



LAGA KRAFT

Dnr 2011/309

Laga kraft besked för detaljplan för Hammenhög 27:69 i Hammenhög, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunstyrelsen antog 2012-06-13 § 188 detaljplan för Hammenhög 27:69 i Hammenhög, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2012-06-25 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunens beslut inte ska ske.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2012-07-20.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

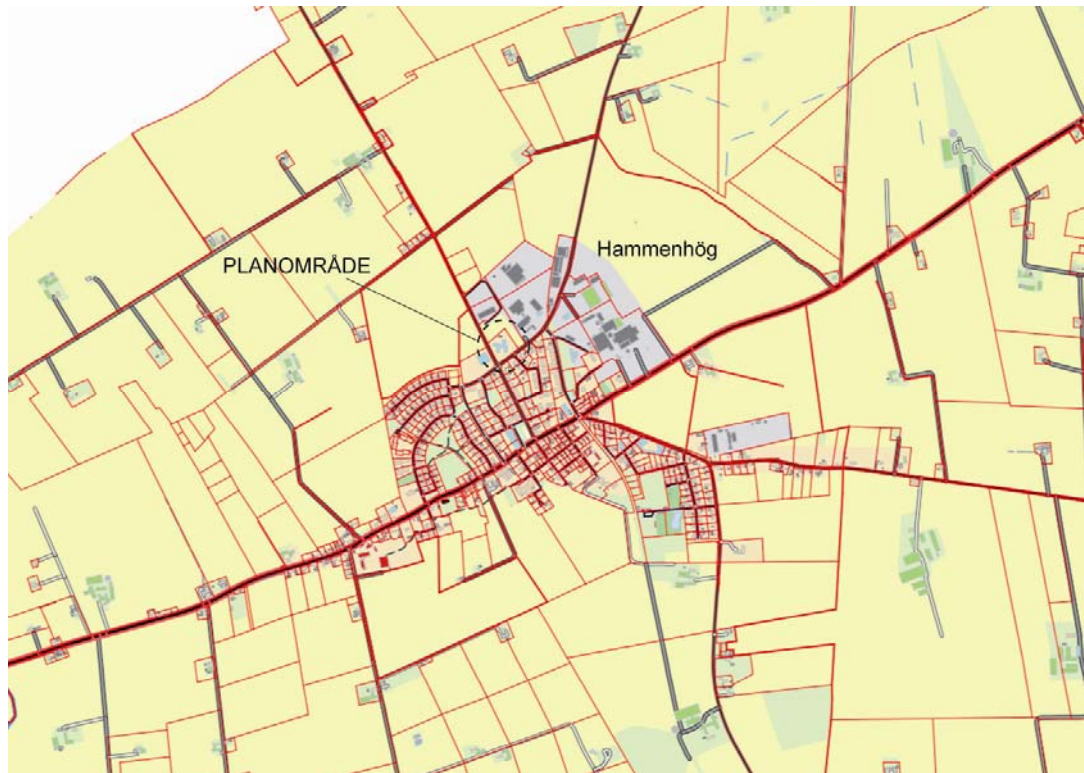
Evelina Simonsson
Planarkitekt
Plan- och exploateringsenheten



Detaljplan för Hammenhög 27:69

i Hammenhög, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING UPPRÄTTAD 2012-02-23 rev. 2012-05-25

Handlingar

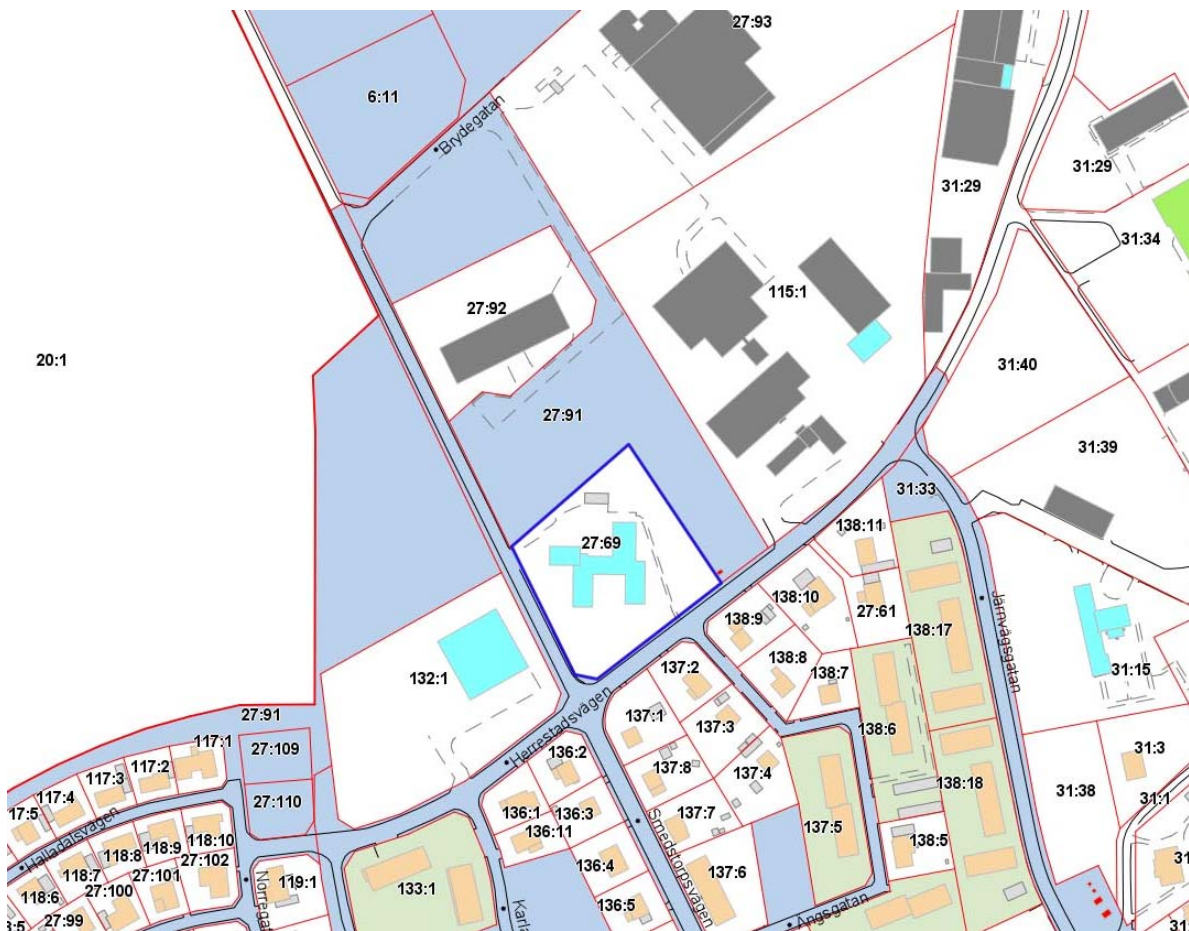
- Planbeskrivning (denna handling) 2012-02-23 rev. 2012-05-25
- Plankarta med planbestämmelser 2012-02-23 rev. 2012-05-25
- Grundkarta 2012-02-16
- Fastighetsförteckning 2012-03-07
- Granskningsutlåtande (samrådsredogörelse) 2012-05-25

Syfte och bakgrund

Syfte med planen är att ändra befintligt ändamål från motell till bostad, centrum och vård. Processutveckling Syd AB har begärt planmedgivande för att möjliggöra ändrad användning för att kunna starta ett behandlingshem och för att bredda fastighetens framtida användningssätt. Upprättande för prövning av ny detaljplan beviljades av kommunstyrelsen 2011-11-09 § 262. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande (SFS 2010:900).

Plandata

Planområdet, som är ca 0,8 ha (7927 m²), omfattar fastigheten Hammenhög 27:69 och är belägen norr om korsningen Herrestadsvägen- Smedstorpsvägen i Hammenhög. Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av ett fd ålderdomshem med byggnadsarea 1135 m². Norr om huvudbyggnaden ligger ett garage med byggnadsarea 74 m². Totalt är 15 % av fastigheten bebyggd.



Planområdet omfattas av fastigheten Hammenhög 27:69. Blå mark visar kommunalägd mark, gröna ytor visar Simrishamnsbostäders innehav.

Miljöpåverkan

Detaljplanen omfattar en redan planlagd fastighet i tätorten Hammenhög. Planen innebär en reglering genom ändrat ändamål och innebär ingen större förändring gentemot nuvarande förhållande.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Värdefull kulturmiljö och kulturmiljöstråk

Hela Hammenhög pekas ut som värdefull kulturmiljö. I länsstyrelsens kulturmiljöprogram *från Bjäre till Österlen* beskrivs Hammenhög som en väl samlad centralort på landsbygden med bebyggelse som domineras av tegelarkitektur från sekelskiftet i stil typisk för stationssamhällets. Centralt i byn ligger byggnader som betonar byns roll som centralort på landsbygden med kyrka, tingshus, prästgård och gästgiveri. Planområdet ligger i utkanten av tätorten mellan ett småskaligt industriområde och bostadsbebyggelse. Befintlig bebyggelse inom planområdet utgör ett senare bebyggelsetillskott i byn och representerar inte dessa värden.

Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

Översiktsplan

I Översiktsplan för Simrishamns kommun, antagen av kommunfullmäktige i Simrishamn 2001-05-28, ligger planområdet inom den yttre gränsen för detaljplanelagt område i orten.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan nr 17, som vann laga kraft 1995-03-01. Detaljplanen anger kvartersmark för motellverksamhet.

Angränsande detaljplaner för närområdet anger bostadsändamål, industri, parkmark, handel och småskalig industri.

Fastighetsplan

Fastigheten omfattas inte av fastighetsplan.

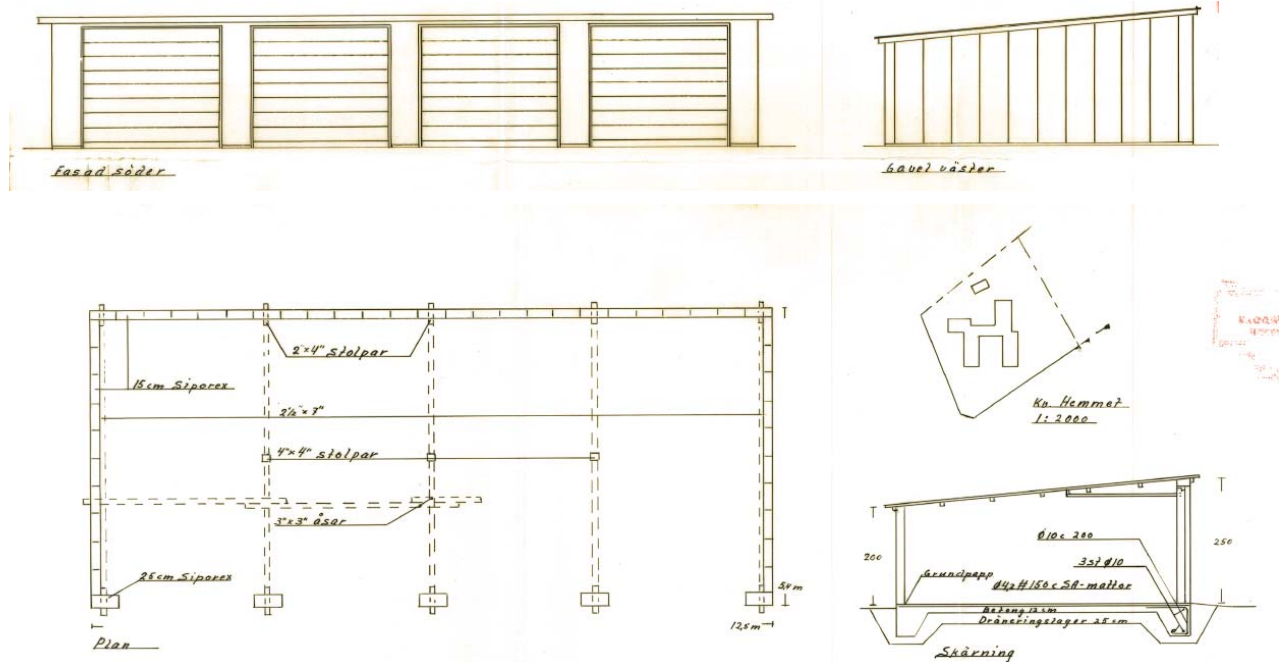
Bygglov

Huvudbyggnaderna inom planområdet ritades 1953 som ålderdomshem, byggnaden utfördes i fasadtegel och ädelputs. 1965 beviljades bygglov för carport. 1995 tillkom skyltar för Österlen motell i samband med att verksamheten och detaljplanen ändrades.

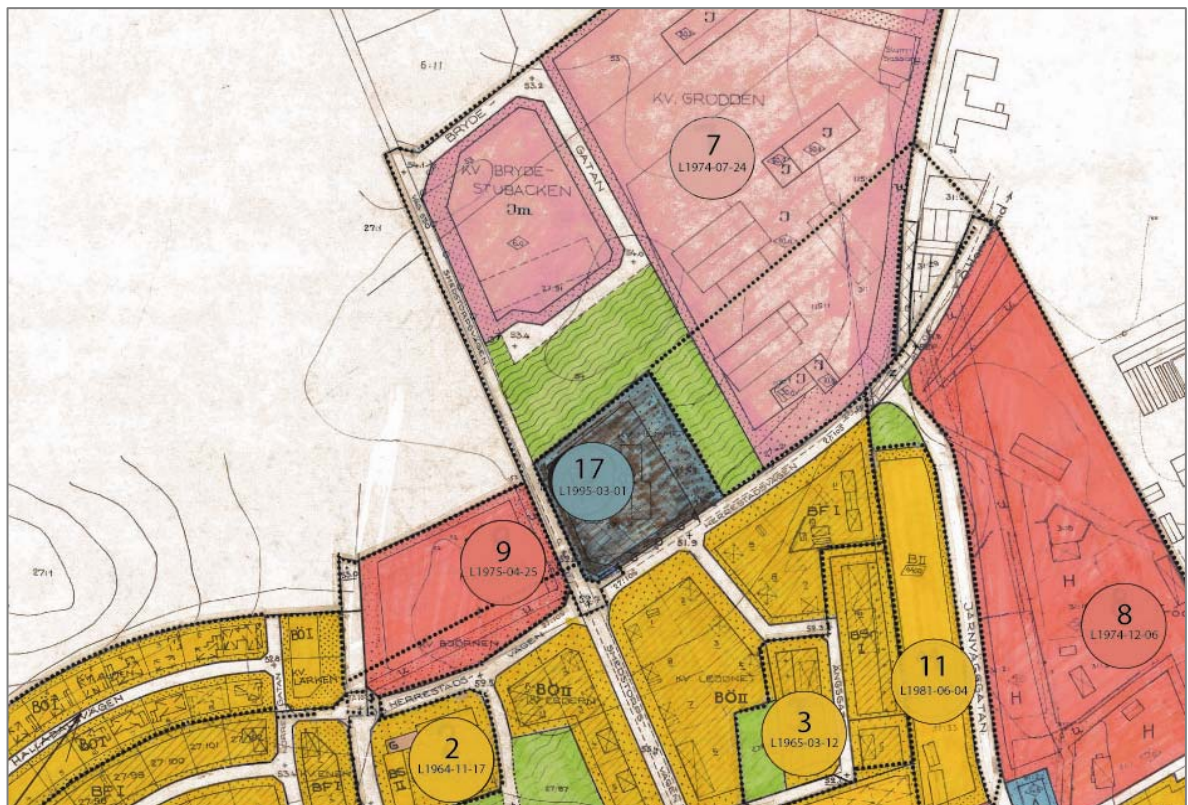
1998 ansöktes om fasadändring för omfärgning av de putsade fasaderna från gulgrönt till ljusgult. År 2000 beviljades bygglov för inklädnad av den sydvästra gaveln till stående panel.



Bygglövsritningar över huvudbebyggelsen från 1953



Bygglövsritningar över garage från 1965



Sammanställning över detaljplaner i närområdet, för planområdet gäller nr 17 som vann laga kraft 1995-03-01. Detaljplan nr 7 anger industri, småskalig industri och park. Området sydost om planområdet är planlagt för bostäder.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är friliggande och utgörs av en fd. institutionsbyggnad bestående av fem byggnadskroppar; entrédelen med huvudentré i ett plan med smalt fasadtegel (av hålkälstegel) i brun nyans, till denna ansluter en tvåvåningskropp med mönstrat fasadtegel i samma nyans med löpförband som visar ett grafiskt zick-zackmönster, samt tre enplansflyglar i gul puts. Gemensamt för de tre flyglarna och tvåvåningsdelen är taklutningen på 30 grader.

Tvåvåningsbyggnaden har förvanskats genom att den västra gaveln och den södra fasaden täckts med stående panel. Taktäckning utgörs av svart bandplåt för mittendelen och takpannor för flyglarna. Byggnaden har källare. Garagebyggnaden från 1965 har flackt pulpettak och är gulputsad.

Mark och vegetation

Fastigheten omges av uppvuxna lövträd, i den gräsbevuxna trädgården finns minigolfbanor. Den norra delen av tomten utgörs av asfalterad parkeringsplats. Från fastigheten ges utblickar ut över jordbrukslandskap i nordväst.

I närområdet

Angränsande bebyggelse består av bostadsbebyggelse med friliggande villor söder om fastigheten. Nordost om fastigheten ligger ett industrikvarter med silos, sydväst om fastigheten på motstående sida om Smedstorpsvägen finns en handelslokal, nordväst om fastigheten finns en tomt för ickestörande industri.

Service och verksamheter

Inom 500 m från fastigheten finns Hammenhögs centrum utmed torget och Simrishamns - /Ystadsvägen med livsmedelsbutik, restauranger, frisör, möbelvaruhus mm.

Gator och Trafik

Fastigheten har utfart mot Smedstorpsvägen, hastigheten utanför fastigheten är 50 km/h, strax norr om fastighetsgräns och dess utfart övergår tillåten hastighet till 70 km/h. Utmed Herrestadsvägen är hastigheten 50 km/h.

Kollektivtrafik

Hammenhög trafikeras av två regionbusslinjer; 570 Simrishamn-Ystad och 576 Simrishamn-Hannas. Närmsta busshållsplats finns vid torget i byn, 250 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet med vattenförsörjning och dagvattenavledning. Dagvattenledning löper längs med fastighetsgräns i sydost, anslutning till fastigheten sker i dess nordvästra hörn.

Spillvatten- och vattenledning går längs med den södra delen av Herrestadsvägen i öst-västlig riktning. Öster om Smedstorpsvägen löper VA-ledningar i nordväst-sydostlig riktning.

Båtnadsområde

Fastigheten berörs av dikningsföretagen Hammenhögs spill- och dagvattenavledningsföretag och Hammenhög Östra Herrestad med dess båtnadsområde.

Energiförsörjning, telekommunikation mm

Planområdet ligger inom E.ONs konstitutionsområde. TeliaSonera är förmånstagare till ett ledningsreservat inom fastigheten och ansvarar för teleledningar. Bredbandsnätet är inte utbyggt i området. Transformatorstation ligger intill fastighetsgräns i öster 3,5 meter från Herrestadsvägen. Avfallshantering löses inom fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen. Bullervärdena bedöms inte överskridas.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)

Avstånd till verksamheter

Nordost om planområdet ligger industrikvarter för sädeslager etc. Fastigheterna Hammenhög 115:1 och Hammenhög 27:93 ägs av Lantmännen ek. för. Avståndet från den närmsta bebyggelsen inom planområdet till lagerbyggnader på fastigheten Hammenhög 115:1 är 65-80 meter. Industrikvarteret ligger omkring 50 meter från bostadskvarter och försörjs via samma matargata, Herrestadsvägen. Mellan planområdet och intilliggande industrifastigheter ligger ett grönområde/industripark, planområdet avskärmas med uppvuxna lövträd i fastighetsgräns mot nordväst och nordost. Lantmännens verksamhet bedöms vara ett arbetsområde förknippade med små risker och ett skyddsavstånd om 50 meter är rimligt till bostad och vårdboende.

Bebyggelse inom planområdet byggdes som äldreboende på 1950-talet och har sedan mitten av 1990-talet använts som motell. Föreslagen markanvändning med centrum, bostad och vård bedöms som näraliggande kategori i förhållande till tidigare och pågående användning.

Fastigheten Hammenhög 27:92 ägs av ett åkeriföretag och Hammenhög 31:29 har förvärvats av Skånefrö.



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.



Foto 5.



Foto 6.



Foto 7.



Foto 8.



Foto 9.

Foto 1-3 visar den norra delen av fastigheten som utgör entré och parkeringsplats.

Foto 4. Den södra delen av tomten med minigolfbana

Foto 5. Gavel mot väster

Foto 6. Fasad mot söder

Foto 7. Smedstorpsvägen mot nordväst

Foto 8. Smedstorpsvägen mot sydost

Foto 9. Garage på den norra delen av fastigheten.

Foto tagna i februari 2012

DETALJPLANENS UTFORMNING OCH INNEHÅLL

Områdets gestaltning och disposition

Syftet med planen är att ändra markanvändningen till vård, centrum och bostad.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Ändrat ändamål till vård, centrum och bostad
- Reglering av utformning, utseende och exploateringsgrad
- Utfartsförbud
- Skydd för befintliga träd med bestämmelse om att avskärmande trädråd ska finnas mot angränsande verksamheter
- Bestämmelse om att gällande bullerriktvärden ska efterlevas

Ändamål

Markanvändningen ändras till vård, centrum och bostad vilket möjliggör för vårdboende såsom behandlingshem.

Ändamålet centrum omfattar all sådan verksamhet som behöver ligga centralt för att lätt kunna nås av många människor såsom kontor, handel, service, föreningslokaler, teater och kulturverksamhet.

Bebyggelse

Utnyttjandegrad

Befintlig bebyggelse har en byggnadsarea på 1209 m² vilket utgör 15 % av fastighetens yta. Planförslaget innebär att totalt 20 % av fastigheten får bebyggas. Fastigheten ska utgöra en tomt, vilket regleras genom bestämmelse att fastighetens storlek om 7927 m² ska utgöra minsta tomtstorlek. Markens bebyggande begränsas med bebyggelsefritt avstånd om 6 meter från Smedstorpsvägen och Herrestadsvägen, mot nordväst utgör prickmarkens (mark som inte får bebyggas) bredd 4 meter och mot nordost 10 meter.

Utformning

Minsta respektive största taklutning för huvudbyggnad är 27-38 grader, största byggnadshöjd är 6.2 meter. Huvudbyggnads gavelbredd får vara max 12 meter. Komplementbyggnad får uppföras till högst 2.5 m byggnadshöjd och högst 3.5 meter totalhöjd. Bebyggelse ska utföras med fasader i tegel eller puts.

Mark och vegetation

Befintliga träd i fastighetsgräns värnas med bestämmelse om att avskärmande trädråd mot angränsande verksamheter ska finnas.

Trafik

Biltrafik och parkering

Infart regleras till Smedstorpsvägen. Fastigheten har utfartsförbud mot Herrestadsvägen. Parkering löses inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. En dagvattenledning löper inom fastigheten utmed den södra fastighetsgränsen mot Herrestadsvägen, området omfattas av ledningsreservat, u, i gällande detaljplan från 1995. U-området ligger kvar i det nya planförslaget men breddas i den östra hörnan mot angränsande transformatorstation utanför planområdet.

Transformatorstationen ligger utmed Herrestadsvägen, 3,5 m från fastighetsgräns. Inom planområdet ska hänsyn tas till transformatorn genom att ny bebyggelse inte får placeras närmre än 5 meter från transformatorstationen ur brandsäkerhetsaspekt.

Störningsskydd

Gällande bullerriktvärden ska följas. Ekvivalentnivån för buller för bostäder och vård får inte överstiga 55 dB(A) vid fasad och 70 dB(A) vid uteplats.

Radon

Radon ska kontrolleras i framtida bygglovsprövning för att bedöma om åtgärder behöver vidtas.

Lovplikt

Marklov

Utökad lovplikt för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm gäller.

Fornlämningar

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

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. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

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 4 kap 34 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplanen innebär ändrad användning från motelländamål till kvartersmark för bostadsändamål, centrum och vård, vilket innebär ett bredare användningsområde av fastigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande (SFS 2010:900), och avser vinna laga kraft under 2012. Samråd och antagande avses under första halvåret 2012.

Genomförandetid

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

Markägare

Fastigheten Hammenhög 27:69 ägs av Mirans AB.

Avtal

Planavtal är tecknat mellan Simrishamns kommun och Processutveckling Syd AB.

Ansvarsfördelning

Ägaren till fastigheten Hammenhög 27:69 ansvarar för iordningsställande av kvartersmarken inom sin fastighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Minsta fastighetsstorlek är fastighetens storlek. Fastigheten får därmed inte delas.

Fastighetsplan

Fastigheten omfattas inte av fastighetsplan.

Ledningsrätt

TeliaSonera är förmånstagare till ett ledningsreservat inom fastigheten, reservatet ämnas kvarstå.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Simrishamns kommun upprättar detaljplan, Processutveckling Syd AB står för kostnaderna som regleras i planavtal mellan Simrishamns kommun och projektägaren.

Övriga kostnader

Eventuella omläggningar av kabelanläggningar bekostas av den som begär arbetena.

Tekniska frågor

Radon

Vid ett eventuellt bygglovskede ska markradon kontrolleras. Ansvar om detta åligger markägaren.

Arkeologi

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen enligt 2 kap 10 § 2st kulturminneslagen.

MEDVERKANDE

Planen har tagits fram av undertecknad, därutöver har följande tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i planarbetet:

Niklas Geidenstam, utredningsingenjör, Mikael Ferngård, lantm.ingenjör, Johanna Jönsson, mättingsingenjör, Eva Ferlinger, planarkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och exploateringsenheten

Simrishamn 2012-05-25

Evelina Simonsson
Planarkitekt



Detaljplan för Hammenhög 27:69 i Hammenhög, Simrishamns kommun, Skåne län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE, 2012-05-25

Kommunstyrelsen beslutade 2012-04-11 § 110 att godkänna förslag till detaljplan för Hammenhög 27:69 för samråd.

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd/granskning under perioden 13 april – 6 maj, 2012 med möjlighet till förlängd svarstid till den 20 maj 2012. Detaljplaneförslaget har under utställningstiden funnits tillgängligt på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, huvudbiblioteket i Simrishamn, biblioteket i Hammenhög, Stadshusets foajé, samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Yttranden

Totalt har 23 yttranden inkommit.

Följande godkänner planförslaget och har inget att erinra:

Lantmännen fastigheter AB, Kultur- och fritidsförvaltningen, Socialförvaltningen, TeliaSonera Skanova Access AB, Perssons Möbler (Bruno Persson), Ulrika och Lars Cronvall, May-Greth Ohlsson, Håkan Stridh, Jan och Ann Kristin Nilsson, Monica Sandqvist Lövall, Jan-Eric Mårtensson, Kerstin Klang.

Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Ystad-Österlenregionens miljöförbund, Trafikverket, Sydöstra Skånes räddningstjänst, E.ON Elnät AB, Mirans AB, har lämnat synpunkter. Även projektägaren Processutveckling Syd AB har inkommit med en skrivelse som redogör för sin verksamhet.

Följande fastighetsägare godkänner inte planförslaget: Lena Ahl samt Jan-Erik och Maritha Jönsson.

Myndigheter, statliga verk m.fl.

Länsstyrelsen, 2012-05-22

Nedan följer yttrandet oavkortat:

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att ändra användningen från motell till bostad, centrum och vård. Planområdet omfattar ca 0,8 ha och ligger i Hammenhögs tätort. Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av ett före detta ålderdomshem uppfört på 50-talet och ett garage. Gällande detaljplan anger kvartersmark för motellverksamhet.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänstens synpunkter är viktiga för att tydliggöra möjligheterna för utrymning, särskilt med tanke på att vårdändamål föreslås i en äldre byggnad. Länsstyrelsen förutsätter att synpunkter från närliggande verksamhetsutövare beaktas i den fortsatta handläggningen, så att det är tydligt i vilken mån det finns en konflikt. Länsstyrelsen delar Trafikverkets syn att möjligheten till utfarter mot Herrestadsgatan bör regleras i detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Krav på befintlig byggnad gällande brandskydd och utrymning ska beaktas i framtida bygglovsprövning. Angränsande verksamhetsutövare har hörts i samrådsskedet. Trafikverkets åsikt beaktas.

Trafikverket, 2012-04-20

Trafikverket ser negativt på att ta bort utfartsförbudet mot Herrestadsvägen. Förändringen motiveras över huvud taget inte i planbeskrivningen. En ny körbar anslutning mot Herrestadsvägen gör att man får flera korsningspunkter alltför nära varandra med resultatet att trafiksäkerheten försämras. En planbestämmelse om att gällande bullerriktvärden inte får överskridas behöver införas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Föreslagen utfart mot Herrestadsvägen tas bort. Planbestämmelse om att gällande bullerriktvärden inte får överskridas tillkommer.

Lantmäterimyndigheten, 2012-04-19

Lantmäterimyndigheten uppmärksammar gällande fastighetsrättsliga frågor föreslagen planbestämmelse om minsta tomtstorlek på 7930kvm. Då nuvarande fastigheten är 7927 kvm bör bestämmelsen anpassas till detta för att undvika att fastigheten är planstridig vid antagandet. Planbestämmelsen om att fastigheten ska utgöra en tomt finner Lantmäteriet onödig då bestämmelsen om minsta tomtstorlek reglerar detta. Vidare är det omöjligt att göra sådan bestämmelse utan att använda sig av fastighetsindelingsbestämmelser.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Plankartan revideras med att planbestämmelse om minsta tomtstorlek ändras till fastighetens exakta storlek. Bestämmelse om en tomt tas bort.

Sydöstra Skånes Räddningstjänst, 2012-04-26

Under förutsättning att brandskyddsdocumentation upprättas har räddningstjänsten inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens har inget ytterligare att tillägga.

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2012-05-07

Direktionen för Ystad-Österlenregionens miljöförbund framför att det är angeläget att behålla den trädridå mot nord och nordost för att minska risken för att olägenhet uppkommer för boende och patienter, orsakade av omgivande industriverksamheter.

Aktuell fastighet har industrifastigheter belägna nord och nordost om sig (65-80 meter). Miljöförbundet känner till klagomål från 2002 och 2003, gällande buller och dammspridning från siloanläggningen på Hammenhög 115: I. Man anlade i samband med bullerklagomålet en bullerdämpande skärm på ett utblåsningsrör. Inga klagomål efter 2003 har inkommit till tillsynsmyndigheten. Det är dock värt att nämna att vid lastning, lossning och torkning av spannmål kan det förekomma störningar för omgivningen. Miljöförbundet har inga kända klagomål från den verksamhet som i dagsläget bedrivs på fastigheten Hammenhög 27:92.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planförslaget revideras med att planbestämmelse om att avskärmande trädridå ska finnas.

E.ON Elnät Sverige AB, 2012-04-27

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter. Inom planområdet har E.ON Elnät ett befintligt elnät så som låg- och högspänningsjordkablar, transformatorstation samt serviser in till byggnader, enligt bifogad karta. För att säkerställa kablarnas exakta läge beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via vår kundtjänst eller via vår hemsida.

E.ON Elnät har noterat att det i planbeskrivningen står att nätstationen ligger utanför planområdet, vi förutsätter att Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter gällande brännbart upplag och brännbar byggnadsdel efterlevs. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas, eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras. För att markkabel som går från vägen in till transformatorstationen (se röd streckad linje) ska vara förenlig med detaljplanen önskar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten, i den mån kabeln är lokaliserad i kvartersmark. Den restriktion I markanvändningen som egenskapbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar" E.ON Elnät förutsätter att befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge. Eventuella skador, åtgärder eller flyttkostnader bekostas av den som så förorsakar/begär.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: önskar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten, i den mån kabeln är lokaliserad i kvartersmark.

Sakägare m.fl.

Mirans AB, Gun Backman Hägg, 2012-04-18

Fastighetsägaren till projektområdet framför synpunkter gällande stycket bygglov i planbeskrivningen, s.3, och bildtext till bild nr 5 inte stämmer.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Texten i planbeskrivningen revideras.

Jan-Erik och Maritha Jönsson, Hammenhög 137:4, 2012-04-23

Godkänner inte planförslaget. Anser att planändringen kommer att medföra ökad brottslighet och busliv, vilket det redan enligt många är tillräckligt med i byn med hänsyn till barnfamiljer och många pensionärer. Fastighetsägarna framför att det även finns risk för att drogmissbruket ökar. Enligt sakägaren är fastighetsmarkanden svår just nu och att den skulle kunna förvärras av denna verksamhet då en orolig omgivning skulle kunna leda till sänkta fastighetspriser.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Projektägaren avser bedriva en liten verksamhet med behandlingshem för vuxna individer som frivilligt söker sig dit. Vårdgruppen är individer som själva önskar bli av med sitt beroende och inte av en karaktär som vill dra till sig uppmärksamhet. Se yttrande från Processutveckling Syd AB nedan.

Lena Ahl, Hammenhög 27:69, 2012-05-09

Godkänner inte planförslaget. Fastighetsägaren framför att det har kommit mycket olika missbrukare till byn som ingen tar ansvar för och att hon därför inte vill ha fler.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se svar ovan.

Processutveckling Syd AB, 2012-05-25

Detaljplanens projektägare har i en skrivelse bemött inkomna synpunkter från grannar och redogjort för sin verksamhet.

Projektägaren belyser att Processutveckling Syd AB kommer att bedriva ett behandlingshem med frivilligt motiverade patienter utan psykisk störning. Det finns stränga regler på skötsamhet för att få åka och stanna kvar på behandling för målgruppen. Det förekommer liknande behandlingshem på andra håll i Sverige i tätbebyggt område utan klagomål eller ökat busliv och det finns exempel på att de har en lugnande inverkan på ortens invånare eftersom behandlingen kräver total drogfrihet och skötsamhet för att patienten ska kunna tillfriskna.

Patienten bor några månader på behandlingshemmet, 4-6 månader, med ett schema som täcker alla dygnets timmar. Verksamheten kommer att bedrivas på behandlingshemmet och inte utanför mer än några gemensamma aktiviteter i veckan, ex AA/NA möten och någon utflykt på helgen. Det handlar inte om att patienten ska "träna" på att bo eller klara sig själv, den verksamheten kommer att bedrivas på patientens hemkommun. Behandlingshemmet kommer att ha personal dygnet runt och patienterna får inte gå ut själva till ex affären för att köpa en tidning. Även en sådan aktivitet som att gå till affären kommer att vara schemalagd. Projektägaren framhåller att deras personal är erfarna med stor kunskap i ämnet och verksamheten har godkänts av socialstyrelsen.

Behandlingen är frivillig och företagets patienter är kända för att ha en stark inre önskan till förändring. Projektägaren framhåller tomtens lämplighet för verksamheten då huset inte ligger i omedelbar nära anslutning till grannar som har möjlighet att vistas på sin fastighet utan insyn från patienter och personal. Huset har fungerat som en kommersiell fastighet och är troligen svårsåld som privatbostad vilket gör att grannar har att vänta på någon form av kommersiell verksamhet eftersom huset är till salu sedan länge.

Idag är fastigheten till salu sedan flera år tillbaka. De som driver fastigheten idag önskar inget hellre än att sälja den och flytta närmare sina barn. Risken finns vid ett överklagande att Processutveckling Syd AB får dra tillbaka sina intressen för fastigheten och leta upp en ny fastighet. Det kan vara ett hårt slag mot de nuvarande ägarna som måste börja om från början med att hitta en ny spekulant.

Projektägaren framhåller att de inte har intresse av att skapa kaos i Hammenhög utan hoppas på ett gott samarbete. Om verksamheten kommer till byn kan detta leda till arbetstillfällen för kökspersonal, yrkeslärare och behandlingsassistenter. Det kan också innebära utnyttjande av annan kommersiell verksamhet i Hammenhög med omnejd.

Processutveckling Syd AB kallade alla berörda grannar till ett möte den 9 februari. Det var ca 20 av 30 personer som kom samt några från Byalaget. Det var ett bra möte med frågor och vid mötets slut var det många som kom fram och tog i hand och önskade verksamhetsutövaren lycka till. Processutveckling Syd AB, känner att det finns goda förutsättningar att bedriva sin planerade verksamhet i fastigheten och de nuvarande ägarna är mycket glada om de kan sälja ett mycket svårsålt hus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Detaljplanen reglerar markanvändningen i stora drag och styr inte framtida verksamheter i detalj. Planen möjliggör ett brett ändamål med flera användningsmöjligheter; bostad, vård, centrum. Fastigheten byggdes som vårdhem och är lämplig för det ändamålet. Därutöver kan även andra verksamheter komma till som inryms inom ändamålet centrum såsom kontor, handel, ateljé, teater.

Sammanfattning inför fortsatt planarbete

Efter utställningen har planhandlingarna uppdaterats och fått redaktionella ändringar.

Plankartan revideras med att planbestämmelse om minsta tomtstorlek ändras till fastighetens exakta storlek. Bestämmelse om en tomt tas bort. Bestämmelse om att avskärmande trädridå ska finnas tillkommer. Föreslagen utfart mot Herrestadsvägen tas bort. Planbestämmelse om att gällande bullerriktvärden inte får överskridas tillkommer.

U-området breddas. Planbeskrivningen revideras under stycket bygglov på s.3.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås anta detaljplan för Hammenhög 27:69

Beslutet expedieras till:

Länsstyrelsen
Lena Ahl

Jan-Erik och Maritha Jönsson

Processutveckling Syd AB

Mirans AB

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och exploateringsenheten

Simrishamn 2012-05-25

Evelina Simonsson

Planhandläggare



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Evelina Simonsson

2012-03-07

2011/309

Detaljplan för Hammenhög 27:69, Simrishamns kommun, Skåne län

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

HAMMENHÖG 27:69	MIRANS AB SMEDSTORPSVÄGEN 14 276 50 HAMMENHÖG	
-----------------	---	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

HAMMENHÖG 27:61	AHL,LENA HERRESTADSVÄGEN 18 276 50 HAMMENHÖG	
HAMMENHÖG 27:91	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
HAMMENHÖG 27:92	KLAS HANSSONS ÅKERI AB MELLBY 27:8 277 35 KIVIK	
HAMMENHÖG 27:93	SVENSKA LANTMÄNNEN EK.FÖR. BOX 30192 104 25 STOCKHOLM	
HAMMENHÖG 27:105	SE HAMMENHÖG 27:91	
HAMMENHÖG 115:1	SE HAMMENHÖG 27:93	
HAMMENHÖG 132:1	H/B PERSSONS MÖBLER HERRESTADSVÄGEN 3 276 50 HAMMENHÖG	
HAMMENHÖG 136:1	PERSSON,HENNING HERRESTADSVÄGEN 6 276 50 HAMMENHÖG	
HAMMENHÖG 136:2	ANDERSSON,KARL GUSTAV SMEDSTORPSVÄGEN 13 276 50 HAMMENHÖG	
HAMMENHÖG 136:3	BJÖRKLUND,JENS JOHAN EVERT OCH ANN CHARLOTTA SMEDSTORPSVÄGEN 11 276 50 HAMMENHÖG	
HAMMENHÖG 136:4	HANSSON,MARTIN OCH MONICA SMEDSTORPSVÄGEN 9 276 50 HAMMENHÖG	

HAMMENHÖG 136:11	MÅRTENSSON,JAN-ERIK KARLAVÄGEN 10 276 50 HAMMENHÖG
HAMMENHÖG 137:1	LÖVGREN,RAINER OCH OLAZO LÖVGREN,FIDENCIA SMEDSTORPSVÄGEN 12 276 50 HAMMENHÖG
HAMMENHÖG 137:2	ANDRÉE,JESSIKA OCH LARS ERIK PETER ÄNGSGATAN 25 276 50 HAMMENHÖG
HAMMENHÖG 137:3	LÖVALL,MONICA ÄNGSGATAN 23 276 50 HAMMENHÖG
HAMMENHÖG 137:4	JÖNSSON,JAN-ERIC OCH OLOFSSON,MARITA ÄNGSGATAN 21 276 50 HAMMENHÖG
HAMMENHÖG 137:7	OLSSON,ANETTE OCH DANIEL SMEDSTORPSVÄGEN 8 276 50 HAMMENHÖG
HAMMENHÖG 137:8	STRID,HÅKAN SMEDSTORPSVÄGEN 10 276 50 HAMMENHÖG
HAMMENHÖG 138:7	KLANG,INGA KERSTIN GULL-BRITT ÄNGSGATAN 30 276 50 HAMMENHÖG
HAMMENHÖG 138:8	NILSSON,LENNART ÄNGSGATAN 32 276 50 HAMMENHÖG
HAMMENHÖG 138:9	DANIELSSON,ANDERS RIKARD OCH LINDA ÄNGSGATAN 34 276 50 HAMMENHÖG
HAMMENHÖG 138:10	NILSSON,JAN ERIK BERTIL OCH KARIN ANN-KRISTIN HERRESTADSVÄGEN 16 276 50 HAMMENHÖG
HAMMENHÖG 138:11	CRONVALL,LARS OCH ULRIKA HERRESTADSVÄGEN 20 276 50 HAMMENHÖG

Uppgifterna är hämtade från Tefat/Fir fastighetsinformation

Evelina Simonsson
planarkitekt