



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Hammenhög 27:91, Hammenhög, Simrishamns kommun

Dnr: 2020/256

Upprättad 2020-12-01

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan för Hammenhög 27:91 har varit föremål för granskning under perioden 31 oktober – 25 november 2020. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 31 oktober 2020. Detaljplanehandlingarna har under granskningstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens (2010:900) regler för standard planförfarande.

Totalt har det inkommit 13 yttranden under granskningstiden. Av dessa yttranden har 2 stycken yttranden inkommit efter granskningstidens slut .

Yttranden som inkom under granskningstiden delges och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen, 2020-11-25

Lantmäteriet, 2020-11-16

Trafikverket, 2020-11-03

E.ON, 2020-11-17

Gata- och parkenheten, 2020-11-10

Fastighetsägare 1, 2020-10-30

Region Skåne, 2020-11-19

Kommunstyrelsen (delegationsbeslut), 2020-11-18

Byggnadsnämnden, 2020-11-19

Kultur och fritidsnämnden, 2020-11-19

Region Skåne, 2020-11-19

Hysesgästföreningen, 2020-11-26, (inkom efter svarstid)

Österlenregionens Miljöförbund, 2020-11-27, (inkom efter svarstid)



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningskedet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Förtydligande av planhandlingar av redaktionell karaktär
- Fastighetsägare i närområdet anser att förslaget inte är lämpligt kopplat till dennes verksamhet

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Dagvattenhantering
- Trafiksäkerhet och buller
- Fastighetsägare i närområdet anser att förslaget inte är lämpligt kopplat till dennes verksamhet

Kvarstående synpunkter på granskningshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna./

Kommunala och regionala organ

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna./

Sakägare och övriga

En fastighetsägare anser att markanvändningen inte är fördelaktig för dennes verksamhet. Kommunen bedömer dock att föreslagen markanvändning är möjlig och harmoniserar väl med omkringliggande markanvändning.



Inkomna synpunkter/yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2020-11-25

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Lantmäteriet, 2020-11-16

Text efter markreservat syns inte i planbestämmelserna

I den digitala plankartan som Lantmäteriet erhållit liksom i den som finns publicerad på kommunens hemsida verkar något hänt med texten efter markreservat, se urklipp nedan:

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Markreservat

Teckenförklaring grundkarta

Skalstocken som finns i teckenförklaring överensstämmer inte med plankartans skalstock. Förslagsvis tas den bort då en räcker.

Litet stavfel

Stör -står, i stycket fastighetsrättsliga frågor.

Boverkets nya allmänna råd (2020:6)

Lantmäteriet vill upplysa om att Boverket har tagit fram nya allmänna råd gällande fr.o.m. 2020-10-01 kring utformningen av planer. I dessa har bland annat administrativa bestämmelser utgått. Förevarande plan är utformad enligt tidigare allmänna råd och har granskats utifrån dessa. För framtida förståelse kan det vara bra om det anges vilka allmänna råd som planen gestaltats utifrån. Lantmäteriet rekommenderar även att planbeskrivningen anger aktuell plan och bygglag för planen med SFS nummer.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planhandlingarna har reviderats i enlighet med Lantmäteriets yttrande.



Trafikverket, 2020-11-03

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende och anser att tidigare lämnade synpunkter har blivit tillgodosedda.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Kommunstyrelsen (delegationsbeslut), 2020-11-18

Utifrån redovisade granskningshandlingar framförs inga erinringar i rubriceratärende.

Byggnadsnämnden, 2020-11-19

Inget att invända mot detaljplaneförslaget.

Region Skåne, 2020-11-19

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

Gata- och parkenheten, Simrishamns kommun, 2020-11-10

Påverkan på Järnväggsgatan nämns inte i planhandlingarna, men trafik till och från Simrishamn går ofta längs denna gata och den planeras att smalnas av för att skapa en tryggare koppling för oskyddade trafikanter att ta sig från bostadshusen i området till skolan och förskolorna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna kompletteras.

Österlen VA, 2020-11-03

Sid 4 Planområdet

Planområdets areal är satt till 1500kvm i texten. Vid koll i karta är ytan ca 10 000kvm.

Sid 15 Teknisk försörjning

Ev ändra text till: Nya byggnader planeras att anslutas till befintliga system för vatten, spillvatten och dagvatten samt el. Ev ändra även till vatten-, spillvatten- och dagvattenledning istället för VA- och dagvattenledningar.

Sid 15 Dagvattenhantering

Ev förtydliga att det dagvatten som inte kan infiltrera eller fördröjas inom fastigheten ska avledas till anslutningspunkt för allmänt dagvatten. Anslutning till det allmänna dagvattensystemet kan även behövas vid större regn när det lokala omhändertagandet inte räcker till. Men det är bra att planhandlingen trycker på lokalt omhändertagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna har reviderats i enlighet med VA Österlen yttrande.



Österlenregionens Miljöförbund, 2020-11-27, (inkom efter svarstid)

Ingen erinran.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Lantmännen, 2020-11-20

Lantmännen ser positivt på en förändring och etablering av fastighet Hammenhög 27:91 såsom lagerverksamhet.

Lantmännen bedriver en omfattande spannmålsverksamhet på fastighet Hammenhög 115:1.

I det fortsatta planarbetet måste hänsyn tas till den stora transportvolym som går till Lantmännens fastighet. Transportflödet in- och ut från fastigheten måste säkerhetsställas så att den inte försämras. Under högsäsongen ca 35 dagar i augusti-september beräknas intranporterna uppgå med ca 150 per dygn. Uttransporterna beräknas till ca 900 st på ett år (600st under skördetid).

Hänsyn i det fortsatta planarbetet måste också tas utifrån den bullernivå som vår verksamhet genererar. Buller skapas främst från spannmålstorkar som under skördetid går större delen av dygnet. Hanteringen av spannmål kan också orsaka dammbildning, som kan uppfattas som störande för närliggande verksamheter. Viktigt att det också beaktas.

Lantmännen har ett pågående ärende hos Miljöförbundet gällande en ny spannmålstork med interna transportsystem och för ökad hanteringsvolym. Aktuell detaljplan får inte bli ett hinder för godkännande i detta ärende.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Allmän infrastruktur i anslutning till planområdet finns tillgänglig för samtliga fastighetsägare i närområdet, vilket betyder att rätten att använda kommunal infrastruktur inte enbart är till för Lantmännen. Kommunen bedömer dock att tillgänglighet och trafikmängd inte blir ett problem.

Det planläggs för verksamhetsmark på fastigheten, således bedömer kommunen inte att bullernivån är problematisk. Det åligger dock Lantmännen att följa de krav och riktlinjer som finns gällande buller från industrier.



E.ON, 2020-11-17

E.ON noterar u-området vilket vi är tacksamma för. I utskickad plankarta syns dock inte specificeringen utan ser ut enligt inklippt bild, men jag antar att det bara är teknikstrul med min version.

E.ON noterar att ett E-områden utlagts i plankartan. E.ON ser att bestämmelsen endast anger ”Teknisk anläggning”. E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen ”E1 - Transformatorstation”. E.ON yrkar även på att det i planbestämmelserna anges ”Minst 5 meter avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag”.

För övrigt ingen erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna har redigerats.

Fastighetsägare 1, 2020-10-30

Vi äger Mirans AB som äger fastigheten ”Hammenhög 27:92”. och bestrider lämpligheten att inom planområdet ändra markanvändning på del av ”Hammenhög 27:91” från natur/plantering till verksamhetsmark. Vi bestrider detta.

Då vi äger ”Hammenhög 27:92” som bedrivs under namnet ”Österlengården” och är öppet för turister som besöker Österlen med en kapacitet på 60-70 övernattande gäster/dygn samt där vi har restaurang och caféverksamheten ”GRO”, så blir vi oroade över hur vår verksamhet kommer påverkas av att ändra markanvändningen. Vi håller på att utveckla en ”året-runt-verksamhet” med turister, bussresor och hälsofrämjande aktiviteter (retreat, kurser osv) samt café och restaurang.

Vi ser inte att ni uppmärksammat att vi faktiskt driver ett Bed and Breakfast i angränsning?

Vår verksamhet är redan hårt utsatt av buller efter Skånefrös ombyggnad, då traktorer och lastbilar kör galet fort över ”guppet” utanför.

Tvärtom hade vi gärna sett att markanvändningen natur/planteringsanvändningen bibehölls och hade gärna varit med och utvecklat denna, så den gynnar Hammenhögsbor och besökare hos oss.

Vi kan även tänka oss att köpa marken, nu när vi förstår att det finns möjlighet för köpare att göra det. Vi har varit i kontakt med Simrishamns kommun tidigare och fått besked om att marken inte var till salu.



Vi motsätter oss ändra markanvändning på del av ”Hammenhög 27:91” från natur/plantering till verksamhetsmark och kommer att överklaga.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Planhandlingarna har förtydligats i fråga om er verksamhet.*

Tjänstemän och styrande folkvalda politiker i kommunen anser att föreslagen exploatering är lämplig på platsen. Då stora delar av närområdet redan är planlagd för och används för industriverksamhet är det fördelaktigt att utveckla denna typ av verksamhet ytterligare på platsen. Genom att samlokalisera denna typ av verksamheter kan transporter effektiviseras och existerande infrastruktur kan bättre anpassas för att vara trafiksäkra och effektiva.

Kommunen har uppmärksammat och är medvetna om att ni bedriver er bed & breakfast verksamhet inom ett område som i kommunens översiktsplan pekas ut som ett utvecklingsområde för verksamheter.

*All verksamhet som i framtiden kan komma att bedrivas inom planområdet är skyldiga att följa existerande riktvärden för industribuller och de rekommendationer som anges i ”Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär” (BFS 2020:2). Samt Naturvårdsverkets rapport SNV 1978:5 där riktvärdet för externt industribuller nattetid från befintliga industrier är 45 dBA vid fasad (bostadshus nattetid).
Gällande riktvärde vid husfasader bedöms av kommunen inte överskridas.*

Kommunen är medveten om att fortkörning är ett problem, det är något som sker på flerplatser i kommunen. Trafiksäkerhet är därför ett ständigt förbättringsområde, tillsammans med Trafikverket bedriver kommunen aktivt ett trafiksäkerhetsarbete för att stävja detta beteende.

Hyresgästföreningen, 2020-11-26, (inkom efter svarstid)

Hyresgästföreningen Region södra Skåne har beretts tillfälle att yttra sig i rubricerat ärende och vill härmed meddela att vi inte har några synpunkter i ärendet

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att planhandlingarna har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Detaljplan för Hammenhög 27:91
Simrishamns kommun

Granskningsutlåtande

Plan- och bygglovsenheten

Oscar Karlsson
Planarkitekt