



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Tommarp 42:104, Simrishamns kommun, Skåne län

DNR 2019/1097

Upprättad 2021-05-27

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för Tommarp 42:104, har varit föremål för samråd under perioden 5 december 2020 – 9 januari 2021. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 5/12 2020. Detaljplanehandlingarna har under samrådstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Stadshusets foajé, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Ett digitalt samrådsmöte genomfördes kl.18.00 15 december 2020, totalt deltog 2 personer.

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

Totalt har det inkommit 17 yttranden under samrådstiden.

Yttranden som inkom under samrådstiden har sammanfattats och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen. Längre yttranden har förkortats och sammanfattats och för enkelhetens skull ges i vissa fall delkommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden:

Tele2, 2020-12-04

Sydöstra Skånes räddningstjänstförbund, 2020-12-10

Försvarmakten, 2020-12-11

Gata- och parkenheten Simrishamns kommun, 2020-12-16

Byggnadsnämnden Simrishamns kommun, 2020-12-16

Trafikverket, 2020-12-16

Skanova (Telia Company) AB, 2020-12-17

E.ON Energidistribution AB, 2020-12-18

Österlen VA, 2020-12-18

Kultur- och fritidsnämnden Simrishamns kommun, 2020-12-15

Fastighetsägare till Tommarp 10:8, 2020-12-18

Kommunstyrelsens arbetsutskott Simrishamns kommun, 2020-12-22

ÖKRAB, 2020-12-29

Lantmäteriet, 2021-01-05

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2021-01-08

Region Skåne, 2021-01-08



Länsstyrelsen, 2021-01-21 (beviljats förlängd svarstid)

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Skyddsavstånd till riksintresse järnväg Österlenbanan/Simrishamnsbanan
- Risk för buller och omgivningspåverkan
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Planteknik berörande transformatorstation
- Dagvattenhantering
- Servitut
- Spänningskabel
- Buller
- Skuggning

Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter samrådet har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

- Den huvudsakliga markanvändningen har ändrats från J-industri till Z - verksamhet
- Planområdet har reviderats och området i fastighetens södra del, 30 meter från järnvägen har utgått och kommer inte att behandlas i det fortsatta planarbetet.
- Planhandlingarna har reviderats och utvecklats avseende riksintresse för kommunikation
- Information gällande att det finns en transformatorstation inom fastigheten har tagits bort efter kontroll som påvisat att transformatorstationen ligger utanför fastighet Tommarp 42:104
- Beskrivning av dagvattenhantering inom fastigheten har utvecklats
- Beskrivning av påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten har utvecklats
- Översyn och kartläggning av eventuella framtida behov av fördröjningsmagasin inom fastigheten
- Information om servitut för VA-ledning har tillkommit i planhandlingarna



- Plankartan har uppdaterats med fler U-områden utifrån befintliga ledningsrätter och servitut
- Plankartan har uppdaterats med ett U-område för att skydda dikningsföretaget och därmed kunna säkerställa dagvattenhanteringen
- En förenklad skuggstudie över intilliggande bostäders påverkan av planförslaget har genomförts

Kvarstående synpunkter på samrådshandlingarna

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

Inga sakägare eller övriga bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.



Inkomna synpunkter/yttranden under samrådstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Försvarmakten, 2020-12-11

Försvarmakten har inga synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

Trafikverket, 2020-12-16

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1579 väster om planområdet. Österlenbanans spårområde ligger vid planområdets södra gräns. Banan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen och Trafikverket anser att marken 30 meter från järnvägen ska betecknas med punktprickad mark för att säkerställa att inga nya byggnader placeras inom detta område.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Området närmst järnvägen har utgått från planområdet till granskningshandlingarna.

Lantmäteriet, 2021-01-05

Lantmäteriet har inga synpunkter om planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

Länsstyrelsen, 2021-01-21

Länsstyrelsens formella synpunkter

Riksintressen kommunikationer

Planområdet angränsar till riksintresse järnväg Österlenbanan/Simrishamnsbanan. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Det innebär att det behövs ett bebyggelsefritt avstånd till spårområdet. Länsstyrelsen efterfrågar ett resonemang och ett ställningstagande kring frågan om ett bebyggelsefritt avstånd gentemot spårområdet med bestämmelse på plankarta.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Området närmst järnvägen har utgått från planområdet till granskningshandlingarna. Varför något resonemang om tillträde till riksintresset ej har ansetts nödvändigt.



Risk för buller och omgivningspåverkan.

Tidigare detaljplan för området hade en användningsbestämmelse för lättindustri med ett skyddsavstånd om 50 meter. Detta planförslag innebär markanvändning för industri. Planresonemanget utgår ifrån att det är dagens verksamhet som är utgångspunkt för omgivningspåverkan. Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring planområdets omgivningspåverkan utifrån den möjlighet som föreslagen planbestämmelse ger möjlighet till. Som en konsekvens av en sådant resonemang kan det behövas ytterligare planbestämmelser och ytor för störningsskydd på plankarta. Detta både för att skydda industriområdet som för att skydda omgivande bebyggelse. Länsstyrelsen noterar att skyddsplantering används som ett bullerskydd mot befintliga bostäder. Länsstyrelsen anser inte att en skyddsplantering kan anses vara en bullerdämpande åtgärd utan snarare är ett visuellt skydd mellan verksamhet och omgivning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Syftet med planen att möjliggöra siloanläggning förändrar inte befintlig detaljplans från 2009 markanvändning (lättindustri). Motsvarande bestämmelse enligt nuvarande PBL är Z, varför plankarta och planbeskrivning har uppdaterats med rätt bestämmelse. Till användningsbestämmelsen Z- verksamhet gäller andra krav för buller och omgivningspåverkan än vid användningsbestämmelse J -industri. Till det fortsatta planarbetet kommer kommunen se över resonemanget kring dessa.

Miljö kvalitetsnormer för vatten.

Det framgår av planhandlingarna att kommunen har bedömt att planförslaget är av sådan liten skala att grundvattnet inte bedöms påverkas negativt. Länsstyrelsen kan inte utläsa på vad bedömningen grundas på. Det ska av detaljplanen framgå hur dagvattenfrågan ska lösas. Kommunen behöver utreda behovet av rening, beskriva recipienten och eventuell påverkan på MKN-vatten. Eventuella nödvändiga planbestämmelser ska regleras på plankartan. Det ska av planhandlingarna framgå om genomförandet av detaljplanen kan orsaka en försämring av statusen för en vattenförekomst, eller äventyra uppnåendet av god status/god potential hos en vattenförekomst.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna har kompletterats med resonemang kring bedömningen av påverkan på MKN samt dagvattenhantering.

Länsstyrelsens rådgivning

Planteknik

Det framgår av planhandlingarna att det inom området finns en transformatorstation. Den kan behöva regleras med planbestämmelse på plankartan och med ett skyddsavstånd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Transformatorstationen har visat sig ligga utanför planområdesgränsen, handlingarna har uppdaterats utifrån den nya informationen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende Riksintresse för kommunikation, buller och omgivningspåverkan samt miljö kvalitetsnormer för vatten, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna har förtydligats och reviderats utifrån av länsstyrelsen lämnade synpunkter över Riksintresse för kommunikation, buller och omgivningspåverkan samt miljökvalitetsnormer för vatten.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Gata- och parkenheten Simrishamns kommun, 2020-12-16

Det behöver förtydligas att dagvattenhanteringen behöver ske på den egna fastigheten med ett fördröjningsmagasin. Finns ett sådant redan som klarar den ökade mängden hårdgjord yta som planen tillåter i förhållande till nuvarande hårdgjord yta så bör det redovisas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Handlingarna har uppdaterats med en redovisning av dagvattenhanteringen inom fastigheten samt en översyn och kartläggning av eventuella framtida behov av fördröjningsmagasin inom fastigheten.

Byggnadsnämnden Simrishamns kommun, 2020-12-16

Byggnadsnämnden har inget att invända mot detaljplaneförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

Österlen VA, 2020-12-18

Planhandling

Sid 9 Servitut.

Det finns även ett servitut för vatten- och spillvattenledningar i sydöstra hörnan av fastigheten. Servitutet sträcker sig längs fastighetsgränsen mot Tommarp 42:114, se SBN 2016/866. Ser dock ut att ligga inom prickmark i plankarta.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Efter dialog med Österlen VA om servitutets placering har handlingarna uppdaterats med ett U-område.

Sid 10 Teknisk försörjning, dagvattenhantering.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Fastigheten omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten har dock en intern dagvattenledning som ansluter till allmän dagvattenledning i Järnvägsgatan. Detta konstaterades vid kontroll på plats 2020-09-23 av Österlen VA. Det framgår dock inte huruvida allt dagvatten från fastigheten leds till den allmänna dagvattenledningen i Järnvägsgatan eller om dagvatten delvis omhändertas inom fastigheten eller delvis leds till dikningsföretaget som korsar fastigheten. Eftersom fastigheten inte omfattas av verksamhetsområde för dagvatten finns ingen kommunal skyldighet att ta emot fastighetens dagvatten. Dagvatten ska snarare omhändertas lokalt inom fastigheten. Fastighetens dagvattenhantering behöver klargöras och redovisas.

Sid 14 Teknisk försörjning, dagvatten.



Österlen VA tolkar det som att planförslaget inte medför en förändring av befintlig VA-anslutning eller ett ökat VA-kapacitetsbehov. Dagvattenhanteringen behöver dock klargöras och redovisas även om planförslaget i sig inte borde medföra någon märkbar förändring av mängden dagvatten som behöver hanteras. Det ligger på fastighetsägaren Järrestad Härads Lantmannaförening att redovisa hur dagvatten hanteras inom fastigheten. Oberoende av hur dagvatten hanteras idag kan fördröjning behövas inom fastigheten.

Miljöundersökning

Dagvattenhantering.

Kontroll på plats 2020-09-23 visade att fastighetens interna dagvattenledning är ansluten till allmän dagvattenledning i Järnvägsgatan. Det är dock oklart om hela fastighetens dagvatten leds dit eller om viss mängd tas omhand inom tomten alternativt leds till dikningsföretag.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Handlingarna har uppdaterats med en redovisning av dagvattenhanteringen inom fastigheten.

Kultur- och fritidsnämnden Simrishamns kommun, 2020-12-15

Överlämna yttrande utan erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

Kommunstyrelsens arbetsutskott Simrishamns kommun, 2020-12-22

Utifrån redovisade samrådshandlingar framförs inga erinringar eller tillägg i rubricerat ärende.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2021-01-08

Utifrån det som detaljplanen ska pröva har Ystad-Österlenregionens miljöförbund inget att erinra vad gäller huruvida marken är förorenad.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

Region Skåne, 2021-01-08

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.



SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Tele2, 2020-12-04

Tele2 har infrastruktur så som rör, kablar och brunnar på fastigheten. Vi förutsätter att eventuell flytt av denna infrastruktur bekostas av exploatör. Vi önskar bli kallade till samordningsmöte i god tid.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Hänvisning sker till genomförande-beskrivningen "tekniska frågor" på s.20. Samordningsmötet sker i ett senare skede vid genomförandet. Vidare är det exploatörens ansvar att hålla Tele2 informerade i genomförandet.

Sydöstra Skånes räddningstjänstförbund, 2020-12-10

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

Skanova (Telia Company) AB, 2020-12-17

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

E.ON Energidistribution AB, 2020-12-18

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För att röd mellanspänningskabel ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Plankartan har uppdaterats med U-område för den röda mellanspänningskabeln enligt E.Ons önskemål.



För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Det framkommer i genomförandebeskrivningen att exploatör står för eventuella kostnader vid flytt eller ändringar av ledningar.

Fastighetsägare till Tommarp 10:8, 2020-12-18

Vi ser överlag inga problem med det här och vill så klart bidra till en smidig process, men har några frågor och känner en viss oro över hur detta kommer att påverka oss, eftersom vi bor grannar med JHL.

Ljud

Visserligen bor vi en bit bort (ca. 200 meter öster om) och vår hage ligger mellan bostaden och JHL:s tomt men vi hör redan i dag verksamheten, framförallt under skördetiden. Inget högt ljud, men dock som en köksfläkt som står på, oavsett var på tomten vi befinner oss, inklusive innergården. Kommer de nya silosarna att låta lika mycket och kommer alla tillsammans att låta mer än idag? Det står att man inte tror att ev. ökad trafik kommer att uppstå, vilket är bra. Vi hör den redan idag.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Den tillkommande siloanläggningen bedöms inte bidra med högre ljudnivåer än de redan befintliga anläggningarna. Däremot kommer en ökad spannmålshantering bidra till det redan befintliga verksamhetsbullret.

Vatten/mark

Kan bygget och kommande fastigheter påverka vårt vatten? Vi har egen brunn.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Bedömningen är att påverkan på ert vatten är oförändrat från idag.

Utsikt/sol/skugga

De nya silosarna kommer att kunna bli 26 meter. Vi räknar med att det kommer påverka vår utsikt. Det kan vi leva med bara de inte skymmer solen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Handlingarna har reviderats genom att en enklare skuggstudie har tagits fram. Bedömningen är att fastigheten inte kommer att påverkas ytterligare av skuggning från tillkommande siloanläggningar.



Belysning

Redan idag finns en hel del belysning på befintlig fastighet. Vissa skulle nog kalla det "ljusförorening" men så långt vill vi inte dra det. Vi skulle uppskatta om man tar hänsyn till hur man belyser och riktar belysningen (framförallt strålkastare) under natten.

Som sagt, vi vill gärna bidra till att JHL kommer vidare i sina planer, men hoppas så klart på så lite påverkan för oss som möjligt. Dels under tiden vi bor här, men också med tanke på fastighetens värde inför en eventuellt kommande försäljning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Kommunen kommer att framföra synpunkten till berörd verksamhet, utöver detta hanteras frågan om belysning ej i detaljplan.

ÖKRAB, 2020-12-29

ÖKRAB har inga invändningar mot förslaget så länge hämtningen av avfall kan ske i enlighet med gällande renhållningsordning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat.

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
Planeringsenheten

Clara Ek
Planarkitekt

Erica Johansson
Planarkitekt