



Ändring av detaljplan

för Hammenhög 27:93 och 115:1 m fl, Simrishamns kommun



TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2018-03-26

GRANSKNINGSHANDLING

ADRESS: 272 80 Simrishamn
BESÖK: Stadshuset, Stortorget 6
TELEFON: Exp 0414-81 90 00
E-POST: simrishamns.kommun@simrishamn.se

INLEDNING

Handlingar

Till denna ändring av detaljplan finns följande handlingar:

- Tillägg till plankarta med planbestämmelser och illustrationer
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse

Ändringen av detaljplanen är ett tillägg till gällande detaljplan (stadsplan för Kv Hemmet (7) som vann laga kraft 26 februari 1973) och ska läsas tillsammans med den.

Bakgrund

Lantmännen äger fastigheterna Hammenhög 115:1 och 27:93 och bedriver här spannmålsindustri. I samband med att Lantmännens verksamhet i Ystad kommer att läggas ner avser Lantmännen att flytta över delar av verksamheten till Hammenhög. Anläggningen i Hammenhög behöver optimeras för att kunna ta emot en större volym spannmål samt moderniseras. En ny siloanläggning behöver uppföras i området. Höjden för denna överskrider delvis den idag tillåtna bebyggelsehöjden i gällande detaljplan. Gällande detaljplan behöver ändras för att möjliggöra dessa nya byggnader.

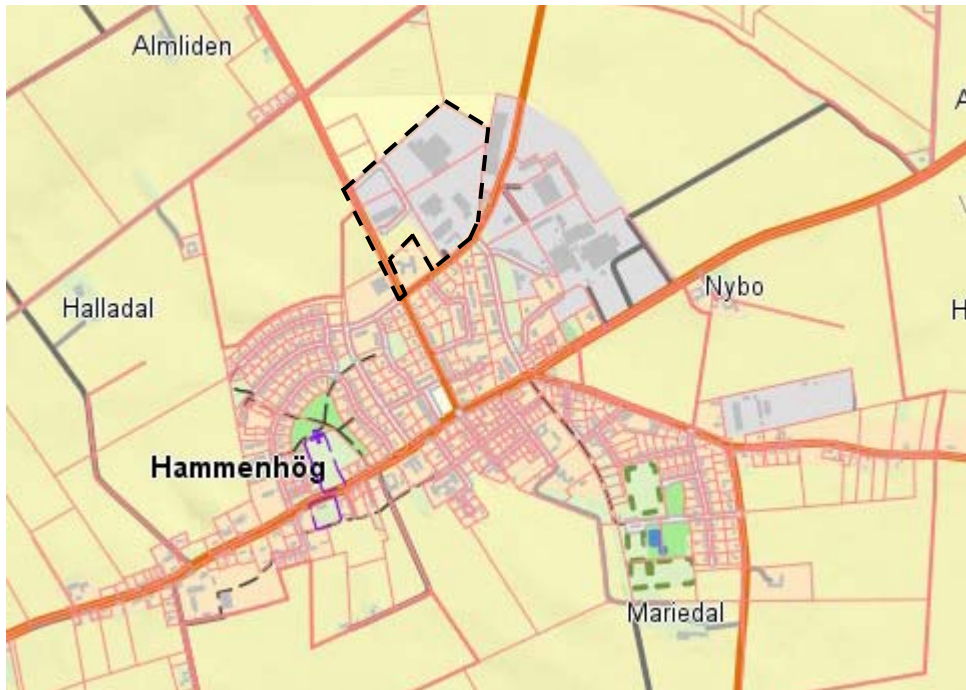
Den 16 november 2017 gav Samhällsbyggnadsnämnden Lantmännen positivt planbesked för prövning av ny utformning i enlighet med inskickat planbesked.

Syfte

Ändringens syfte är att pröva lämpligheten att inom planområdet omdisponera ytorna för högre bebyggelse.

Plandata

Planområdet är beläget i den norra delen av Hammenhög och gränsar i norr och väster till jordbruksmark, i söder till Herrestadsvägen och i öster till befintlig industriverksamhet. I planområdet ingår Brygdegatan och en del av Smedstorpsvägen.



Planområdets avgränsning och läge markerat med svart streckad linje

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheterna Hammenhög 27:93 och 115:1, som ägs av Lantmännen, Hammenhög 27:92, som ägs av Kiviks Express AB och Hammenhög 27:91, som ägs av Simrishamns kommun.

Markanvändning

Fastigheterna Hammenhög 27:93, 27:92 och 115:1 används idag för industri. På Hammenhög 27:93 och 115:1 bedriver Lantmännen spannmålsverksamhet. Idag är det framför allt omlastning av spannmål och mindre lagring som sker i området. På fastigheterna finns flera storskaliga industribyggnader, varav två stycken är högre byggnader, ca 30 m.

Riksintressen och förordningar

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Regionala kulturmiljöprogrammet

Hela Hammenhög är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö enligt Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram för Skåne. Orten pekas ut som en god representant för centralorterna på landsbygden så som de var gestaltade under 1800-talets senare hälft och 1900-talets första del. Det äldre byggnadsbeståndet med särskild tonvikt på tingshuset, gästgivargården, kyrkan och prästgården är liksom bebyggelsestrukturen av speciellt kulturhistoriskt intresse.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

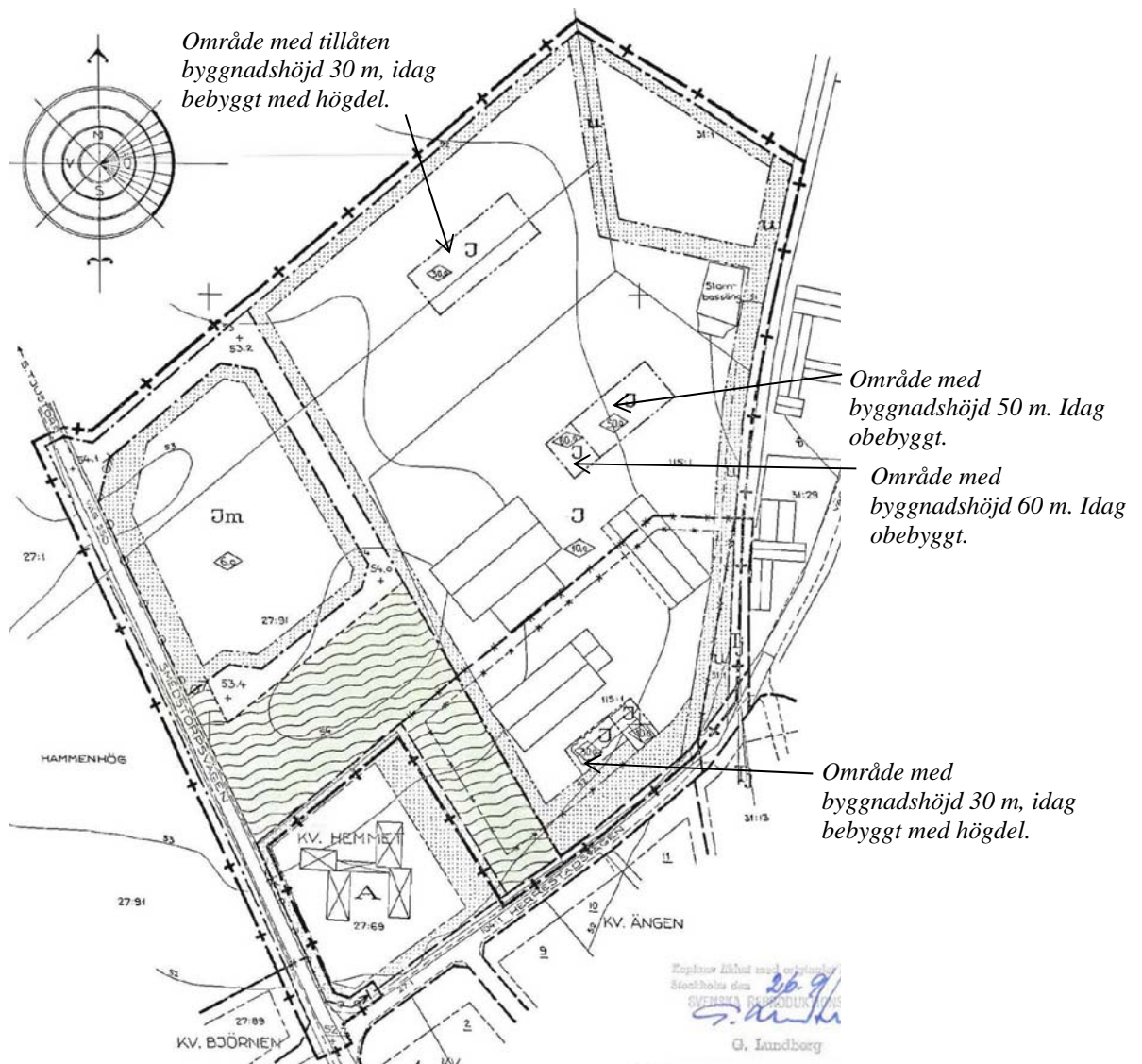
Enligt Simrishamns kommuns gällande översiktsplan är hela området ett utpekad verksamhetsområde, som gränsar till kommunalägd åkermark i norr.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för Kv Hemmet (7) som vann laga kraft 26 februari 1973. Stora delar av planområdet är utpekad för tung industri med byggnadshöjd 10 meter. Inom industriområdet finns också två byggrätter med en tillåten byggnadshöjd på 30 m, som är bebyggda med höga byggnadskroppar, samt en byggrätt med en tillåten byggnadshöjd på 50 och 60 meter, som idag inte är utnyttjad. En del av planområdet, vid Smedstorpsvägen, är utpekad för småindustri. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

Närhet till flygplatser

Fastigheten ligger inom den MSA-påverkande zonen (Minimum Sector Altitude) för Malmö och Kristianstad Airports. Inom denna zon kan hög bebyggelse komma att påverka inflygningsproceduren för luftfarten. Flyghinderanmälan ska göras inför byggstart av byggnader och andra föremål högre än 20 m. Anmälan görs till Försvarsmakten.



Gällande detaljplan

Gator och Trafik

Herrestadsvägen och Smedstorpsvägen ingår i det övergripande vägnätet i Hammenhög. Idag sker in- och utfart till Lantmännens verksamhet både från Herrestadsvägen och från Smedstorpsvägen, via Brygdegatan.

Störningar

Lantmännens fastigheter är planlagda för tung industri. Lantmännen har idag ett förläggande från kommunen med villkor som reglerar hur verksamheten får bedrivas. Här finns exempelvis krav avseende buller från verksamheten och utsläppsgränser för stoft.

Teknisk försörjning

Befintliga verksamheter inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

PLANFÖRSLAG

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Markanvändningen inom planområdet kommer fortsatt att vara den samma, dvs industriverksamhet för spannmålshantering. Planändringen hanterat tillåtna höjder för bebyggelsen.



Bilden visar ett exempel på hur den nya bebyggelsen skulle kunna placeras. Siffrorna visar byggnadernas höjder.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Området där tillåten byggnadshöjd är 30 m utökas inom den norra delen av planområdet. (Röd streckad linje i bilden ovan.) Totalhöjden 35 m införs inom detta område.
- Områden där tillåten byggnadshöjd idag är 30 m respektive 50 och 60 m släcks ut.



Nya silobyggnader och befintlig hög byggnadsdel sedda från Smedstorpsvägen.

Bebyggelse

För att modernisera anläggningen och möjliggöra torkning och lagring i området behöver Lantmännen uppföra nya silobyggnader samt byggnader för torkning. Dessa nya byggnader föreslås placeras i anslutning till det planlager med högdelen som finns i områdets norra del. Silobyggnaderna kommer att uppnå en byggnadshöjd (höjd till takfoten) av maximalt 30 m, dvs ungefär samma höjd som den befintliga högdelen. Byggnaderna begränsas till maximalt 35 m totala höjd, inkl eventuella master och liknande.

Lantmännen har för avsikt att riva den höga byggnad som idag ligger i anslutning till Herrestadsvägen liksom högdelen vid planlagret i fastighetens norra del. Lantmännen har fått rivningslov för båda dessa byggnader.

Trafik

Biltrafik

Trafik till Lantmännens fastigheter kommer framöver lösas enbart från Smedstorpsvägen, via Brygdegatan. Den befintliga in- och utfarten från Herrestadsvägen kommer att stängas. Den utökning av verksamheten som planeras kommer att medföra en ökning av trafiken till och från området. Den största andelen trafik sker under skörden, augusti-september. Under år 2017 skedde 1 250 transporter med säd in till verksamheten. Med föreslagen utbyggnad förväntas intransporterna öka till ca 1 970 st under samma period.

En utökning av verksamheten kan ske oavsett denna ändring av detaljplan. Ändringen berör endast byggnadshöjderna. Alla ändringar av verksamheten ska meddelas till miljöförbundet som hanterar begränsning av störningar mot kringboende och natur. I och med att infarten mot Herrestadsvägen stängs kommer trafikrörelserna till och från fastigheten förändras inom orten.

Utformning av gator

Utmed Herrestadsvägen planerar Lantmännen att uppföra en trädrad/annan grönska eventuellt i kombination med vall eller plank i syfte att skapa en tydligare och trivsammare gräns mellan övriga samhället med befintlig villabebyggelse och industrifastigheten. Trafikverket är huvudman för Herrestadsvägen. Förändringar längs gatan får inte inskränka på trafiksäkerheten genom att utgöra skymd sikt och åtgärder bör inte utföras inom vägens säkerhetszon, vilken motsvarar 3 meter från väggkant.

Teknisk försörjning

Förslaget till ändring av detaljplanen påverkar i sig inte teknisk försörjning såsom vatten, avlopp och avfall då den endast medför en ändring av tillåten byggnadshöjd i området. Den planerade nya bebyggelsen kommer dock att medföra en utökning av verksamheten vilket bl a medför något större avfallsmängder jämfört med dagens situation.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas.

En behovsbedömning av det eventuella behovet att upprätta en miljöbedömning med MKB (miljökonsekvensbeskrivning) av detaljplanen enligt 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen har gjorts och bifogas planbeskrivningen:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Den ytliga jordarten inom planområdet består av lerig morän, isälvsediment och utfyllnad. Grundläggningsförhållandena anses vara goda.

Vid södra gränsen av planområdet finns ett dikningsföretag. Dess båtnadsområde berör dock bara planområdet marginellt varför området inte ses som känsligt för översvämningar.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Om normerna överskrids skall kommunen upprätta ett åtgärdsprogram för att nå normen.

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings information är radonhalten inom planområdet mellan 25-56 Bq/kg, dvs normalsriksmark och något över normalrisk (normalriskmark motsvarar 10-49 Bq/kg). Då maximal radonhalt för inomhusluft i industribyggnader är 400 Bq/m³ bedöms inte halterna överstiga gränsvärdet. Nya byggnader kan behöva uppföras radonskyddade.

Skuggning

Höga silobyggnader kommer att bidra till skuggbildning i området. Dessa byggnader bedöms dock inte ha en negativ påverkan på sin omgivning eftersom de ligger inom industrimark, mitt i planområdet och på stort avstånd från bostadsbyggelse. Den höga byggnad som idag finns strax norr om Herrestadsvägen avses rivas. Rivning av denna byggnad innebär att skuggverkan på vägen och omgivande fastigheter minskar. I gällande detaljplan finns även möjlighet till byggnader upp till 50 och 60 m höjd i områdets mitt. De tillåtna byggnadshöjderna föreslås släckas ut och ersättas av 10 m byggnadshöjd.

Hälsa och säkerhet

Industriändamål

Lantmännens fastigheter är planlagda för tung industri. Lantmännen har idag ett förläggande från kommunen med villkor som reglerar hur verksamheten får bedrivas. Här finns exempelvis krav avseende buller från verksamheten och utsläppsgränser för stoft. I fall ändring av verksamheten planeras, t.ex. ökad produktion eller ombyggnad, ska detta meddelas Ystad-Österlenregionens miljöförbund som avgör om ändringen innebär anmälningsplikt. Diskussioner pågår för närvarande mellan miljöförbundet och Lantmännen.

Luftfart

Fastigheten ligger inom den MSA-påverkande zonen (Minimum Sector Altitude) för Malmö och Kristianstad Airports. Inom denna zon kan hög bebyggelse komma att påverka inflygningsproceduren för luftfarten. Flyghinderanmälan ska göras inför byggstart av byggnader och andra föremål högre än 20 m. Anmälan görs till Försvarsmakten.

Natur- och kulturmiljö

Hushållning med naturresurser

En utökning av spannmålsverksamheten i området innebär att förutsättningarna för att bruka jordbruksmarken i trakten förbättras.

Kulturmiljö

Området ingår i Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram. Eftersom planändringen inte innebär någon förändrad markanvändning bedöms inte detta intresse påverkas negativt. Hammenhög är en ort som av tradition är präglad av lantbruk varpå Lantmännens satsning här vidhåller denna tradition. Hög och storskalig industribebyggelse är karaktäristiskt för denna del av Hammenhög.

Landskapsbilden kommer att påverkas med nya höga silobyggnader. Eftersom det sedan tidigare finns byggnader med denna höjd i området anses inte förändringen vara påtaglig.

Säkerhet och trygghet

En utökning av spannmålsverksamheter innebär något större trafikmängder till anläggningen än idag. Den största andelen transporter, ca 80%, sker under de somarmånader då skörden pågår.

Befintlig in- och utfart mot Herrestadsvägen kommer att stängas vilket förbättrar situationen avseende trafikbuller, ljus och trafiksäkerhet för den delen av Hammenhög.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Process och tidplan

Planändringen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS:2010:900).

Förslag till ändring av detaljplan har varit föremål för samråd under perioden 10 februari – 9 mars 2018. Granskning kommer att ske under våren 2018. Ändringen beräknas tas upp för antagande sommaren 2018.



Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum ändringen vinner laga kraft.

Markägoförhållande

Ändringen berör fastigheterna Hammenhög 27:93 och 115:1, som båda ägs av Lantmännen.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvatten bör tas om hand inom den egna fastigheten. I de fall där det inte är möjligt att omhänderta dagvattnet inom fastigheten ska dagvattnet kopplas till den kommunala dagvattenavledningen, vilket ska initieras och bekostas av verksamhetsutövaren.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I närområdet finns utbyggda vatten- och avloppsledningar.

EI

Inom planområdet finns ett elnät bestående av jordkablar. Byggnad eller annan anläggning får inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Underhåll av ledningar får inte heller försvåras genom upplag eller ändring av marknivån ovanför ledningen. För att planen ska kunna genomföras kan ombyggnad av delar av E.ONs anläggningar komma att krävas, liksom anläggande av nya ledningar inom området.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Upprättande av denna ändring av detaljplan bekostas av Lantmännen.

Exploateringskostnader

Fastighetsägare svarar för exploateringskostnaderna för genomförande och iordningställande i enlighet med planförslaget.

Eventuell flytt och ombyggnad av E.ONs befintliga elledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Medverkande

Detaljplanehandlingarna är framtagna av planeringsarkitekt Emma Olvenmyr, Arkitekterna Krook & Tjäder.

Plan- och exploateringsenheten

David Tufvesson

Planarkitekt