Simrishamns kommun
på Österlen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för Hammaren 1, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län

DNR 2025/692
Upprättad 2026-10-02

Hur samrådet har bedrivits

Ändring av detaljplan för Hammaren 1, Simrishamn, Simrishamns kommun, Skåne län, har varit föremål för samråd under perioden den 2 juli till den 6 augusti 2026. Detaljplanehandlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på Simrishamns kommuns hemsida, 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 tjugotvå (22) yttranden under samrådstiden. Länsstyrelsen Skåne, Region Skåne och Kommunstyrelsen begärde förlängd svarstid. Trots att Region Skåne begärde förlängd svarstid inkom yttranden inom ordinarie samrådstid. I vissa fall har yttranden anonymiserats i enlighet med GDPR.

Yttranden som inkom under samrådstiden delges och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande i sin helhet finns som bilaga till samrådsredogörelsen.

Inkomna yttranden:

Myndigheter och statliga verk
Länsstyrelsen Skåne, 2026-08-27 (förlängd svarstid)
Lantmäteriet, 2026-07-07
Trafikverket, 2026-07-15

Kommunala och regionala organ
Österlens Kommunala Renhållnings AB (ÖKRAB), 2026-07-02
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (SÖRF), 2026-07-06
Kultur- och fritidsnämnden, 2026-07-08
Österlen VA, 2026-07-09
Ystad- Österlenregionens miljöförbund, 2026-07-14

Region Skåne, 2026-08-06 (förlängd svarstid; yttrandet inkom inom ordinarie samrådstid)
Kommunstyrelsen, 2026-08-14 (förlängd svarstid)

Sakägare och övriga
Skanova (Telia Company AB), 2026-07-02
E.ON Energidistribution AB, 2026-07-02
Tele2, 2026-07-06
Nätverket Levande Simrishamn, 2026-07-22
Privatperson 1, 2026-08-03
Privatperson 2, 2026-08-05
Klimatinitiativ Simrishamn (politiskt parti), 2026-08-06
Simrishamns Fastighetsägargrupp (representerade av nio personer, varav två genom sitt bolag är sakägare, förvaltningens anmärkning), 2026-08-06
Privatperson 3, 2026-08-06
Samverkansgruppen för en levande stadskärna, 2026-08-06
Restauranger och caféer i Simrishamns stadskärna (gemensam skrivelse från tre aktörer, förvaltningens anmärkning), 2026-08-06
Sakägare 1, 2026-08-06

Tematisk sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

1. Trafikpåverkan/risker kopplade till transport av farligt gods.
2. Omhändertagande av dagvatten och rening av eventuella föroreningar.
3. Planområdets möjligheter till brandvattenförsörjning.
4. Markledningar.
5. Påverkan på centrumhandeln och en levande stadskärna.
6. Groddjur.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar på inkomna yttranden

1. Trafikpåverkan/risker kopplade till transport av farligt gods

Trafikanalysen har reviderats med hänsyn till detaljplanens maximala exploateringsgrad. Den reviderade trafikanalysen visar att befintligt gatunät klarar av den trafikalstring som en maximal exploatering av fastigheten kan medföra. Samhällsbyggnadsförvaltningen utreder just nu lösningar på säker gång- och cykelöverfart över Fabriksgatan.

När det gäller byggnadsplacering för alternativ 2 i illustrationskartan utformas inte utemiljön mellan fasad och väg 9 för stadigvarande vistelse. Säker utrymning kan därför göras med detta alternativ, under förutsättning att uppsamlingsplats ligger längre från vägen och mer skyddat.

Utrymningsvägar regleras primärt genom byggnadstekniska skyddskrav i Boverkets byggregler och inte genom detaljplan.

Utfartsförbud mot Fabriksgatan har på Lantmäteriets rekommendation förtydligats i plankartan.

2. Omhändertagande av dagvatten och rening av eventuella föroreningar

De fördröjnings- och reningsåtgärder som krävs kommer regleras genom exploateringsavtal, bland annat kommer dagvattenmagasinet utformas med oljeavskiljare. Se vidare planbeskrivningen under rubriken ”exploateringsavtal”. Länsstyrelsen har dessutom remitterats i samrådsskedet utan synpunkter.

3. Planområdets möjligheter till brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost finns för närvarande knappt 150 meter väster om fastighetsgräns (se karta nedan). Eftersom planförslaget rör en ändring av detaljplan innebär det att behovet av brandvattenförsörjning är oförändrat jämfört med nuvarande situation i gällande detaljplan. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är därför att brandvattenförsörjningen är säkrad både i nuläget och i framtiden.

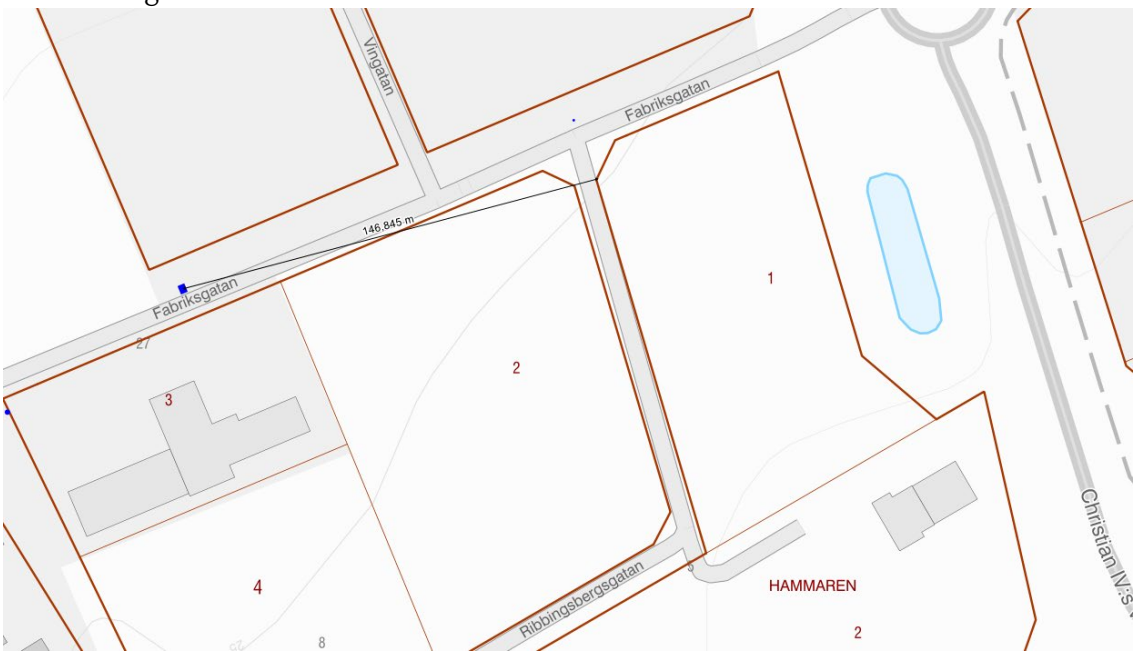


Illustration 1: Befintlig brandposts placering i förhållande till fastigheten Hammaren 1.

4. Markledningar

Enligt beställd ledningskoll den 21 juli 2026 visar att ledningarna endast i en mycket begränsad del ligger inom planområdets sydvästra hörn. Där ledningar och planområde överlappar har plankartan försetts med bestämmelse om att marken inte får bebyggas. Se bild nedan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer vidare i detta skede att Tele 2:s ledningar inte kommer att påverkas, då avståndet mellan planområdet och ledningar är cirka 40 meter.

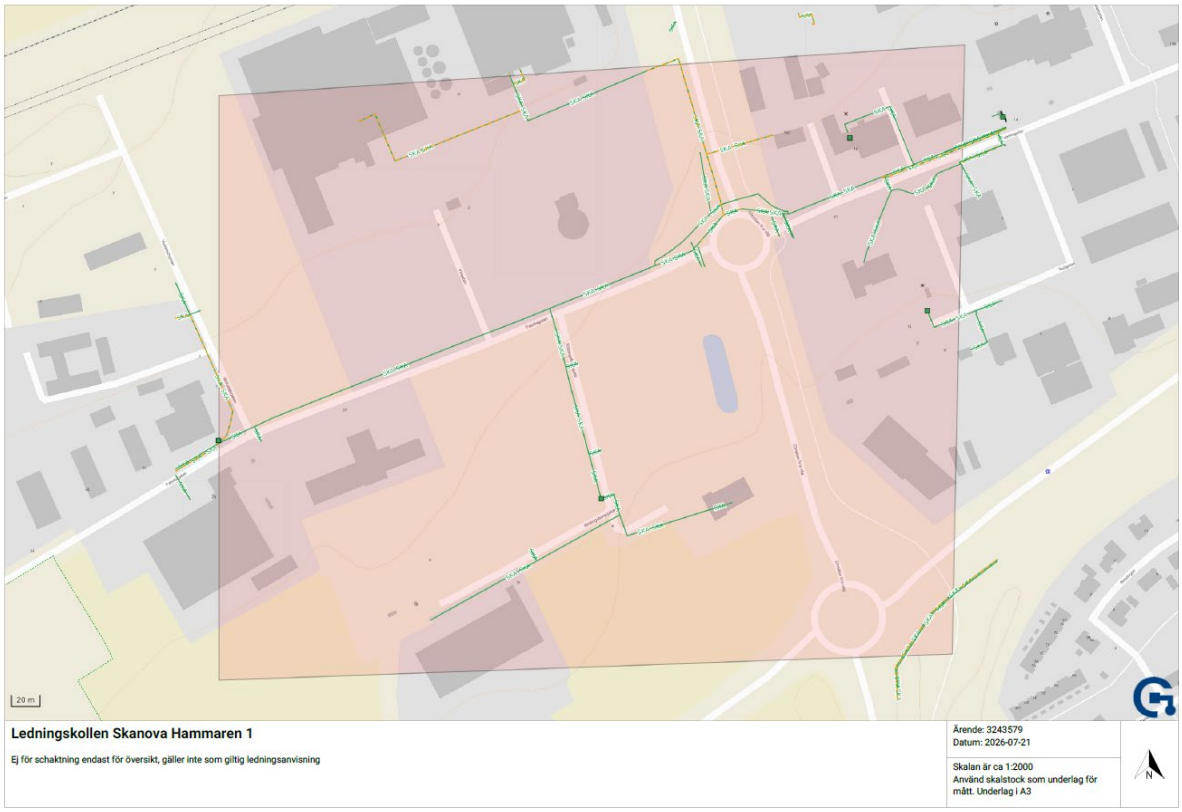


Illustration 2: Skanovas ledningar i förhållande till fastigheten Hammaren 1.

5. Påverkan på centrumhandeln och en levande stadskärna

Förvaltningen önskar förtydliga att skrivelsen från näringslivschefen begärdes i tidigt planskede av samhällsbyggnadsförvaltningen i syfte att inhämta ett bredare beslutsunderlag, eftersom särskild bevakning av näringslivsfrågor saknades i samband med uppstart av detaljplanen strax efter årsskiftet. Skrivelsen ska således tillmätas samma vikt som de övriga aspekter som framkom vid startmötet av detaljplanen med andra berörda representanter inom olika områden både inom Simrishamns kommun och regionala intresseförbund.

Policy för etableringar inom Simrishamns tätort, beslutad av kommunfullmäktige den 31 maj 2021 § 109, anger att handel i ett externt läge kan prövas i tredje hand, om verksamheten är

mer ytkrävande, vilket det är för aktuellt fall. I första hand ska ett centrumnära läge prövas, vilket också gjordes i dialog med exploatören innan ansökan om planbesked inkom till kommunen (Coops gamla lokal vid Systembolaget). Lokalen som fanns tillgänglig var dock för liten, riskerade påtaglig ökning av trafikflöden på befintlig infrastruktur och parkeringsplatserna var för få. I andra hand ska handels- och centrumverksamhet prövas i anslutning till befintlig verksamhet vid väg 9/Gamla Järrestadvägen (Coop). Här pågick tidigare ett detaljplanearbete men som avbröts på grund av bland annat dagvattenproblematik och föroreningsrisker av känslig natur och grundvattentäkt. Förvaltningen bedömer därmed att lokaliseringen av aktuellt planförslag är förenlig med etableringspolicyn och översiktsplanens intentioner.

Förvaltningen har gjort en avvägning mellan de olika intressen som gäller vid planläggning enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §, framför allt punkterna 2 och 4. Förvaltningen bedömer att en centralt belägen livsmedelsbutik är viktig för en ur social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig för alla samhällsgrupper (punkt 2). Planläggning ska också främja ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens (punkt 4). Genom att pröva möjligheten att tillåta livsmedelsförsäljning på aktuell fastighet främjas konkurrensen på lokal nivå i Simrishamn både gällande prissättning, service, öppettider och utbud samtidigt som tillgängligheten till centralt belägna livsmedelsbutiker säkerställs.

Ett nytt lagförslag från Konkurrensverket (Förslag om ändring i plan- och bygglagen 2010:900 enligt Konkurrensverkets förslag från rapport 2026:4) beskriver att ett av hindren för etablering av nya dagligvarubutiker är att kommuner i många fall visar en ovilja att låta nya dagligvaruaktörer etablera sig eftersom man befarar att de befintliga butikerna eller butikerna i stadskärnan ska konkurreras ut. Att befintliga butiker riskerar konkurreras ut av en ny aktör är dock inte ett sakligt skäl för att inte pröva planförslaget, utan tvärtom. Hade planärendet inte prövats hade kommunen tagit tydlig ställning till att motverka konkurrens.

Förvaltningen tolkar översiktsplanens riktlinjer som att det finns två livsmedelsbutiker i centrum; ICA och Willys. Den senare ligger visserligen inte inom den äldre stadskärnan men likväl på gångavstånd från både tågstation, närliggande bostadsområde och sjukhus. Dessutom stannar busslinjen Snurringen både utanför Willys och ICA, varför tillgängligheten till en centralt belägen livsmedelsbutik fortsatt kommer vara god.

För att det ska vara möjligt att reglera bort exempelvis dagligvaruhandel inom ändamålet handel (H) i detaljplan krävs skäl av betydande vikt (plan- och bygglagen 4 kap. 37§). Enligt praxis kan det exempelvis röra sig om krav på parkeringsplatser och påverkan på vägtrafiken. De utredningar som genomförts visar på att det inte finns några betydande skäl för att reglera bort livsmedelshandel på fastigheten.

Förändringar i centrumhandeln kan sällan hänföras till en enskild etablering av en viss verksamhet. En sådan utveckling har andra samverkande faktorer och drivkrafter, däribland ökad e-handel, förändrade konsumtionsmönster, tillgänglighet och befolkningsutveckling.

Tänkt verksamhet på fastigheten utnyttjar befintligt väg- och trafiknät utan noterbar påverkan på befintliga trafikflöden. Verksamheten kan således etableras utan att det krävs extra kostnader för nya trafiklösningar och utbyggnad av vägnätet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att policyn i avsnittet ”Bakgrund och utgångspunkter” säger att större etableringar av dagligvaruhandeln bedöms vara mättat under prognosperioden (2035). Detta betyder dock inte att prövning av en ny dagligvarubutik kan förhindras på denna grund, då kommunen i det fallet hade motverkat det konkurrensintresse som ska tas hänsyn till enligt plan- och bygglagen (2 kap. 3 § p.4).

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den inte har möjlighet att besvara övriga kvarstående synpunkter, då de kräver politiskt ställningstagande.

6. **Groddjur**

Groddjursinventeringen visar på att den största delen av groddjurens reproduktions- och övervintringslokal finns inom grannfastigheten Simris 206:1. Den delen av groddjurens livsmiljöer som finns inom Hammaren 1 bedöms bevaras genom införande av skyddsbestämmelse för stenmur samt att en remsa prickmark längs fastighetens södra gräns införs.

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

Sakägare och övriga bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.

Revideringar av planhandlingar inför granskningsskedet

- Plankartan har förtydligats avseende bestämmelse om utfartsförbud.

- Trafikanalysen har uppdaterats och tar nu hänsyn till maximal exploatering. Resultatet anges i planbeskrivningen.
- Planbeskrivning har förtydligats avseende vad som ska regleras i exploateringsavtal.

Inkomna synpunkter/yttranden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen Skåne, 2026-08-27

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

Lantmäteriet, 2026-07-07

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-06-08) har följande noterats:

Upphävande av en del av utfartsförbudet framgår av plankartan men ser ut att saknas bland planbestämmelserna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

Trafikverket, 2026-07-15

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende och har följande synpunkter. Trafikverket yttrar sig enbart över ändringen.

Väg

Planområdet ligger cirka 50 meter väster om väg 9 (Christian IV:s väg) för vilken Trafikverket är väghållare. Planområdet ansluter inte direkt till statligt vägnät men kan innebära en indirekt påverkan.

Väg 9 är utpekad som en del i det funktionellt prioriterade vägnätet (FPV) utifrån dess funktion för gods- och persontransporter samt för kollektivtrafiken. Tillgängligheten längs med de funktionellt prioriterade vägarna ska värnas, och där det behövs som mest och är möjligt, utvecklas. Väg 9 är rekommenderad väg för farligt gods.

Kommunen har låtit ta fram en trafikutredning. Trafikverket vill tillägga att beräknad alstring ska utgå ifrån ett maximalt utnyttjande av detaljplanen vilket är cirka 3500 kvadratmeter BTA

handelsyta (35 % av fastighetsarean). Inte 2700 kvm vilket är utgångspunkt i utredningen. Trafikverket ber därför kommunen att förtydliga vilken skillnad detta gör för utredningens slutsatser.

Ändring av detaljplanen innebär att det är möjligt att anlägga utfart till Fabriksgatan cirka 60 meter från cirkulation väg 9. Trafikverket ser inget hinder gällande detta så länge ett minsta avstånd om 50 meter säkerställs från utfart till statlig väg.

Kommunen bör tillse hur gång och cykeltrafikanter på ett säkert sätt ska kunna korsa kommunala Fabriksgatan.

Miljö och hälsa – Dagvatten
Trafikverkets diken och dammar ska endast hantera vatten från den statliga infrastrukturen. I planbeskrivningen anger kommunen att planförslaget måste för att kunna fördröja 220 kubikmeter dagvatten inom fastigheten. Planområdet avrinner i en lågpunkt direkt söder om Österlenbanan. Detaljplanen behöver säkerställa nödvändiga fördröjningsåtgärder inom planområdet i syfte att undvika påverkan på statlig infrastruktur (Österlenbanan och väg 9).

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Österlens Kommunala Renhållnings AB (ÖKRAB), 2026-07-02
ÖKRAB har inget att invända mot planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (SÖRF), 2026-07-06
SÖRF har följande synpunkter:

1. Brandvattenförsörjning

Planen saknar beskrivning och reglering kring brandvattenförsörjning. Det saknas även brandposter i anslutning till den aktuella fastigheten i nuläget.

Planering av brandvattenförsörjning ska göras enligt publikationen Svenskt Vatten P114, Distribution av dricksvatten (2020). P114 beskriver de grundläggande förutsättningarna för planering av vattendistribution och pekar på vilka överväganden som behöver göras i samband med dimensionering och utformning. Publikationen innehåller funktionskrav, rekommendationer och lämpliga dimensioneringstal, ofta i form av ett spann. P114 är en

revidering och hopslagning av Svenskt Vattens publikationer VAV P83 Allmänna vattenledningsnät från 2001, VAV P76 Vatten till brandsläckning från 1997 samt VAV P57 Tryckstegringsstationer som gavs ut 1985.

Brandvattenförsörjning ska utföras enligt det konventionella systemet som består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Vilken mängd vatten en brandpost behöver kunna leverera beror på vilken typ av bebyggelse som är tänkt. Dimensioneringen skall följa P114.

Huruvida kommunen eller exploatören ansvarar för att ovanstående säkerställs är upp till planavdelningen.

2. Slutsatserna i riskutredningen kring åtgärder som behövs för att säkerställa säkert planområde är inte omsatta i planbestämmelser. Avsnitt 7.1 ”bärande åtgärder” innehåller bl.a att utrymning skall säkerställas bort från väg 9 m.fl. Åtgärderna bör återfinnas som planbestämmelser.

SÖRF anser att detaljplanen behöver revideras med bakgrund av ovanstående.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

Kultur- och fritidsnämnden, 2026-07-08
Kultur- och fritidsförvaltningen ser positivt på att befintlig stenmur skyddas och att tillkommande huvudbyggnad försetts med en utformningsbestämmelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

Österlen VA, 2026-07-09
Österlen VA har tagit del av samrådshandlingarna för ändring av detaljplan gällande fastigheten Hammaren 1, SBN Dnr 2025/692. Utifrån handlingarna och dess innehåll har Österlen VA inget att erinra mot den aktuella ändringen av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

Ystad- Österlenregionens miljöförbund, 2026-07-14
Direktionen för Ystad- Österlenregionens miljöförbund tillstyrker planerad ändring av detaljplan under förutsättning att:

- Det vidtas åtgärder för att fördröja och rena dagvatten så att grundvatten inte förorenas samt nedströms liggande lågpunkter inte översvämmas.
- Dagvattenhantering utgår från LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) på fastigheten.
- Höjdskillnader hanteras på så sätt att ras inte uppstår.
- Kompensationsåtgärder för borttagna livsmiljöer för groddjur vidtas samt att tillräckliga ytor för dessa åtgärder avsätts i plankartan.

Miljöförbundets synpunkter
Dagvatten
Detaljplanen bedöms vara genomförbar ur ett dagvattenperspektiv under förutsättning att föreslagna dagvattenanläggningar för fördröjning och rening anläggs och att de dimensionerade fördröjningsvolymerna följs samt att det sker en anpassning av och lutning av marknivån vid anläggande av parkering och körytor så att dagvattnet inte leds mot byggnader, grundkonstruktioner eller blir stående i lågpunkter.

Eftersom området ligger inom område för grundvattenbildning till en dricksvattentäkt bör förorenat dagvatten ledas ut från området så att det inte riskerar infiltrera och därmed förorena grundvattnet.

Groddjur
På platsen påträffade groddjur - vanlig padda och mindre vattensalamander - är skyddade enligt Artskyddsförordningen.

Platsen fungerar idag som reproduktions- och övervintringslokal, även om populationen bedöms vara isolerad.

Detaljplanens intentioner kommer ta i anspråk groddjurens övervintringsmiljöer.
Därför bedöms detaljplanen påverka groddjurens livsmiljö negativt. Om exploatering trots allt ska vara möjlig, behöver kompensationsåtgärder vidtas i form att träd- och buskbeklädda grönytor, något som saknas i den föreslagna detaljplanen.

Övrig information
Med anledning av påträffade groddjur bör ärendet remitteras till Länsstyrelsen Skåne.

Ystad- Österlenregionens miljöförbund har inte tagit del av yttranden från övriga myndigheter, grannar eller sökanden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

Region Skåne, 2026-08-06
Region Skåne avstår från att yttra sig i ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

Kommunstyrelsen, 2026-08-14 (förlängd svarstid)
Inga synpunkter framförs i ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Skanova (Telia Company) AB, 2026-07-02
Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanearbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

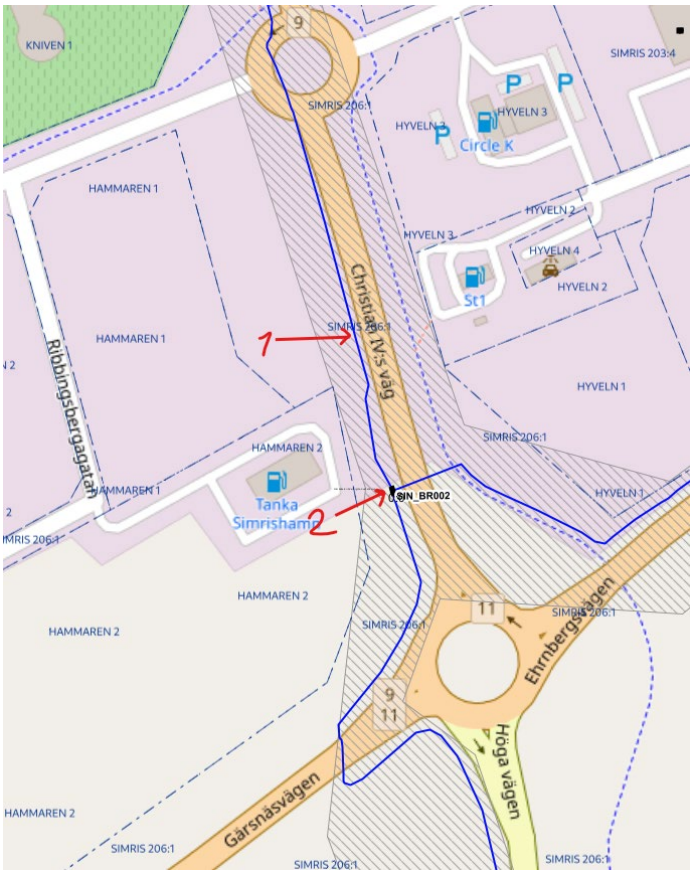
Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

E.ON Energidistribution AB, 2026-07-02
E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ärendet och har inga synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

Tele2, 2026-07-06

Tele2 har kablar, kanalisation och en brunn i direkt anslutning av Hammaren 1. Se bild nedan. Vi förutsätter att alla eventuella kostnader kring flytt av denna infrastruktur bekostas av exploatör eller den som påkallar flytten. Kalla gärna till samordningsmöte innan några arbeten påbörjas.



Förklaring till bild ovan:

1. Kanalisation, bestående av 2x40 mm slangar innehållande kablar
2. Brunn, troligtvis nedgrävd, innehållande skarv på kablar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

Nätverket Levande Simrishamn, 2026-07-22

Inställning

Nätverket Levande Simrishamn motsätter sig ändring av gällande detaljplan.

Motivering
Kommunens näringslivsenhet har redogjort för en grundlig genomgång av de aktuella frågeställningarna. Nätverket Levande Simrishamn ställer sig bakom dess bedömning och motivering till näringslivsenhetens ställningstagande.

Det är givetvis viktigt för kommunen att verka för nyetablering av företag. Men det får inte ske till priset av en utarmad stadskärna. Det ankommer på kommunen att balansera de olika intressen som berörs och fatta beslut som långsiktigt främjar stadens övergripande utveckling. Det är givetvis också viktigt för kommunen att verka för en sund konkurrens som kan ge medborgarna rimligt goda villkor. Men det får inte ske i strid med kommunens väl genomarbetade och avvägda planer och strategier, särskilt inte när det saknas sakliga skäl för avvikelsen. Lidl må ha sitt koncept för hur förutsättningarna ska vara för att dess verksamhet ska drivas. Kommunen måste stå emot storföretags kommersiella strategier och hålla fast vid sitt koncept för staden. Där ingår en levande och livskraftig stadskärna. I stadskärnan kan Lidl, om man skulle vilja, driva sin verksamhet och positivt bidra till livet i stadskärnan – det har näringslivsenheten beskrivit i sin promemoria.

Att öppna upp för ytterligare livsmedelshantering utanför stadskärnan utgör en uppenbar risk för att mer handel etableras i området, att Systembolaget flyttar dit och att ICA Brunnshallens underlag kraftigt minskar. Om ICA lägger ner eller flyttar ut så finns ingen vanlig dagligvaruhandel kvar i centrala Simrishamn. Det utarmar stadskärnan och de verksamheter som finns där (det är redan så att stadskärnan inte längre har något apotek). En handfull nya arbetsplatser väger mycket lätt i jämförelse med detta! Det gäller särskilt eftersom det knappast kan finnas några märkbara fördelar bestående i förbättrad konkurrens. Om Lidl identifierat goda förutsättningar för en butik så skulle den säkerligen kunna etableras även i stadskärnan. Allt detta har näringslivsenheten beskrivit. I Sverige lär det finnas en uppsjö av exempel på hur handelscentrum växer utanför städerna och hur stadskärnorna sedan förtvinar. I Simrishamn vore det särskilt allvarligt eftersom butikerna i stadskärnan måste klara den delen av året när turisterna inte besöker staden. Dessutom har vi många pensionärer och äldre, icke bilburna medborgare, vars livsvillkor kraftigt försämras om dagligvaror inte finns tillgängliga i centrala Simrishamn.

Bakgrund m.m.
I gällande detaljplan finns ett uttryckligt förbud mot livsmedelshantering. I planbeskrivningen anges att anledningen till denna reglering var att denna typ av områden med verksamhet och handel inte ska konkurrera med och i förlängningen leda till utarmning av centrum. Det är alltjämt riktigt och viktigt för Simrishamn.

I protokollet till SPN:s beslut § 206 2025-11-20 anges följande:

”Förvaltningen ser att en etablering av Lidl kan tillföra något positivt till området i stort, och en etablering behöver inte betyda att det konkurrerar ut handeln inne i stadskärnan. Som *Etableringsstrategi för kommersiell service i Simrishamn (2020-06-10)* beskriver så föder handel ytterligare handel. Det är stora handelsplatser som växer. Därför är det viktigt att handeln i Simrishamn hanteras som en sammanhållen marknadsplats med ett tydligt destinationsalternativ för handel och upplevelser.”

Vidare noteras följande:
”I närområdet till Hammaren 1 ligger dagligvarubutikerna Coop cirka 300 meter norrut, Willys cirka 1000 meter österut och inne i stadskärnan finns Ica, cirka 1500-2000 meter nordost om aktuell fastighet. I 2 kap. 3 § i Plan- och bygglagen (2010:900) står det bland annat att planläggning ska främja en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens. Genom att ange att livsmedel inte tillåts hindrar kommunen i viss mån en effektiv konkurrens, då det är svårt att hitta ytor inne i stadskärnan som uppfyller verksamhetens behov.”

Som konsekvens noteras följande:
”Vid ett negativt planbesked går kommunen miste om en ny företagsetablering. Lidl har vid diskussioner med förvaltningen meddelat att det inte är aktuellt med en etablering inne i centrala Simrishamn då förutsättningarna för deras affärsmodell inte fungerar på de ytor som kommunen kan erbjuda centralt.”

SPN beslutade 2026-06-25 § 93 om samråd och noterade bland annat att planförslaget tar ”erforderlig hänsyn till….handel och konkurrens.”

Kommunens egen näringslivsenhet skriver i sin promemoria 2026-05-03 bland annat följande:
”En etablering av dagligvaruhandel i ett externt läge bedöms innebära en betydande risk för ytterligare utarmning av centrumhandeln. Om även den kvarvarande livsmedelsbutiken i centrum, och med det risk att även Systembolaget lämnar centrum, bedöms detta få negativa konsekvenser för:

- äldre personer och andra grupper som är beroende av gång- och kollektivtrafikavstånd till dagligvaruhandel,
- centrum och stadslivets attraktivitet, samt
- övrig handel och service som är beroende av naturliga kundflöden

Ett levande centrum är en grundförutsättning för att uppnå social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Centrala livsmedelsbutiker bidrar till:

- minskat bilberoende och därmed lägre klimatpåverkan,
- tryggare och mer levande stadsmiljöer, samt
- bättre förutsättningar för ett diversifierat näringsliv

En extern etablering av ytterligare dagligvaruhandel bedöms motverka dessa mål.

I Simrishamn finns redan tre dagligvaruaktörer representerade: ICA, Coop och Willys. Konkurrensen bedöms därmed som tillräcklig, sett till stadens och kommunens storlek. Vid etablering av dagligvaruhandel ska hänsyn tas till om kundunderlaget är tillräckligt stort för att bära ytterligare handel utan att grundläggande service slås ut.

Näringslivsenheten bedömer att en ny extern etablering i första hand skulle omfördela befintligt kundunderlag, snarare än tillföra ett nytt utbud eller stärka konkurrensen på ett samhällsekonomiskt hållbart sätt.

Mot bakgrund av kommunens etableringsstrategi, fullmäktigemål, översiktsplanens ställningstaganden samt ovanstående bedömning gör näringslivsenheten följande ställningstagande:
En ändring av detaljplan för att möjliggöra Lidls etablering på aktuell extern fastighet bedöms strida mot kommunens etableringsstrategi och långsiktiga mål om ett levande centrum. Lidl har erbjudits ändamålsenliga och realistiska alternativ, och ytterligare sådana finns i centralt läge som bättre överensstämmer med kommunens planeringsprinciper."

Nätverket Levande Simrishamn stödjer gällande detaljplan. Vi anser att i Simrishamns måste "en sammanhållen marknadsplats med ett tydligt destinationsalternativ för handel och upplevelser" bygga på det som redan finns. Miljön kring torget och kyrkan, den gamla bebyggelsen, hamnen, promenadstråket bort mot Tobisvik m.m. – utveckla dessa tillgångar. Besökare lär knappast komma till Simrishamns för att handla på Lidl ute på fälten utanför staden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

Privatperson 1, 2026-08-03
Till er som fattar avgörande beslut om Simrishamns framtid,

Jag skriver som företagare och som en person som varje dag lever med de villkor som råder för handel och företagande i Simrishamn. Jag är djupt oroad över hur planerna på en Lidl-etablering hanteras, och över vilka följder de kan få för oss som redan verkar, investerar och skapar arbetstillfällen här. Planerna har gått vidare i ett externt läge vid infarten efter att en centrumnära lösning inte blev av, och just därför blir frågan om konsekvenserna för centrum ännu viktigare.

Jag vill vara tydlig: det här handlar inte om att vara emot konkurrens eller nya etableringar. Det handlar om att vi som redan driver företag i kommunen måste kunna lite på att ni ser

helheten. När en större aktör tillåts etablera sig utanför centrum väcks en berättigad oro för att kundflöden flyttas, att små lokala verksamheter försvagas och att stadskärnan tappar ännu mer kraft. Den oron blir inte mindre av att kommunen samtidigt talar om att stärka näringslivsklimatet? Vi borde vara tydliga mot de företag som vill etablera sig att vi har lediga lokaler i centrum och om de inte vill ha de lokaler som finns så passar deras etablering inte in i Simrishamn. Vi måste stå för att vi värnar centrumhandeln, och visa det genom de beslut som fattas.

Som företagare vill jag därför ha svar på några enkla men avgörande frågor:

- Hur har ni bedömt påverkan på befintliga butiker och verksamheter i centrum?
- Vilken konkret plan har ni för att skydda och stärka stadskärnan om mer handel flyttas till infarten?
- På vilket sätt har ni lyssnat på oss lokala företagare innan ni driver processen vidare?
- Hur har ni vägt kortsiktig etableringsglädje mot långsiktig överlevnad för det lokala näringslivet?

För oss som redan finns här är detta inte en teoretisk diskussion. Det handlar om omsättning, arbetstillfällen, framtidstro och viljan att fortsätta satsa i Simrishamn. Om kommunen menar allvar med att förbättra företagsklimatet måste det också gälla de företag som redan bär platsen varje dag, inte bara de nya aktörer man hoppas få hit.

Jag uppmanar er därför att stanna upp och redovisa en tydlig konsekvensanalys innan ni går vidare. Vi behöver öppenhet, dialog och ansvarstagande. Simrishamn behöver utveckling, men den måste ske på ett sätt som inte samtidigt riskerar att slå undan benen för det lokala näringsliv som redan finns.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

Privatperson 2, 2026-08-05
Den inkomna skrivelsen är identisk med den från Privatperson 1 varför den endast återges en gång.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se svar till Privatperson 1.

Klimatinitiativ Simrishamn (politiskt parti), 2026-08-06
Ska vi kunna köpa mat i Simrishamns centrum eller inte? Ska det finnas mataffärer på gångavstånd eller måste alla ha bil? Den frågan behandlades på samhällsplaneringsnämndens möte den 25 juni i år (Dnr 2025/692). Bakgrunden är att Lidl vill etablera en dagligvarubutik på samma område där bl.a Coop och Apoteket finns. Nämnden var positiv men eftersom det då

inte fanns någon näringslivschef på plats fanns det ingen analys vad det skulle innebära för den dagligvaruhandel som idag finns i centrum.

Nu finns en näringslivschef på plats, Anna Engblom, och hon har lämnat in ett särskilt yttrande. Hon avråder bestämt från den föreslagna etableringen och menar att det ”bedöms innebära en betydande risk för ytterligare utarmning av centrumhandeln.” Hon skriver ”Om även den kvarvarande livsmedelsbutiken i centrum, och med det risk att även Systembolaget lämnar centrum, bedöms det få negativa konsekvenser för:

- Äldre och andra grupper som är beroende av gång- och kollektivtrafikavstånd till dagligvaruhandel,
- Centrum och stadslivets attraktivitet, samt
- Övrig handel och service som är beroende av naturliga kundflöden.”

Hon tar också upp hållbarhetsperspektivet och påpekar att livsmedelsbutiker som finns i centrum minskar bilberoende, ger tryggare och mer levande stadsmiljöer och bättre förutsättningar för ett diversifierat näringsliv. Precis som det behövs i Simrishamn.

Vi har inget principiellt emot företaget Lidl men vi vill se andra platser för nyetablering än den nu föreslagna.

Vi ställer oss bakom det ställningstagande som näringslivschefen Anna Engblom uttryckt i sin skrivelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

Simrishamns Fastighetsägargrupp, 2026-08-06
Yttrandet har undertecknats av nio personer varav två genom sitt bolag utgör sakägare [förvaltningens anmärkning, yttrandet följer nedan].

Vi motsätter oss ändringen.

Synpunkterna avser inte Lidl som företag, utan lokaliseringen av dagligvaruhandel till ett externt läge och de långsiktiga konsekvenserna för Simrishamns stadskärna. Dagligvaruhandel skapar återkommande kundflöden som även gynnar övriga butiker, service, restauranger och stadsliv. Om dessa flöden flyttas till stadens utkant minskar underlaget för samtliga verksamheter i centrum.

Simrishamns kommun bör långsiktigt värna den genuina handeln och den levande stadskärna som kommunen, fastighetsägare och näringsidkare under lång tid har arbetat för att bibehålla och utveckla. Detta understryks så sent som den 1 juli 2026 i en insändare till Ystads Allehanda

av Jeanette Ovesson (M) och Christina Brandt (M), där man trycker på tydliga politiska mål och långsiktiga relationer med det lokala näringslivet för att långsiktigt stärka företagsklimatet.

I gällande detaljplan finns ett uttryckligt förbud mot livsmedelshandel på Hammaren 1 och fastigheterna runtomkring. Syftet är att verksamhets- och handelsområdet inte ska konkurrera med och på sikt utarma centrum. Den risken har inte försvunnit. Tvärtom är det nu bara en kvarvarande livsmedelsbutik i den direkta centrumkärnan. Att ta bort begränsningen just när centrumhandeln är sårbar går emot planens ursprungliga och fortfarande relevanta syfte.

Det finns realistiska alternativ i centralt läge som går att använda för en etablering, det finns även lokaler och ytor i samband med Willys och Rusta som skulle ge en placering med god tillgänglighet och närhet till centrala bostadsområden. Det kräver dock en dialog mellan fastighetsägare och Lidl där anpassningar och kompromisser får göras från båda sidor med stadens bästa som långsiktigt mål.

Att Lidls standardiserade affärsmodell föredrar ett externt läge är inte i sig ett skäl för kommunen att frångå sin egen etableringsstrategi och långsiktiga planering. En Lidl-etablering kan vara positiv om den sker på en plats som stärker stadens samlade utveckling. Hammaren 1 och dess närliggande grannfastigheter är inte den platsen.

Simrishamns styrka är den småskaliga stadskärnan, den äldre bebyggelsen, torget, kyrkan, hamnen och sambandet mellan handel, kultur, service och besöksnäring. När samma externa handelsområde med samma kedjor byggs i varje stad försvinner den lokala identiteten. Kommunens planering bör förstärka det som gör Simrishamn unikt, inte skapa ett handelsläge som drar verksamheter från centrum.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

Privatperson 3, 2026-08-06

Ärende
Lidl Sverige KB har inkommit med önskemål om att etablera en dagligvarubutik i Simrishamn på en extern fastighet som enligt förslaget kräver ändring av gällande detaljplan då dagligvaruhandel idag inte är tillåten på platsen. Lidl har uppgett ett lokalbehov om cirka 2 200 kvm med tillhörande parkerings- och leveransbehov. Dialog har förts om centrala alternativ, bland annat i tidigare Coop-lokal i anslutning till Systembolaget.

Bakgrund och utgångspunkter

Kommunens vision och översiktsplan betonar en samlad och förtätad utveckling med särskilt fokus på centrum Simrishamn, där centrala funktioner såsom livsmedelsbutiker anses vara strategiskt viktiga för att uppnå social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Ett levande centrum bidrar till minskat bilberoende, tryggare stadsmiljöer och bättre förutsättningar för ett diversifierat näringsliv.

Bedömning

- Simrishamn har under senare år uppvisat en försvagning av dagligvaruhandel i centrumkärnan. I dagsläget är ICA den enda kvarvarande livsmedelsbutiken i centrum, samtidigt som Willys och Coop finns utanför den direkta centrumkärnan. Mot denna bakgrund bör hänsyn tas till om kundunderlaget är tillräckligt för nya externa etableringar utan att grundläggande service i centrum riskerar att slås ut.
- En etablering i externt läge innebär en betydande risk för ytterligare utarmning av centrumhandeln. Om den kvarvarande centrala livsmedelsbutiken försvinner får detta negativa konsekvenser för grupper som är beroende av gång- och kollektivtrafik, för centrumets attraktionskraft samt för övrig handel och service som är beroende av naturliga kundflöden.
- Kommunen har erbjudit och kan erbjuda ändamålsenliga centrala alternativ som bättre överensstämmer med kommunens planeringsprinciper och mål för ett levande centrum. Mot denna bakgrund bedöms konkurrensen i kommunen som tillräcklig utifrån stadens och kommunens storlek, och en extern etablering bedöms i första hand omfördela befintligt kundunderlag snarare än tillföra ett samhällsekonomiskt hållbart nytt utbud.

Ställningstagande och rekommendation

- Med hänsyn till översiktsplanens mål, kommunens etableringsstrategi och de negativa konsekvenser som en extern dagligvaruetablering kan medföra, avstyrker undertecknad ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra Lidls föreslagna etablering på den aktuella externa fastigheten. Kommunen bör i stället fortsätta dialogen med Lidl med utgångspunkt i centralt belägna etableringsalternativ som redan erbjudits och som bättre stödjer kommunens långsiktiga mål om ett levande centrum.
- För det fall kommunen trots allt överväger att pröva en ändring av detaljplanen bör detta villkoras av tydliga krav och åtgärder för att begränsa negativa konsekvenser för centrum, exempelvis:
    - En aktuell och transparent konsekvensutredning (handels-, samhälls- och transporteffekter) som redovisar påverkan på befintlig centrumhandel och särskilt på den kvarvarande ICA-butiken.
    - Redovisning av att samtliga centrala alternativ prövats i skälig omfattning och att dessa objektiva skäl inte är genomförbara.
    - Genomförandeavtal eller motsvarande som innehåller åtgärder för att kompensera och begränsa negativa effekter på centrum (stärkt kollektivtrafik

och gång-/cykelkopplingar, villkor för parkeringslösningar, uppföljning och åtgärdsplikt vid påvisade effekter).
- En prövotid med tydliga uppföljningsmått för kundflöden och centrumomsättning samt villkor för åtgärder eller återställning vid allvarliga negativa effekter.
- Parallella insatser för att stärka centrumhandeln, exempelvis stöd till lokala aktörer, marknadsföring och åtgärder för att öka centrumets attraktionskraft.

Avslutning
Beslut i denna fråga bör fattas på grundval av uppdaterade analyser och med långsiktigt hänsynstagande till kommunens mål om ett levande centrum. En fortsatt aktiv dialog mellan kommunen, Lidl och berörda fastighetsägare rekommenderas för att finna lösningar som både säkrar dagligvarutillgång och värnar centrumvärdena.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

Samverkansgruppen för en levande stadskärna, 2026-08-06

Vi som författat denna skrivning är en samrådsgrupp bestående av Kulturstad Simrishamn, Bio Grand, Gösta Werner Museet, Simrishamns bokhandel och Hotell Svea. Vi har en gemensam vision att vi genom våra respektive verksamheter ska bidra till att kulturen får en än mer central roll i Simrishamns stadskärna. I detta visionsarbete förs även samtal med Österlens museum.

Det är inte vår uppgift att ha synpunkter på hur näringslivet kan utvecklas i Simrishamn. Men vi vet vilken stor betydelse det är för att uppnå våra mål att våra verksamheter omgärdas av en levande och aktiv stadskärna. I den bästa av världar kan kommersiell handel, kultur, upplevelse, underhållning m.m gå hand i hand för att skapa en bild av en stads identitet och attraktivitet.

Vi ställer oss i alla delar bakom det ställningstagande som näringslivschef Anna Engblom författat.

Våra institutioner, med omfattande verksamheter, känner stor lust att i nära samarbete stärka kulturens roll i Simrishamn.

Låt oss gemensamt säkerställa att vi har en levande stadskärna i Simrishamn även framöver.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

Simrishamns kommun
på Österlen

Restauranger och caféer i Simrishamns stadskärna, 2026-08-06
[Yttrandet nedan är undertecknat av tre näringsidkare. Eftersom det finns fler näringsidkare än dessa i centrum vill samhällsbyggnadsförvaltningen förtydliga att det således inte är ett yttrande inskickat av samtliga aktörer som driver restaurang eller café i Simrishamn], förvaltningens kommentar.

Vi som driver restauranger och caféer i Simrishamns stadskärna motsätter oss ändringen av detaljplanen.

Simrishamns restauranger är en del av stadens besöksnäring och är beroende av att människor faktiskt rör sig i stadskärnan. Dagsbesökaren som parkerar centralt för att handla, promenera vid hamnen eller besöka torget skapar samtidigt underlag för lunch, fika och andra spontana besök. Om viktiga vardagsärenden och handelsstopp flyttas till stadens utkant minskar anledningen att köra in till centrum.

Läget för Lidl gör det möjligt för bilburna dagsbesökare och genomresande att svänga av, handla och därefter fortsätta sin resa utan att nå stadskärnan. Den enkla tillgängligheten från det övergripande vägnätet är en fördel för etableringen men innebär samtidigt en risk att ett nytt stoppmönster skapas vid sidan av centrum.

Besöksflödena måste bedömas som en helhet

1. En väg runt stadskärnan försvagar spontana restaurangbesök. Restauranger och caféer lever inte enbart av besökare som har en bestämd bordsbokning. En stor del av stadslivet uppstår när människor kombinerar flera ärenden. Om en dagligvarubutik kan nås direkt från infarten blir det lättare att besöka Simrishamn utan att passera de centrala stråken, vilket minskar möjligheten till spontana måltider, fika och inköp i centrum.
2. Dagsturismen är särskilt viktig för Simrishamn. Vi restauranger och caféer har en tydlig säsong och måste under högsäsongen bygga det underlag som gör det möjligt att hålla öppet, behålla personal och bidra till ett levande centrum även under resten av året. En planåtgärd som leder till fler bilburna besökare förbi centrum riskerar därför att få större följder här än i en stad där kundunderlaget är jämnt fördelat över året.
3. Konsekvensen för besöksnäringen är inte tillräckligt belyst. Planhandlingarna bedömer dagligvaruhandel, konkurrens och trafikens framkomlighet men redovisar inte hur den nya målpunkten kan påverka dagsbesökares färdvägar, vistelsetid i centrum eller underlaget för restauranger, caféer och andra besöksnäringar. Att vägnätet klarar trafiken visar inte att etableringen är positiv för stadens samlade näringsliv.

En Lidl-butik är definitivt ett tillskott för Simrishamn om etableringen sker på en plats som för människor in i staden. I utkanten riskerar den i stället att bli en målpunkt som leder människor runt den.

Vi begär att Simrishamns kommun:
- inte ändrar detaljplanen för att tillåta dagligvaruhandel på Hammaren 1,
- behåller inriktningen att dagligvaruhandel ska lokaliseras så att den stärker stadskärnan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar i samrådsredogörelsens inledning.

Sakägare 1, 2026-08-06
[Sakägare 1 har bifogat bilagor som det hänvisas till i yttrandet nedan, däribland en geoteknisk utredning för grannfastigheten Yxan 2 samt flera yttranden som är identiska med de som skickats in av andra personer. Eftersom dessa yttranden tas upp i denna samrådsredogörelse bedömer förvaltningen att dessa inte behöver bifogas. Den geotekniska utredningen bedöms som alltför omfattande för att kunna bifogas i en samrådsredogörelse. Den kan däremot begäras ut av kommunen om intresse finns.], förvaltningens kommentar.

Som ägare till grannfastigheten Yxan 2 motsätter vi oss den föreslagna ändringen av detaljplanen för Hammaren 1.

Invändningen gäller att man går in och tar bort begränsningen för livsmedelshandel för en fastighet i en detaljplan som omfattar ett större område. Den gällande detaljplanen är inte så gammal att den kan anses irrelevant, det finns gott om äldre detaljplaner inom staden som fortfarande anses aktuella och styr områdens utveckling. Huvudproblemet med lokaliseringen till Hammaren 1 är att kommunen därigenom tar ett principiellt steg mot bilorienterad dagligvaruhandel i ytterligare ett externt verksamhetsområde.

Vi yrkar därför
1. att planändringen inte antas och gällande begränsning mot livsmedelshandel behålls,
2. att ärendet, om planarbetet fortsätter, kompletteras enligt detta yttrande innan kommunen tar ställning till planens lämplighet, och
3. att kompletterat underlag tydligt redovisar konsekvenserna för Yxan 2 och övriga kringliggande fastigheter.

Utgångspunkter från Yxan 2:s perspektiv
Yxan 2 är grannfastighet till Hammaren 1 och berörs direkt av hur markanvändningen, byggrätten, trafiklösningen, riskhanteringen och dagvattensystemet regleras. För en grannfastighetsägare är det avgörande att detaljplanens rättsverkan är tydlig och att

lämplighetsbedömningen omfattar den användning som planen faktiskt medger över tid – inte endast den Lidl-anläggning som visas i illustrationsmaterialet.

Planförslaget innebär mer än att ett förbud mot livsmedelshandel tas bort. Underlaget anger även förändringar av bland annat byggnadsplacering, utfart, höjd och gestaltning. Dessa frågor påverkar förutsättningarna för trafik, sikt, risk och dagvatten i gränsområdet mot omgivande fastigheter. Varje ändring behöver därför motiveras och prövas både för sig och sammantaget.

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska planläggning främja en ändamålsenlig struktur, en socialt tillgänglig livsmiljö, långsiktigt god hushållning och lämplig lokalisering. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. Våra invändningar avser dessa planeringsintressen och den konkreta osäkerhet som planförslaget skapar för en direkt angränsande fastighet.

Vi har redan direkt påverkats av planarbetet då vi under vintern 2025/26 påbörjade projektering av ett byggprojekt med industri-inriktning på Yxan 2. Under projekteringen har vi tagit fram bygglovsunderlag och låtit utföra en geoteknisk undersökning av fastigheten (bilaga 1). När vi fick reda på att det pågick ett arbete för att ändra detaljplanen pausade vi vårt projekt då vi inte längre var säkra på att de förutsättningar som gällt för fastighetens detaljplan längre gick att planera efter.

Om ändringen skulle antas förändras förutsättningarna för fastigheterna i området radikalt. Den inriktning på industrilokaler som vi tänkt oss skulle inte längre passa för området och en omplanering mot externhandel skulle vara mer relevant.

Ett principiellt steg mot externhandel
Den föreslagna ändringen bör inte behandlas som ett isolerat byggprojekt. När just begränsningen mot livsmedelshandel tas bort öppnas ett externt verksamhetsområde för en person- och trafikintensiv handelsform som hittills medvetet har hållits borta från området. För centrumhandelns långsiktiga funktion är det av stor betydelse att vardagsflöden inte stegvis flyttas från stadskärnan till infarten. Se de inlagor som handlare i Simrishamns centrum skickat in, jag bifogar exempel i (Bilaga 3, Bilaga 4, Bilaga 5).

Beslutet får en tydlig planeringsmässig referensverkan. Om kommunen bedömer dagligvaruhandel på Hammaren 1 som förenlig med översiktsplan, centrumstrategi, trafiksystem och allmänna intressen, ökar trycket att tillåta liknande användning på andra fastigheter i samma område. Ett fastighetsvis undantag får inte bli ett sätt att undvika en områdesövergripande avvägning.

Kommunen bör därför, innan planändringen förs vidare, redovisa en långsiktig princip för området: vilka handelsändamål som ska kunna tillåtas, vilka som ska avvisas och på vilka

objektiva, platsspecifika grunder. Den samlade effekten av flera framtida handelsetableringar måste prövas, inte endast effekten av en illustrerad Lidl-butik. Det vill säga, ta ett helhetsgrepp över hela planområdet.

Förändringar i handelsmönster och butikssammansättning sker över långa tidsperioder (5-10 år) och när externa handelsområden väl tillåtits börja växa är de väldigt svåra att stoppa.

Handelsstruktur och lokalisering
Kommunens egen fackbedömning måste bemötas.
Kommunens näringslivsenhet avråder från etableringen i externläget och bedömer att den främst kommer att omfördela ett befintligt kundunderlag. Denna bedömning står i tydlig konflikt med exploatörens handelsanalys (Bilaga 2).

Att exploatören har låtit ta fram en handelsanalys gör inte analysen ogiltig. Men kommunen måste självständigt pröva dess antaganden och uttryckligen motivera varför exploatörens bedömning i så fall ges företräde framför kommunens egen fackfunktion. En allmän hänvisning till konkurrens, prispress eller robusthet är inte tillräcklig när den egna näringslivsenheten har gjort motsatt bedömning.

Kommunen bör göra en egen analys av handelsflöden i Simrishamn, utifrån stadens egna förutsättningar. Simrishamns handlare överlever tack vare en stark sommarsäsong som är beroende av att det är mycket folk i stadens centrum. Ytterligare en dagligvaruhandel i stadens utkant leder direkt om besök som annars landat mer centralt till stadens utkant, har man väl landat där är det lätt att det inte blir mer av besöket. Analysen måste ta hänsyn till handeln under hela året, inte bara högsäsong.

Lokaliseringen utgår från Lidls standardformat
Underlaget visar huvudsakligen att Lidls önskade standardformat – cirka 2 200 m^2 butik och mer än 80 parkeringsplatser – inte ryms i det centrala objekt som har prövats. Det visar inte att Hammaren 1 är den samhällsplaneringsmässigt lämpligaste platsen eller att en mer centrumanknuten Lidl-etablering är omöjlig.

Kort genomförandetid och nuvarande markåtkomst får inte väga tyngre än detaljplanens långsiktiga verkningar. Kommunen bör pröva flera realistiska lägen och koncept, inklusive mindre eller anpassade butiksformat, ombyggnad och lösningar med samnyttjad parkering. Planeringen måste utgå från stadens långsiktiga struktur – inte enbart från en aktörs standardkoncept och tidplan.

Centrumets funktion och tillgänglighet
Om en extern etablering försvagar den centrumnära dagligvaruservicen kan Simrishamns försörjningsstruktur bli mindre robust för hushåll utan bil, även om det totala antalet butiker tillfälligt ökar. Det är därför cirkulärt att bedöma den sociala tillgängligheten genom att först anta att dagens centrumbutiker kommer att bestå och sedan använda deras fortsatta existens som bevis för att externläget är oproblematiskt.

Påstådd prispress för bilburna kunder får inte beskrivas som en generell tillgänglighetsvinst. Kommunen behöver först utreda hur centrumets vardagsservice påverkas på längre sikt och hur äldre, ungdomar och andra utan bil ska ha faktisk tillgång till dagligvaror.

Gällande plan innehåller ett medvetet strukturellt ställningstagande genom att livsmedelshandel undantas i området. Kommunen bör tydligt redovisa vilka allmänna förhållanden som har förändrats sedan begränsningen infördes och varför de ursprungliga planeringsskälen inte längre väger. Att en enskild aktör nu önskar etablera sig är inte i sig ett förändrat allmänintresse.

Planens rättsverkan och precision
Illustrationsplanen bär i dag fler slutsatser än plankartan. Risk-, trafik- och dagvattenbedömningarna utgår från en bestämd byggnadsplacering, intern disposition, parkering, infarter och fördelning mellan kund-, personal- och leveranstrafik. Om dessa förutsättningar är nödvändiga för att marken ska vara lämplig måste kommunen redovisa hur de säkerställs rättsligt. Antaganden som inte är bindande får inte behandlas som säkra förutsättningar i lämplighetsbedömningen.

Detta är särskilt viktigt för Yxan 2. En framtida verksamhet som ryms inom den generella planbestämmelsen kan få andra trafikflöden, leveransmönster, personintensitet och dagvattenförutsättningar än den illustrerade Lidl-anläggningen. Planen måste ge oss som grannfastighetsägare rimlig förutsebarhet om vilken markanvändning och vilka konsekvenser som faktiskt tillåts.

Nollalternativet behöver också beskrivas korrekt. Det är inte en obebyggd fastighet mot en Lidl-butik, utan utveckling enligt gällande plan – industri och annan handel – jämförd med den föreslagna ändringen. Trafik, personintensitet, risk, dagvatten, verksamhetsmark och påverkan på centrum ska jämföras mellan dessa verkliga alternativ.

Trafik, sikt och bilberoende
Trafikutredningen visar god beräknad korsningskapacitet. Det svarar dock endast på frågan om framkomlighet och köbildning. God kapacitet är inte bevis för att lokaliseringen är hållbar eller

lämplig med hänsyn till stadsstruktur, bilberoende, klimat, gång- och cykeltrafik eller påverkan på angränsande fastigheter.

Kommunen bör redovisa hur trafikgenereringen som förutspås i utredningen förhåller sig till klimatmål och till ambitionerna för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Planbeskrivningen bör inte behandla en hög bilandel som en neutral förutsättning när lokaliseringen i sig förstärker bilberoendet.

När högsäsongen används som ett viktigt motiv för etableringen måste den också undersökas robust. En riktad studie under relevant sommar- och helgperiod bör omfatta svängrörelser, leveranser, husbilar, gång- och cykeltrafik samt samtidiga evenemangs- och besöksflöden.

Utredningen förutsätter även att tung leveranstrafik och kundtrafik separeras. Om separationen är bärande för trafiksäkerheten måste den säkras genom planens reglering eller annan rättsligt hållbar mekanism. Den kan inte endast vila på hur en enskild verksamhetsutövare avser att driva anläggningen.

Kommunen behöver i detta sammanhang särskilt redovisa konsekvenserna för tillgänglighet och trafiksäkerhet i anslutning till Yxan 2 som också har sina infarter längs Ribbingsborgsgatan.

Risk och säkerhet
Riskutredningens slutsatser är villkorade. För alternativet med byggrätt på 60 meters avstånd hamnar samhällsrisken i ett utökat scenario på en nivå som utredningen anger som inte tolerabel, samtidigt som förekomsten av lokala transporter med ADR-klass 1 inte har verifierats.

Planbeskrivningen bör därför inte sammanfatta riskläget mer kategoriskt än utredningen medger. Byggrätt enligt 60-metersalternativet bör inte tillåtas utan en lokalt verifierad bild av farligt-godstransporterna eller en fördjupad riskanalys.

Dagvatten och långsiktig funktion
Dagvattenutredningen visar att planens genomförbarhet förutsätter en tät och kontrollerad lösning för fördröjning och rening, oljeavskiljning, kontrollerade rinnvägar samt fortlöpande drift och underhåll. Kommunen måste säkerställa utrymme, funktion, ansvar och kontroll för hela planens livslängd. En teknisk lösning som endast redovisas i en utredning är inte tillräcklig om planens byggrätt och hårdgjorda ytor kan genomföras utan att lösningen blir varaktigt säkerställd.

Det föreslagna framtida vattenskyddsområdet skärper kraven. Täta system och kontrollerad avledning bör behandlas som bärande lämplighetsvillkor, inte som rekommendationer. Även olyckor, släckvatten och systemens långsiktiga beständighet behöver hanteras.

För Yxan 2 behöver kommunen särskilt redovisa att höjdsättning, fördröjning, bräddning och skyfallsvägar inte överför vatten eller risker till grannfastigheten och att ansvarsfördelningen är tydlig under hela anläggningens livslängd.

Begärda kompletteringar om planarbetet fortsätter
Vi anser inte att det presenterade underlaget tillräckligt väl underbygger argumenten för att ändra i detaljplanen. Om kommunen inte avslutar planarbetet bör följande genomföras innan fortsatt ställningstagande:

1. En oberoende handels- och centrumkonsekvensanalys som uttryckligen bemöter näringslivsenhetens bedömning och prövar den centrumnära servicens långsiktiga bärkraft.
2. En förnyad lokaliseringsprövning med kommunala planeringskriterier och realistiska alternativ i fråga om läge med utgångsläge i kommunens översiktsplan.
3. En områdesövergripande analys av den långsiktiga handelsstrukturen i Simrishamn och den kumulativa risken vid etablering av ett externhandelsområde.
4. En tydlig redovisning av planens samtliga tillåtna användningar och hur varje bärande antagande i trafik-, risk- och dagvattenutredningarna görs rättsligt bindande.
5. Trafikmätningar under relevant högsäsong samt bindande lösningar för sikt, utfarter och separering av kund- och leveranstrafik.
6. Lokal verifiering av farligt-godstransporter eller fördjupad riskprövning innan byggrätt enligt 60-metersalternativet medges.
7. Bindande och långsiktigt kontrollerbara dagvatten- och skyfallslösningar, med särskild redovisning av konsekvenserna för Yxan 2.

Vi välkomnar att Lidl vill etablera sig i Simrishamn men anser att Hammaren 1 är fel plats. Kommunen bör behålla gällande begränsning mot livsmedelshandel och arbeta vidare med en mer centrumanknuten lösning som stärker stadens befintliga service-, gång- och besöksflöden.

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