



LAGA KRAFT

Dnr 2007/197

Laga kraftbesked rörande ändring av detaljplan för Brantevik 22:25 i Brantevik, Simrishamns kommun, Skåne län

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2008-05-20 ändring av detaljplan för Brantevik 22:25 i Brantevik, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2008-06-05 enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av kommunens beslut inte ska ske.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut överklagades.

Länsstyrelsen beslutade 2008-12-17 att avslå överklagandet.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2009-01-23.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Eva Ferlinger

Enhetschef

Plan- och bygglovsavdelningen

ANTAGANDEHANDLING

Ändring av detaljplan för Brantevik 22:25, Simrishamns kommun

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planärendet handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om enkelt planförfarande, (Plan- och bygglag - 5 kap, Detaljplaner).

Förslag till ändring av detaljplan, upprättat 2007-12-20, har varit föremål för samråd under tiden 8 februari – 17 mars 2008. Ändringen avser endast en ändrad innebörd i planbeteckningen C1. I övrigt fortsätter gällande detaljplan att gälla.

Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt myndigheter.

Följande har godkänt planförslaget:

TeliaSonera, (2008-02-20)
 Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund, (2008-02-21)
 E.ON Elnät Sverige AB, (2008-03-11)
 Socialförvaltningen, (2008-02-18))
 Kultur- och fritidsnämnden, (2008-02-27)
 Ing-Marie Lejdel Henriksson och Mats Henriksson, Brantevik 25:26, (2008-02-14)
 Marit Persson och Anders Persson, Brantevik 25:1, (2008-02-18)
 Kerstin Renmarker och Kay Renmarker, Brantevik 22:22 och 22:23, (2008-02-29)

Följande har framfört synpunkter på planförslaget:

Länsstyrelsen, (2008-03-19), framför följande:
 Förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.
 Hälsa och säkerhet
 Enligt 5 kap 3 § miljöbalken ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer vid planering och planläggning och detta ska framgå av planhandlingarna.
 Det bör framgå av planhandlingarna om den ändrade användningen kan medföra störningar på omgivningen.
 Kulturmiljö
 Kommunen bör överväga att ange högsta tillåtna byggnadshöjd samt takvinkel i planbestämmelserna.
 Miljömålet God bebyggd miljö
 I Skånes regionala miljömålsprogram omnämns delmål för att uppnå miljömålet God bebyggd miljö. Ett delmål är att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska vara identifierad senast 2010. Samtidigt ska 25 % av den värdefulla bebyggelsen vara långsiktigt skyddad. Ett sätt att långsiktigt skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är att skriva in planskydd i detaljplan.

Länsstyrelsen ber kommunen att beakta detta när nya planer görs inom område där det finns byggnader.

Kommentar:

Ändringen bedöms inte medföra sådan belastning så att betydande olägenheter uppstår avseende miljökvalitetsaspekten.

Gällande detaljplan, som fortsätter att gälla, anger planbestämmelser om utformning samt utseende och varsamhet.

Vägverket, (2008-02-20), framför följande:

Anser att förbud mot farbar in- och utfart ska omfatta hela den del som gränsar mot Östersjögatan, undantaget nödvändig öppning för åtkomst av de två befintliga parkeringarna i norr.

Har ur trafiksynpunkt inget ytterligare att invända mot översänt förslag till detaljplan.

Kommentar:

Ändringen avser inte utfartsförbudet. Utfartsfrågan prövades vid framttagande av gällande detaljplan, som i denna del fortsätter att gälla.

Tekniska avdelningen, (2008-02-14 och 2008-02-29), framför följande:

Har inget emot att planändring medges för restaurangverksamhet. Ändringen får dock inte beslutas förrän sökanden undertecknar avtal om att gällande detaljplan ska verkställas.

I planbeskrivningen står att på tomten finns idag 6 platser, 4 i söder och 2 vid norra gaveln.

Rätt ska vara att i söder finns 3 platser när fastighetsbildning från tidigare plan ägt rum.

Tekniska avdelningen kommer att lämna in en ansökan efter det att överenskommelse träffats med fastighetsägaren. Vidare står att det finns 2 platser på norra sidan. Fastighetsägaren uppger att idag parkeras 4 bilar här.

Texten om att hänvisa till allmän parkering ska tas bort.

I övrigt har tekniska avdelningen inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Gällande detaljplan illustrerar 4 parkeringsplatser i södra delen av området varav 3 inom kvartersmark för C-ändamål. Fastighetsreglering enligt gällande detaljplan behöver genomföras. Hänvisning till allmän parkering stryks i planbeskrivningen. Ändringen är av redaktionell art.

Claes Unghammar och Michael Unghammar, Brantevik 25:15, (2008-02-19), har framfört att betänketid behövs men har sedan inte inkommit med några synpunkter.

Anna-Karin Karlqvist, Brantevik 36:89, (2008-02-21), har framfört att betänketid behövs men har sedan inte inkommit med några synpunkter.

Anna och Ola Sivhed, Brantevik 22:21 och 22:24, (2008-02-29), framför följande:

Beträffande att servering endast kommer att utövas på fastighetens östra sida (framsidan). Vad reglerar en eventuell ny ägare att inte utöka serveringen på baksidan av fastigheten? Anser att detta bör kunna regleras och omfattas i texten.

Kommentar:

Angivelse av yta för uteservering kan inte regleras med planbestämmelse. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Kerstin Persson-Wester, Brantevik 22:26 och 22:27, har begärt betänketid, (2008-02-27), och framför följande, (2008-03-17), sammanfattad text:

Det stämmer inte att kvartersmarken är i privat ägo eftersom en del är i kommunens ägo.

Enligt tidigare detaljplan skulle en del av kommunens mark tillföras kvarteret och regleras mellan fastigheterna. Detta har ej skett. En del av den mark som åberopas som parkeringsplatser tillhör i nuläget inte fastigheten.

Har vid upprepade tillfällen försökt få till stånd ett fullföljande av de intentioner som finns i nuvarande detaljplan avseende fastighetsreglering.

Hur kan man veta att det inte blir något mer distributionstrafik? En ev ny ägare måste väl, om det finns restaurangtillstånd, kunna göra omdisponeringar för att bedriva en lönsam verksamhet? Detta måste sannolikt innebära utökning av serveringsyta. Möjlighet till restaurang kommer sannolikt att öka antalet matgäster betydligt.

Av de p-platser som åberopas ligger 4 i söder på kommunens mark.

För att varubil ska komma till varuintag förutsätts att den p-plats som är avsedd att tillföras tomt inte används. Om restaurang godkänns kommer det att möjliggöra betydligt fler varubilar.

Möjlighet till restaurang kommer sannolikt att innebära betydande nackdelar för bostadsfastigheten. Ser inte behov och är tveksam till om underlag finns för ytterligare en restaurang utöver den som finns, Bykrogen.

Problemen är främst klart ökad trafik som påverkar omkringliggande fastigheter, ej tillräckligt med p-platser, sannolikt ökade varutransporter som gör det omöjligt att använda mark avsedd för p-plats till bostadsfastighet för detta ändamål samt betydande olägenheter i form av matos och buller från fläktar.

Godkänner inte ändring av detaljplan som medger restaurangändamål.

Kommentar:

Gällande detaljplan illustrerar 4 parkeringsplatser i södra delen av området varav 3 inom kvartersmark för verksamhet och 1 inom kvartersmark för bostad. Fastighetsreglering enligt gällande detaljplan behöver genomföras så att området kommer att disponeras som detaljplanen anger. Ändring till restaurangändamål bedöms inte medföra sådana nackdelar så att betydande olägenheter uppstår för omgivningen.

Ulla Grünberger, ägare till berörd fastighet Brantevik 22:25, framför följande, (2008-03-31), efter att ha tagit del av inkomna yttranden efter samrådssidens utgång, sammanfattad text: Menar att det endast är grannen Kerstin Persson-Wester som ställer sig negativ och bemöter grannes kommentarer.

Om restaurangörelse tillåts tillkommer leveranser av mat och dryck men det behöver inte störa parkeringsplats eftersom en ramp kan konstrueras längs byggnadens sida för att på så vis låta leveransfordon nå ingång.

En för restaurangändamål godkänd fläkt är installerad i köket vilket gjordes vid ombyggnaden, innan detaljplan gjordes för området. Köksfläktarna har kontinuerligt använts sedan installationen, både vid kaféerörelse och vid matlagning för konferens och fester. Fläktarna kan rimligtvis inte störa nämnvärt.

Restaurangservering kommer att ske i salen och på terrassen mot öster, där det tidigare varit sommarcafé. I salen får det vara högst 50 gäster och på terrassen får det plats ca 70 personer. På somrarna är det inte sällan 20-22 frukostgäster. Vid kaféservering och fester har det ibland varit ca det dubbla antalet gäster.

Anser att inget av grannes argument emot restaurang kan ge grund för ett avslag.

Kommentar:

Disponering av område för leveranser behöver lösas genom fastighetsreglering enligt gällande detaljplan.

Sammanfattning:

Vid avvägning av allmänna och enskilda intressen bedöms ändring av detaljplan till restaurangverksamhet inte medföra betydande olägenheter för omgivningen innebärande att det bedöms som skäligt att medge ändringen.

Ansökan om fastighetsreglering enligt gällande detaljplan ska göras innan ändring av detaljplan antas.

Planbeskrivningens text om parkeringsplatser i södra delen av området ändras till: Gällande detaljplan illustrerar 3 parkeringsplatser inom kvartersmark för C-ändamål.

Hänvisning till allmän platsmark för parkering stryks i planbeskrivning.

Revidering av planbeskrivning är av redaktionell art.

Övriga framförda synpunkter föranleder inga ändringar av ändring av detaljplan.

Kvarstående synpunkter:

Vägverket, Anna och Ola Sivhed samt Kerstin Persson-Wester har inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Förslag till beslut:

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås anta ändring av detaljplan efter att överenskommelse har träffats om att fastighetsreglering enligt gällande detaljplan ska genomföras.

Simrishamn 2008-04-30

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglövsavdelningen


Eva Ferling

Planarkitekt



FASTIGHETSFÖRTECKNING

2008-02-05

2007/197

Detaljplan för Brantevik 22:25, Simrishamns kommun, Skåne län

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

BRANTEVIK 22:25	GRÜNBERGER,ULLA HAMNGÅRDEN ÖSTERSJÖGATAN 94 272 38 BRANTEVIK	
-----------------	--	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

BRANTEVIK 22:10	NILSSON,GUNNAR HOLMARNÄ 115 277 45 SANKT OLOF	
-----------------	---	--

BRANTEVIK 22:11	FAGERBERG,ERIK BÅTMANSGRÄND 5 272 38 BRANTEVIK	
-----------------	--	--

BRANTEVIK 22:20	BJELLE,ANDERS SANDVIKSVÄGEN 6 432 96 ÅSKLOSTER	
-----------------	--	--

BRANTEVIK 22:21	SIVHED,ANNA OCH OLA ÖSTERSJÖGATAN 92 B 272 38 BRANTEVIK	
-----------------	---	--

BRANTEVIK 22:22	RENMARKER,KAY OCH KERSTIN RÄNGS BYVÄG 223 235 91 VELLINGE	
-----------------	---	--

BRANTEVIK 22:23	SE BRANTEVIK 22:22	
-----------------	--------------------	--

BRANTEVIK 22:24	SE BRANTEVIK 22:21	
-----------------	--------------------	--

BRANTEVIK 22:26	PERSSON WESTER,KERSTIN LILLA SÖDERGATAN 29 223 53 LUND	
-----------------	--	--

BRANTEVIK 22:27	SE BRANTEVIK 22:26	
-----------------	--------------------	--

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
BRANTEVIK 24:1	NILSSON BORULF,MARGARETA NILSSON ROLAND RÅKULLAVÄGEN 1 272 38 BRANTEVIK	
BRANTEVIK 25:1	PERSSON,ANDERS OCH MARIT KAKELVÄGEN 13 227 30 LUND	
BRANTEVIK 25:15	UNGHAMMAR,CLAES RÅSUNDAVÄGEN 146 169 36 SOLNA	
	UNGHAMMAR,MICHAEL SCHLYTERSÄGEN 43, II 126 50 HÄGERSTEN	
BRANTEVIK 25:26	HENRIKSSON,MATS LEJDEL HENRIKSSON,ING-MARIE STENSVIKSVÄGEN 22 B 392 47 KALMAR	
BRANTEVIK 36:32	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
BRANTEVIK 36:89	KARLQVIST,ANNA-KARIN RÖNNVÄGEN 1 B 181 46 LIDINGÖ	

Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR



Eva Ferlinger
planarkitekt