



Detaljplan för
VEDHYGGE GÅRD 2 M. FL (MULTIHALL)

Tyringe tätort, Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr 2012-914



Planområdets utbredning markerat på en satellitbild

Detaljplanen
antagen av kommunfullmäktige 2015-02-23 § 21
laga kraft 2015-03-30

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Illustrationsplan

Planbeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

INLEDNING

Bakgrund

Tyringe Multiarena AB har för avsikt att uppföra en multihall för sportändamål på fastigheten Vedhygge gård 2 vilket medför att en ändring av gällande detaljplan för fastigheten då är nödvändig. Multihallens placering påverkar både Tyrs Hov och Vedhyggeskolan, varför det finns ett behov av att ta in dessa i detaljplanen.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet från dels allmänt ändamål och dels parkmark till planlagd mark för idrottsändamål (Y) och skoländamål (S) för att sedan kunna genomföra fastighetsreglering och möjliggöra bygget av multihallen.

Planfakta

Planområdet är avgränsat av Vedhyggevägen i öster, Malmövägen i väster, Pluggvägen i norr samt Paradisvägen i söder. Dock ingår inte intilliggande villabebyggelse i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Enligt översiktsplan från 1998 ligger detaljplan inom ”bevarandeområde”. Området är utpekad med bevarandeintresse för kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Som skäl för detta är Tyringes historia som kurort, och den i byggnaderna till stora delar bevarande tidstypiskheten. En enkel inventering av husen i området gjordes inför arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Tyringe.

Aktuellt område ligger dock i utkanten av detta bevarandeområde, där det finns minst andel hus med någon form av bevarandevärden, enligt inventeringen från 1994. Denna inventering med föreslagna riktlinjer omfattade endast bostadsbebyggelse och bebyggelsen inom aktuell detaljplan ingår inte.

Detaljplaner och fastighetsplaner

Aktuellt planområde berör detaljplaner fastställda 1968-09-13 samt 1973-01-17 och gränsar till detaljplan fastställd 1974-10-17.

Aktuellt planområde berör tomtindelningar fastställda 1961-05-12 och 1973-08-21.

Samband med andra projekt

En utredning pågår avseende byggnation av förskola där Stenbockens fritidshem idag ligger (Finjavägen 45). Fritidshemmets verksamhet får därmed flyttas till skolan, preliminärt i slutet av HT 2014. Preliminär flytt av förskoleverksamheten till nybyggd förskola är i december 2015.

Vedhyggeskolan kommer att i slutet av 2014 rymma förskola för 15 barn och förskoleklass (upp till skolår 3) för ca 180 elever. Från 2016 är bedömningen att Vedhyggeskolan kommer att ha verksamhet för 200-220 elever i förskoleklass (upp till skolår 3) samt i introduktionsgrupp för nyanlända elever.

Riksintressen och förordnanden

Det finns inga riksintressen eller strandskydd i eller i anslutning till aktuellt planområde

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade i juni 2012 att ge Hässleholms stadsbyggnadskontor i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan

BEHOVSBEDÖMNING/INVERKAN PÅ MILJÖ

Detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en särskild miljöbedömning upprättas därför inte. Planförslagets konsekvenser redovisas senare i denna planbeskrivning.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

I nuläget finns inom planområdet ”Tyrns Hov”, en kombinerad sport-, is- och simhall med tillhörande parkeringsytor samt i norra delen en skola, Vedhyggeskolan, med intilliggande fotbollsplan samt en grusplan mellan Tyrns Hov och Vedhyggeskolan. Vedhyggeskolan innehåller en provisorisk förskoleavdelning med ca. 15 barn, förskoleklass till och med skolår 2 i grundskolan samt fritidshem, totalt ca. 140 barn. På skolområdet på andra sidan Pluggvägen bedrivs skolverksamhet för ytterligare drygt 400 elever.

Mark och vegetation/vatten

Marken sluttar ner mot parkområdet i öster. Området domineras av stora öppna ytor av gräs, asfalt och grus med enstaka inslag av vegetation.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord av GeoSyd AB daterad 2012-05-15 som ett utlåtande över de geotekniska förhållandena för den planerade arenan. Vid undersökningen konstaterade man att marken huvudsakligen består av sand och siltig finsand samt att relativt mäktiga sättningsgivande torvlager förekommer.

Kulturmiljö och fornlämningar

Fornlämning finns på platsen för den planerade multihallen (RAÄ-nummer Finja 124:1 (2008-02-25) där det anges att det enligt en karta från 1711 legat en gammal gårdstomt.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med en sporthall samt en skola med förskola och fritidshem, med ca 140 barn, vars lektytor finns väster om skolbyggnaden.

Rekreation

Inom området utgör Tyrns Hov en naturlig mötesplats för Tyringes sportutövare. I anslutning till planområdet finns ett uppvuxet strövområde. Till Vedhyggeskolan finns tillhörande lektytor samt en fotbollsplan.

Gator och trafik

Tyrns Hov försörjs från Malmövägen och Doktorsgatan i väster samt från Vedhyggevägen i öster. Vedhyggeskolan försörjs från Pluggvägen i norr. Trafikverket är väghållare och huvudman för Malmövägen. Kommunen är väghållare och huvudman för övriga gator/vägar i och i anslutning till planområdet.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Bebyggelse

Förslaget till detaljplan innebär att ny bebyggelse för idrottsändamål och skolverksamhet får uppföras inom delar av planområdet, även tidigare parkmark. Utmed planområdets yttre gräns samt över allmänna ledningsstråk får bebyggelse ej uppföras.

Detta innebär att idrottsområdet utvidgas och att de två hallarna, Tyrns Hov och multihallen, kan komplettera varandra genom sin direkta närhet.

Stadsbild/ landskapsbild

Den planerade multihallen är i en skala som relaterar till Tyrns Hov. Topografin innebär dock att hallen får en lägre fasad mot villaområdet i väster och en fullhög fasad vetter mot parkområdet i öster. Multihallens norrfasad utformas så att den blir ett tillskott till Vedhyggeskolans utemiljö för lek och spel.



Modellbild tagen från väster som visar multihallen (mörk byggnad) mellan förskolan och Tyrns Hov.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gc-väg väster om Vedhyggeskolans fotbollsplan läggs in som gc-område i planen.

Biltrafik

Ett förslag till trafiklösning (2013-03-15) har tagits fram av kommunledningskontorets tekniska avdelning som visar hur trafiksituationen kan hanteras i området. Grundtanken i förslaget är att separera biltrafiken från skolbarnen. Detta åstadkoms bl.a. genom stänga av Vedhyggevägen för genomfartstrafik samt att hindra tillfart från Doktorsgatan, där det anläggs en vändplats. Vändplatsens höjd ska anpassas för att få en god tillgänglighet till Hallen 11.

Parkering, varumottag, utfarter

Den planerade vändplatsen längs Vedhyggevägen, vid Vedhyggeskolans sydöstra hörn, kan ta emot renhållningsfordon och räddningsfordon. En avspärning mot skolgården krävs. Infart sker via Vedhyggevägen.

Den huvudsakliga parkeringen till Tyrs Hov och den planerade multihallen finns väster om Tyrs Hov, med infart från Malmövägen. En mindre parkering planeras söder och öster om multihallen med infart via Vedhyggevägen.

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon

Räddningstjänstens fordon skall ha god tillgänglighet, framkomlighet samt uppställningsmöjlighet till hela planområdet och runt de byggnader som planeras inom planområdet. I det fall det befintliga gatunätet eller motsvarande i området inte ger tillräcklig åtkomlighet skall räddningsväg anordnas.

Mark och vegetation

Den grusade planen centralt i planområdet försvinner till förmån för multihallen. I arenans närhet krävs asfalterade ytor för bl.a. parkering. På övriga ytor anläggs gräs och vegetation för att underlätta infiltration i mark. (Möjlighet till gräsarmering finns på parkeringsytorna.)

Teknisk försörjning

Avlopp, vatten och dagvatten

Planområdet ligger inom Hässleholms vatten AB:s verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten. Från förbindelsepunkterna och in på fastigheterna ansvarar fastighetsägaren för hantering och installation. Ytledes avrinning av dagvatten ansvarar fastighetsägaren för och därmed uppkomna översvämningar. De allmänna ledningar som går genom området skyddas eller flyttas med u-områden för att säkra framtida åtkomst.

En dagvattenutredning har gjorts av InfraC AB, Malmö, daterad 2013-09-16, för att undersöka hur dagvattenhantering kan lösas inom planområdet. Utredningen visar på en ökad hårdgöringsgrad av marken från dagens 70 % till 90 % efter exploatering. Utredningen föreslår att dagvatten från tak och omgivande ytor ansluts direkt till dike (dagvattendamm) genom ny dagvattenledning. Viss fördröjning kan åstadkommas på parkering med underjordiskt magasin vars utlopp kan anslutas till befintlig ledning, eller direkt till den nya ledningen. Förlagsvis genom ett svagt lutande infiltrationsdike som ej äventyrar underliggande ledning. Extremregn rinner runt byggnaden, enligt höjdsättning av planen, vilket inte påverkar övriga delar av planområdet. Rening av dagvatten kan utföras genom gräsarmering på parkering. Dagens dammar kommer att påverkas med cirka 2 cm förutsatt att dammarnas utlopp är strypta till 1,5 l/s, ha.

Vid den planerade multihallens sydvästra hörn flyttas befintliga ledningar, för att säkerställa ett avstånd på 4 meter till den nya byggnaden.

Uppvärmning

Planområdet är anslutet till det lokala fjärrvärmenätet i Tyringe som försörjs av Hässleholm Miljö AB.

Avfall

Avfallshanteringen löses för multihallen samt Vedhyggeskolan via vändplats i Vedhyggevägens norra avslut, direkt söder om vändplatsen.

EI

Planområdet är anslutet till E.ON Sverige AB:s elnät.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord av GeoSyd AB. I den framgår inga hinder för att uppföra planerad bebyggelse. På grund av detta föreslås att all torv urschaktas inom planerat byggnadsområde och till erforderlig nivå ersätts med uppfyllnad av friktionsmaterial. Efter packningsresultatet kontrollerats och godkänts av geotekniker kan grundläggning ske frostfritt med utbredda grundplattor på uppfyllnaden.

Rekreation och lek

Den planerade multihallen innebär att den befintliga grusbelagda fotbollsplanen exploateras, men ger samtidigt fler möjligheter till rekreation och sportutövning i området. Multihallen kompletterar Tyrs Hov som mötesplats för sportutövare.

Möjligheter till olika typ av rekreation, lek och sport finns i, och i nära anslutning till, planområdet. I öster finns ett uppvuxet strövområde, med varierande topografi och dammar.

Tillgänglighet och trygghet

Detaljplanens genomförande och bebyggelsens utformning ska följa gällande krav på tillgänglighet.

Barnperspektivet

Närheten till skola och förskola gör att många barn rör sig i området. Med gångavstånd mellan skola och fritidsaktiviteter underlättas barnens valmöjligheter till fysisk aktivitet.

Den planerade multihallen innebär att en grusplan som idag används som fotbollsplan och till idrottsundervisning, samt en sandlektyta och delar av skolans gräsplan exploateras. I planområdets närhet finns flera varierade miljöer som inbjuder till lek och vistelse i naturen, till exempel det stora parkområdet i öster. Möjligheter till att skapa ytterligare lek- och grönytor finns också i närområdet.

Trafiksepareringen innebär en säkrare miljö för barnen i området. I planförslaget stängs Vedhyggevägen av för genomfartstrafik och tillfart från Doktorsgatan hindras. På så sätt begränsas genomfart i närhet av lek- och grönytor.

Förskolan på planområdet, Vedhyggeskolan, är belägen strax norr om den planerade multihallen. Avseende ljusmiljön till förskolan så finns barnens lektytor väster om förskolebyggnaden, påverkan från multihallen blir därför begränsad. Dock kan ljusmiljön i Vedhyggeskolans förskolebyggnad delvis påverkas av multihallen.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är inte utsatt för risker, buller etc. i sådan utsträckning att det påverkar människors hälsa eller säkerhet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller innebära påverkan på omgivande fastigheter.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljökvalitet. Dessa ska fastställas utifrån vad människan kan utsättas för eller miljön belastas med, utan fara för påtagliga olägenheter. Normerna är kopplade till olika EU-direktiv. Det finns fyra typer av miljökvalitetsnormer: vatten, utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iakttä miljökvalitetsnormerna.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmänna platser (lokalgata) och ansvarar för drift och underhåll.

Hässleholms vatten AB är huvudman för VA-verksamheten.

Hässleholms Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Tyringe tätort.

E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Trafikverket är väghållare och huvudman för Malmövägen, utanför planområdet.

Fastighetsbildning

Efter detaljplanen vunnit laga kraft är avsikten att lägga samman berörda fastigheter eller delar av fastigheter så att Y-området i sin helhet bildar en fastighet.

Rättigheter

Befintliga allmänna ledningar inom området tryggas med ledningsrätt.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanen möjliggör följande förändringar ur fastighetsbildningssynpunkt.

Hallen 16 (Tyr Hov)

Fastigheterna Hallen 13 och 14 kan i sin helhet överföras genom fastighetsreglering till Tyr Hov-fastigheten Hallen 16. Området söder om Finja-Vedhygge 1:463 bör genom fastighetsreglering överföras från Tyringe 129:1 till Hallen 16 då det finns anläggningar som nyttjas av Tyr Hov på området. Del av Tyringe 129:1, området söder om Vedhygge gård 1 och 2 överförs genom fastighetsreglering till Hallen 16. En liten del av bostadsfastigheten Hallen 11 överförs till Hallen 16.

Hallen 11

Nordöstra hörnet av fastigheten Hallen 11 överförs till den kommunala gatufastigheten Tyringe 129:1. Detta eftersom en vändplats (östra delen av Doktorsgatan) ska anläggas där. Del av Hallen 11 överförs till E-område som kan bli egen fastighet. Del av Hallen 11 överförs till Hallen 16. Detta för att få bättre tillgänglighet förbi nordvästra hörnan av Tyr Hovs byggnad.

Hallen 13 och 14

Planen möjliggör överföring av fastigheterna till Hallen 16 (Tyr's Hov). En sådan överföring innebär att fastigheterna utplånas.

Vedhygge gård 1, 2 och 8

Delar av fastigheterna Vedhygge gård 1 och 2 överförs genom fastighetsreglering till Hallen 16. Västra delarna av Vedhygge gård 2 och 8, planlagt som gc-väg på plankartan, överförs genom fastighetsreglering till Tyringe 129:1. Sydöstra delen av Vedhygge gård 1 (område som utgör lokalgata i plankartan) överförs genom fastighetsreglering till Tyringe 129:1. Resterande del av skoltomten (kvarvarande del av Vedhygge gård 1, 2 och 8) kan läggas samman, antingen genom fastighetsreglering eller sammanläggning till en fastighet.

Tyringe 129:1

Tyringe 129:1 är kommunens fastighet för allmän platsmark i Tyringe. En del av fastigheten (området söder om Vedhygge gård 1 och 2) överförs genom fastighetsreglering till Hallen 16. En mindre del av Hallen 11 (del av vändplats), läggs till fastigheten. Område markerat med gc-väg på plankartan (avsett för gång- och cykelväg) inom fastigheterna Vedhygge gård 8 och Vedhygge gård 2 överförs genom fastighetsreglering till Tyringe 129:1. Området söder om Finja-Vedhygge 1:463 bör genom fastighetsreglering överföras till Hallen 16 då det finns anläggningar som nyttjas på Tyr's Hov på området. Sydöstra delen av Vedhygge gård 1 (område som utgör lokalgata i plankartan) överförs genom fastighetsreglering till Tyringe 129:1.

Finja-Vedhygge 1:463

Fastigheten överförs i sin helhet till Hallen 16, och utplånas därmed.

Fastighetsplan

Gällande tomtindelningarna 11-TYR-334/61(1961-05-12) upphör att gälla och 11-TYR-552/73 (1973-08-21) upphör att gälla i den del som omfattas av detaljplaneområdet.

Planekonomi

Kostnaden för upprättandet av detaljplan regleras i planavtal.

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

Kommunens intäkter består av försäljning av nybyggnadskarta, samt intäkter från avgifter vid bygglov, anmälan om tekniskt samråd och husutsättning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetid för detaljplanen är 5 år efter det att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsplan

Inom planområdet finns två gällande tomtindelningar: 11-TYR-334/61(1961-05-12), som upphör att gälla och 11-TYR-552/73 (1973-08-21) som upphör att gälla i den del som omfattas av detaljplaneområdet.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detta innebär att detaljplaneförslaget skickas ut för både samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka förslaget. Byggnadsnämnden kommer att godkänna och kommunfullmäktige kommer därefter anta detaljplanen.

REVIDERING EFTER SAMRÅD

Efter samråd har planförslaget reviderats med ett område för transformatorstation som har lagts in i anslutning till Doktorsgatans vändplats och därmed medfört en liten utökning av planområdet. Ett tillägg av planbestämmelser avseende dagvattenhantering är gjort. Planhandlingarna har dessutom justerats och förtydligats avseende geoteknisk undersökning, fastighetskonsekvensbeskrivning, hantering av dagvatten, avfallshantering och barnperspektiv.

REVIDERING EFTER GRANSKNING

Beskrivningen har efter granskning förtydligats under rubrik *Teknisk försörjning – Avlopp, vatten och dagvatten*, samt under rubrik *Barnperspektivet*.

Nya förutsättningar för förskola har reviderats under rubrik *Tidigare ställningstaganden – Samband med andra projekt*.

Plankartan har reviderats med utbredning av utfartsförbud mot Malmövägen från Tyrs Hov.

Stadsbyggnadskontoret i november 2014

Daniel Wasden
planchef

Annica Holmberg
planarkitekt