder genomförs till följd av inlämningskrav på grönytor, bedöms planförslaget inte medföra några negativa konsekvenser för natur och kulturmiljön i området.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i centrala Tyringe samt möjlighet till etablering av offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till området är god med direkt anslutning till Malmövägen, Tyringe centrum, järnvägen och parken längs Svartevadsbäcken.

Trygghet

Planförslaget innebär att tomställd och förfallen bebyggelse kan bytas ut mot bostadsbebyggelse, vilket ökar tryggheten i området. Befintlig publik verksamhet i form av vårdcentralen kommer finnas kvar även efter detaljplanens genomförande. Tillsammans gör detta att området kommer vara befolkat under en stor del av dygnets timmar vilket också bidrar till att stärka känslan av trygghet i området.

Barnperspektiv

Miljöer som riktar sig till barn inom planområdet utgörs framförallt av bostadsgården till den planerade bebyggelsen. Inom planområdet finns goda förutsättningar att skapa attraktiva och trygga lekmiljöer avskärmade från omgivande gator. Svartevadsbäcken är också en viktig målpunkt för barns lek och möjlighet till upptäcktsfärder i närområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor

► Upphävande av strandskydd

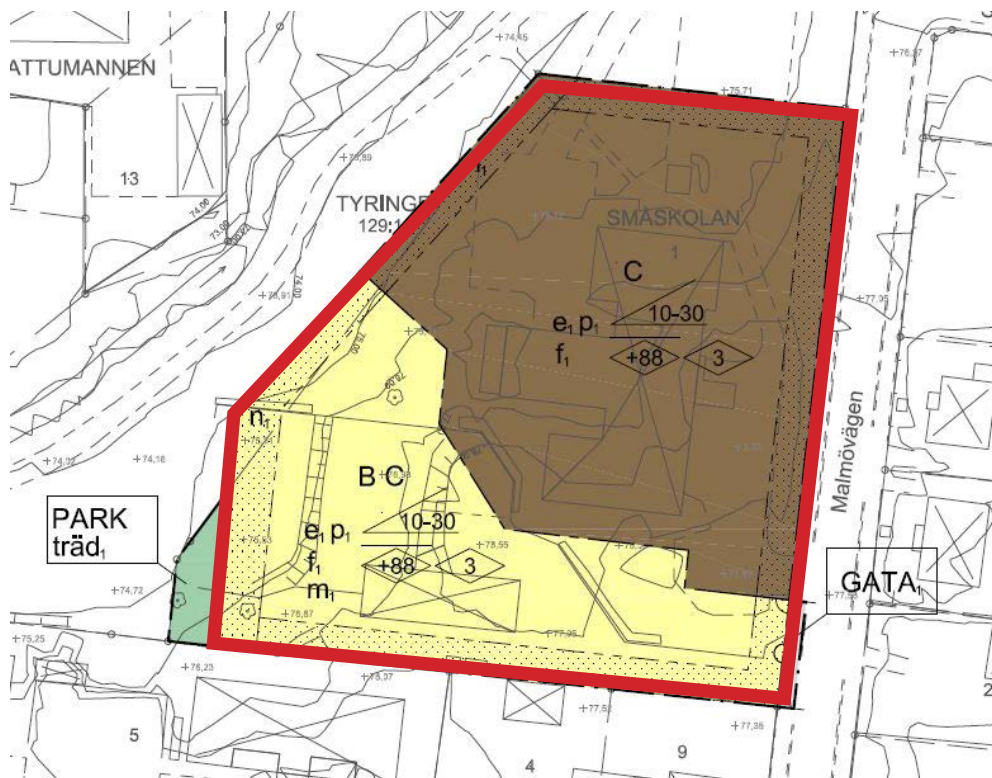
Svartevadsbäcken passerar strax väster om planområdet vilket gör att planområdet ligger inom strandskyddat område. Därmed behöver strandskyddet upphävas för den del av planområdet som omfattas av kvartersmark.

Område för upphävande

Strandskyddet upphävs inom område "C" och "BC" där syftet är att möjliggöra uppförande av tillkommande bostadsbebyggelse (BC) samt att befintlig verksamhet (C) ska ha möjlighet att utvecklas och fortleva.

Motivering till upphävandet:

- Strandskyddet syftar till att långsiktigt 1) trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och 2) bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planförslaget motverkar inte syftet med strandskyddet. Den större delen av marken som berörs av upphävandet av strandskyddet är sedan tidigare ianspråktagen för kvartersmark. Förändringen i strandskyddets utbredning till följd av planförslaget är mycket liten i förhållande till befintlig situation. Förändringen innebär endast en mindre korrigering av gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark. Förändringen påverkar inte gång- och cykelstråket som är placerat mellan kvartersmarken och ån och därmed ej tillgängligheten längs vattendraget. .
- Gällande naturvärdena och spridningskorridoren som ån kan vara, påverkas inte heller den, eftersom de biologiska värdena är i sådana fall i direkt anslutning till ån, dvs. på andra sidan gc-banan. Eftersom planförslaget inte påverkar gc-banan påverkas inte heller spridningskorridoren.



Område för upphävande av strandskyddet inom röd linje.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner 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).

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser (park) och ansvarar för drift och underhåll. 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 Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering genom att del av fastigheten Tyringe 129:1 överförs till fastigheten Småskolan 1 samtidigt som en mindre del av Småskolan 1 överförs till Tyringe 129:1. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören.

Planförslaget innebär markreservat för gemensamhetsanläggning för att säkra en gemensam in- och utfart mot Malmövägen vid eventuell avstyckning. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas. En gemensamhetsanläggning inrättas av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. Ansökan kan göras av någon eller några av de fastighetsägare som kommer att ha nytta av anläggningen. Lantmäterimyndigheten beslutar om gemensamhetsanläggning kan inrättas eller inte, samt vilka fastigheter som ska vara delägare och vilka andelstal fastigheterna ska ha i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift.

Vid eventuell ombyggnad av in- och utfart mot Malmövägen som är en statlig väg ska kontakt etableras mellan exploatör och Trafikverket.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Småskolan 1:

- Erhåller mark (befintlig allmän platsmark park) för bostadsändamål och centrumändamål i väster från Tyringe 129:1
- Avstår mark (kvartersmark) till Tyringe 129:1 för allmän platsmark park i sydväst.

Tyringe 129:1:

- Avstår mark (allmän platsmark park) för bostadsändamål och centrumändamål i öster till Småskolan 1.
- Erhåller mark (kvartersmark) för allmän platsmark park i sydväst från Småskolan 1.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Skottenborg Förvaltning AB. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovsavgifter och eventuella utredningar. Kommunens intäkter består av försäljning av mark, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning.

Planavgift

Detaljplanen är delvis betald genom planavtal. Planavtalet täcker en byggrätt upp till 1200 m² BTA (planerat flerbostadshus bedöms omfatta 1200 m² BTA). Ytterligare byggrätt möjliggörs däremot genom planförslaget. Om denna extra byggrätt utnyttjas ska den betalas genom planavgift i samband med bygglovsskedet.

Inlösen/Ersättning

Kostnader för den mark som byter ägare i samband med detaljplanens genomförande överenskommes mellan kommunen och exploatören i en förhandling.

► Förutsättningar

Bakgrund

Skottenborg Förvaltning AB har den 17 september 2018 ansökt om att ändra detaljplanen för Småskolan 1.

Kommunala beslut

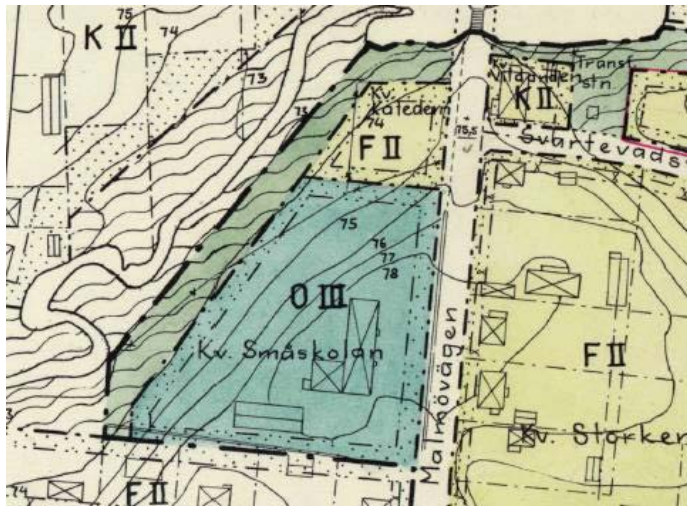
Byggnadsnämnden beslutade den 11 december 2018 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att standardförfarande ska tillämpas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Förslaget i denna detaljplan överensstämmer med Fördjupad Översiktsplan för Tyringe tätort, 1998.

Detaljplaner



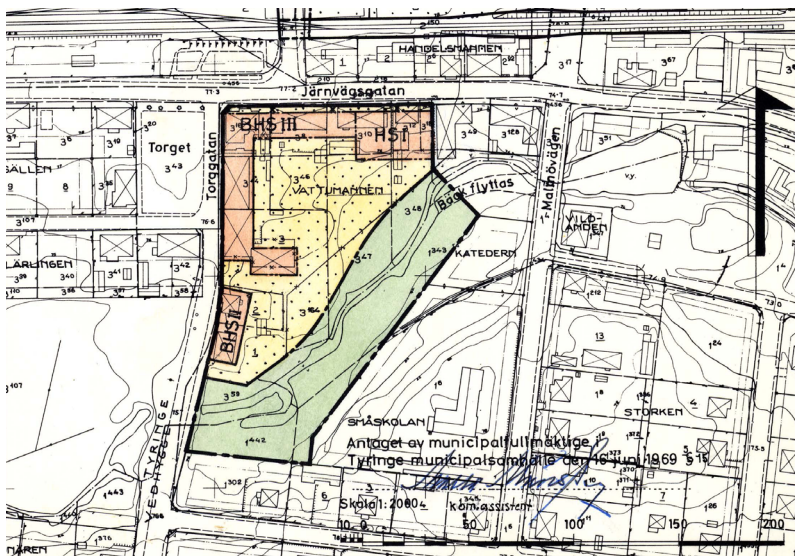
Del av gällande detaljplan 11-TYR-284/58.

Området är till största delen detaljplanlagt: 11-TYR-284/58, antagen 1958-05-02

Gällande detaljplan reglerar följande för berörd fastighet:

- Marken ska användas för offentliga byggnader
- Högsta våningsantal är tre våningar

En mindre del av planområdet omfattas av detaljplan 11-TYR-464/69 (antagen 1969-11-28), den del av parkområdet i väster som överförs från park till bostad.

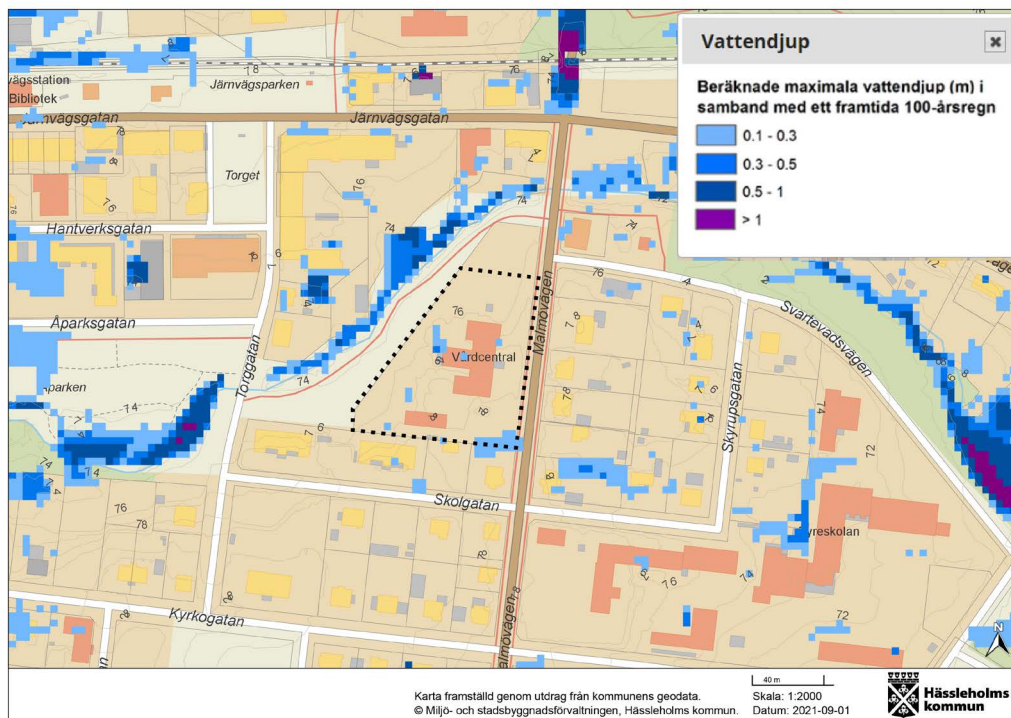


Gällande detaljplan 11-TYR-464/69.

Kommunala planeringsunderlag

Planområdet tangerar bevarandeområdet Sydvästra Tyringe som bland annat omfattar området söder om planområdet. Bevarandemotivet för området är Tyringes historia som kurort. Förutom tidstypiskheten i byggnaderna finns stora värden i den omgivande miljön, såsom markbeläggning, vegetation, häckar, murar, tomt- och kvartersavgränsningar, gatudragningar, torg, parker och grönområden.

I den skyfallskartering som gjorts för Hässleholms kommun redovisas inga områden inom planområdet som riskerar att bli översvämmade i samband med ett skyfall.



Skyfallskartering Hässleholms kommun, utdrag som visar planområdet.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas inte av något riksintresse eller andra förordnanden.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet ligger intill Svartevadsbäcken som utgör de lägre delarna av Tyringe, men ganska snabbt klättrar marknivåerna upp mot Malmövägen öster om planområdet. En del av området har tidigare fungerat som skola och det finns rester av skolgård med lekutrustning och planteringar men i stort sett samtliga större träd har avverkats på senare år.



*Den befintliga vårdcentralen till vänster och den gamla skolbyggnaden till höger i bild.
Enligt planförslaget införs skyddsbestämmelse för bokträdet längst till höger i bilden.*

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av en äldre, förfallen skolbyggnad i trä samt en större, väl underhållen byggnad i vitt tegel som idag används som vårdcentral.

På den östra sidan av Malmövägen ligger äldre villabebyggelse och i söder ligger två större bostadshus från den senare delen av 1900-talet.



Malmövägen med planområdet och vårdcentralen till höger.



Gång- och cykelvägen längs Svartevadsbäcken.

Trafik

Planområdet har tre in- och utfarter kopplade till Malmövägen. Den tidigare skolbyggnaden har en tillfart i planområdets sydöstra hörn. Vårdcentralen har två, en i den norra delen (utanför planområdet) och en i den södra delen. Båda två fungerar som angöring, varumottag och ambulansinfart till vårdcentralen. Parkering till vårdcentralen har placerats i den norra delen av området. Längs Malmövägen finns trottoar för gångtrafik och en gång- och cykelväg passerar genom parkområdet nordväst om planområdet.

Tyringe station ligger cirka 300 meter nordväst om planområdet och trafikeras av Pågatåg på sträckan Helsingborg - Hässleholm.

Malmövägen trafikerades 2014 av cirka 2230 fordon/årsmedeldygn, varav cirka 110 utgörs av tung trafik. Mätningen skedde i en punkt vid ishallen, cirka 350 meter söder om planområdet.

Service

Kommersiell service finns utspritt över Tyringe samhälle med visst fokus på området norr om planområdet, längs väg 21. Skolor och förskolor finns inom några hundra meters radie från planområdet. Förskolan Metropol ligger cirka 150 meter norr om planområdet medan Tyringe skola ligger cirka 100 meter sydöst om planområdet. Övrig service finns i kommunens centralort, Hässleholm.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av isälvsediment med ett litet område sandig morän i den norra delen.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm november 2021

Planhandlingar har upprättats av Sigma Civil/Johan Bergström.

Marie Nilsson
planchef

Sofie Kling Mathiasson
planarkitekt

► Referenser

"Bullerutredning - Småskolan 1 i Hässleholms kommun" av MiljöInvest AB (rev. 2021-11-08)

"Inventering och riskbedömning för fastigheten Småskolan 1, Tyringe" av Breccia Konsult AB