



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan och upphävande av tomtindelning för Hjälmaröd 4:98 (2), Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

DNR 2022/590

Upprättad 2025-04-07

Hur samrådet har bedrivits

Ändring av detaljplan och upphävande av tomtindelning för Hjälmaröd 4:98 har varit föremål för samråd under perioden 26 november 2024 till den 14 januari 2025. Detaljplanehandlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på Simrishamns kommuns hemsida, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Detaljplanen handläggs med begränsat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Efter samråd provas detaljplanen med standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900)

Totalt har det inkommit 3 yttranden under granskningstiden. Inom samrådstiden har sakägare uppmanats att inkomma med en ifylld blankett för att tillkännage sitt godkännande eller icke godkännande av planen. Kommunen har mottagit ifyllda blanketter som representerar samtliga fastigheter och samfälligheter. Mottagna ifyllda blanketter representerar inte alla delägande fastighetsägare.

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

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen, 2024-12-19

Lantmäteriet, 2024-12-16

Sakägare 1, 2025-01-15

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Att upphävande av tomtindelningen inom Hjälmaröd 4:98 (2) medför en ofullständig tomtindelning för intilliggande fastigheter.
- Att planändringen medför en breddning av Ola Cappelins väg.



- Att planändringen medför ändringar som påverkar stengårdsgården som markerar gränsen mellan Hjälmared 4:98 (2) och Hjälmared 77:1.
- Att planändringen medför tillkomst av bebyggelse som avviker från områdets småskaliga bebyggelse.
- Att planändringen medför ändringar som inte beaktar kommunens översiktsplan samt området som särskilt värdefull kulturmiljö.

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

- Planbeskrivningen och plankartan har reviderats med förtydligande beskrivningar av tomtindelningens regleringar inom intilliggande fastigheter.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande beskrivningar av den gällande detaljplanens regleringar av Ola Cappelins väg. Aktuell planändring medför inte en ytterligare breddning av Ola Cappelins väg.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande beskrivningar av planändringen i förhållande till gällande översiktsplan samt området som särskilt värdefull kulturmiljö. Aktuell planändring beaktar att utbyggnad företrädesvis ska ske som kvalitativ förtätning samt att stor varsamhet ska tas vid förtätning så att befintliga karaktärsdrag bibehålls och skyddas.
- Planbeskrivningen och plankartan har reviderats med reglering om högsta nockhöjd som vidare ska säkerställa att planändringen medför en begränsad omgivningspåverkan. Planförslaget upphäver bestämmelse om högsta byggnadshöjd som bestäms i gällande detaljplan.
- Planbeskrivningen och plankartan har reviderats med reglering om begränsning av markens utnyttjande som vidare ska säkerställa att planändringen medför en begränsad omgivningspåverkan.



Inkomna synpunkter/yttranden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2024-12-19

Samråd om förslag till ändring av detaljplan för Hjälmared 4:98 (2), Simrishamns kommun

Er beteckning: 2022/590

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med planändringen och upphävandet av tomtindelningen för Hjälmared 4:98 (2) är att möjliggöra för avstyckning och byggnation av ett bostadshus.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller översiktsplan Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun, antagen av Kommunfullmäktige den 30 november 2015. Planhandlingarna anger att planområdet är utpekad som bostadsändamål. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.



Länsstyrelsens bedömning

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

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Hanne Romanus med planhandläggare Ola Jönsson som föredragande. Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat.

Lantmäteriet, 2024-12-16

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen)

TOMTINDELNING?

Lantmäteriet tolkar planförslaget som att gällande tomtindelning endast upphävs inom Hjälmaröd 4:98. Detta innebär att resterande tomtindelning blir ofullständig på så vis att tomtindelning för Hjälmaröd 77:1 och 4:97 blir avskurna. Detta skapar ett oklart rättsläge om vad som gäller och det finns risk för problem vid framtida fastighetsbildning eller bygglovsprövningar.

Om avsikten är att upphäva mer än inom Hjälmaröd 4:98 bör ändringen omfatta även dessa områden i kartan. Tomtindelningen är att betrakta som en bestämmelse som upphävs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Kommunen har reviderat tomtindelningens upphävande för att säkerställa tydlighet i framtida rättslägen samt att resterande tomtindelning blir fullständig.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Sakägare 1, 2025-01-14

1. Oklar motivering

Ändringen av detaljplanen innebär en breddning av Ola Cappelins väg och omvandling av trädgårdsyta till gatuyta, även om motiven till breddningen varierar och oftast är otydliga i samrådsunderlaget, vilket är anmärkningsvärt. På sidan 19 framkommer att “nuvarande gatubredd inte uppfyller dimensionerna för avfallshämtning av fyrfackskärl vid dubbelriktad trafik”. I andra delar av texten hänvisas till 1961 och 1968 års detaljplaner, då det inte fanns sopbilar med fyrfackskärl, men då man tyckte det var toppen att riva gamla hus för att bygga breda, moderna genomfartsleder.



Samrådsunderlaget saknar därför entydig information om varför just Ola Cappelins väg behöver breddas. Både Simrishamns tätort och de många fiskelägena har en stor mängd smala gator som är betydligt smalare än Ola Cappelins väg. Ska alla dessa smala gator i Simrishamns kommun och i de pittoreska fiskelägena breddas med hjälp av expropriering av privat mark för att kommunen köpt nya sopbilar? Enligt medias bevakning (Ystads Allehanda) har kommunen ingen sådan intention, vilket gör det anmärkningsvärt att Simrishamns kommun valt ut just Ola Cappelins väg för breddning.

Vi anser att denna brist på motivering inte är förenlig med PBL 5 kap 12 §, enligt vilken en kommun har en skyldighet att informera sakägare, boende och andra berörda om planens syfte samt dess tänkbara konsekvenser. Vi förväntar oss därför att Simrishamns kommun i den fortsatta processen följer PBL genom att bedriva en klar och entydig kommunikation som inkluderar planens syfte och dess konsekvenser gentemot samrådsägarna.

2. Ingen måttangivelse för föreslagen breddning av gata

Planförslaget saknar information om hur mycket man vill bredda Ola Cappelins väg mätt i meter och centimeter, vilket är anmärkningsvärt. Om en kommun vill bredda en gata genom att hänvisa till exproprieringslagen måste det rimligtvis redovisas hur mycket bredare gatan blir jämfört med ursprungsläget.

3. Ej förenligt med PBL

Det valda begränsade förfarandet är inte förenligt med PBL av två skäl:

a) En detaljplan som breddar en gata i ett område klassificerat som riksintresse bör inte ske med begränsat förfarande, utan bör inkludera bland andra länsstyrelsen och andra relevanta kulturmiljöaktörer som Landsantikvarien.

b) Eftersom ändringen av detaljplanen, både med hänsyn centrala Kivik och till stengärdesgården, berör riksintressen, ska samråd ska ske med länsstyrelsen. Länsstyrelsen ska enligt PBL 5 kap 1 4§ granska om detaljplanen är förenlig med riksintresset och säkerställa att hänsyn tas till kulturhistoriska värden.

4. Irrelevant motivering för breddning av Ola Cappelins väg

Samrådsunderlaget argumenterar på flera ställen att det i 1961 års fastighetsplan och 1968/1970 års detaljplan fanns en tanke om att bredda gatan. Denna breddning av gatan, som på pappret ser ut att vara tänkt att genomföras genom att i princip halvera fyra fastigheter, har under de



mer än 60 år som gått sedan fastighetsplanen beslutades inte genomförts. Men ett över 60 år gammalt förslag om gatubreddning fungerar inte som argument för att bredda gatan i dag.

Det torde vara självklart att 1961 års plan att bredda en liten gata i en fiskeläge till en bred genomfartsled var en ren skrivbordsprodukt i den tidens moderniseringsanda. Det torde vara lika självklart att denna idé aldrig har realiserats eftersom det helt enkelt var en absurd och verklighetsfrånvärd tanke att skapa en bred genomfartsled i ett litet kulturhistoriskt värdefullt fiskesamhälle. Av samma skäl har inte detaljplanens avstyckning av 4:98 och sammanslagningar av 4:97 och avstyckad del av 4:98 respektive 77:1 och avstyckad del av 4:98 genomförts. Dessa avstyckningar och sammanslagningar var tänkta som kompensation för fastighetsägarnas omfattande markförlust vid breddningen av vägen.

5. Ökad trafikmängd i strid mot genomfartsförbudet

Genomfartsförbudet på Ola Cappelins väg har beslutats i syfte att minska mängden genomfartstrafik och istället hänvisa sådan trafik till huvudvägarna. De enda privatfordon som har tillträde till gatan är de boende vid gatan.

Planförslaget kommer att motverka förbudet genom att skapa ökad trafik. Detta fenomen, så kallad inducerad trafik, är välkänt bland trafikforskare och infrastrukturexperters och innebär att ökad vägkapacitet genererar ökad trafikmängd. Vi vill också påminna om fyrstegsprincipen som vägleder utbyggnad av väginfrastruktur i Sverige, vilket innebär att utbyggnad av väg endast ska ske som en sista utväg och efter att alla andra alternativ provats.

6. Felaktig beskrivning av gällande detaljplan

Planförslaget anger på flertalet ställen felaktigt att möjlighet till breddning av Ola Cappelins väg enligt 1961 års detaljplan kvarstår för de intilliggande fastigheterna, t ex Hjälmaröd 77:1 och 4:97. I planförslaget meddelas av Simrishamns kommun kommer att ansöka om inlösen av mark utifrån Expropriationslagen. Detta är felaktiga påståenden av minst fyra skäl:

- a) Genomförandetiden för en detaljplan är mellan 5 och 15 år enligt PBL 4 kap §21. Genomförandetiden för 1961 års detaljplan har inte förlängts enligt PBL 4 kap §24, och möjligheten att bredda Ola Cappelins väg har därför upphört att gälla.
- b) Exproprieringslagen anger de skäl för vilka privat mark får exproprieras, och möjliggörande av dubbeltrafik med nyinköpt fyrackssopbil tillhör inte de skälen. Expropriationslagen ger alltså inte rätt att inlösa mark utifrån angiven motivering. Planförslagets skrivning är inte rättsligt korrekt och ska därför tas bort.
- c) Det tredje skälet är att 1961 års förslag till breddning av en liten gata i ett fiskeläge till en bred, modern genomfartsled helt enkelt var absurd, och av det skälet aldrig genomfördes.



d) Ingen av de boende vid Ola Cappelins väg har getts möjlighet att yttra sig kring 1961 års detaljplan. Sakägarnas familj, liksom familjen till ägaren av Hjälmared 4:98 har innehaft fastigheterna vid Ola Cappelins väg sedan början av 1960-talet, och har under de mer än 60 år som gått sedan dess aldrig hört talas om idén att göra gatan till bred genomfartsled genom expropriering av stora delar av flera privata fastigheter. Det framkommer också tydligt i beslutsprotokollet (11-KIV-92 - 1961) för detaljplanen att fastighetsägarna inte getts möjlighet att yttra sig. Den rättsliga grunden i optionen att bredda gatan är därför tvivelaktig.

7. Breddning av gata strider mot Översiktsplanen och mot riksintresset för kulturmiljövård

Centrala Kivik utgör Riksintresseområde för kulturmiljövård. Dessa värden utgörs av "Fiskeläge med välbevarad bebyggelsekärna från 1800-talet, oregelbundet gatunät med smala gator och hus i tegel och korsvirke (...)" (Simrishamns kommun Översiktsplan). Planförslaget är inte förenligt med kommunens gällande översiktsplan eftersom det genom breddningen av Ola Cappelins väg skulle förvanska en av dessa smala gator. Även den delvisa rivning av stengärdesgården som breddningen av gatan innebär strider mot Översiktsplanen eftersom det skulle utgöra ett ingrepp i en kulturhistoriskt värdefull miljö som skyddas av riksintresset.

8. Olagligt att förvanska stengärdesgården

Den omvandling av trädgårdsyta till gatuyta som detaljplanen förskriver skulle innebära rivning av ett stängsel och en bit av den stengärdesgård som utgör fastighetsgräns mellan Hjälmared 4:98 och 77:1. Sådan delvis rivning av stengärdesgården behöver vara föremål för ytterligare prövning, eftersom det sannolikt är olagligt både att riva och att förvanska en sådan mur:

a) Enligt PBL kap 8 13§ får byggnadsverk av kulturhistoriskt värde inte förvanskas. Stengärdesgården har ett stort kulturhistoriskt värde. Den är en del av en historisk gräns sedan flera århundraden tillbaka. Den har utgjort Kiviks yttre gräns under flera hundra år, kommungräns under en viss tid, och utgjort en del av sockengränsen mellan S. Mellby och Vitaby som funnits i nästan 1000 år. Den del av stengärdesgården som berörs av den ändrade detaljplanen är särskilt kulturhistoriskt värdefull eftersom den är en av få kvarvarande delar av den långa gårdesgård som under flera hundra år utgjorde Kiviks yttre gräns och en del av sockengränsen mellan Vitaby och Södra Mellby.

b) Utöver detta ingår gårdsgården i ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Av skälen under punkt a) bör rimligtvis stengärdesgården utgöra en del av värdena av riksintresse, och inneha samma skydd.

c) Eftersom Länsstyrelsen har en tillsynsroll, ska beslut som påverkar stengärdesgården omfatta konsultation och godkännande av länsstyrelsen.



Det finns alltså flera skäl för att Simrishamns kommun har en skyldighet att säkerställa att dessa kulturhistoriska värden inte skadas.

9. Möjlig fornlämning

Det är möjligt att stengärdesgården är en fornlämning eller så kallad övrig kulturhistorisk lämning, och som så kallad "möjlig fornlämning" enligt KML 2 kap 1§, ska den utredas ytterligare. Sakägarna har konsulterat Regionmuséet, där man gjorde bedömningen att stengärdesgården är en fornlämning. Fornlämningar är skyddade enligt KML även om de inte är registrerade sedan tidigare. Härvid gäller tillståndsplikt samt förhandsbedömning från Länsstyrelsen, och brott mot KML regleras enligt KML 2 kap 21§.

Stengärdesgården är uppförd före år 1850: den råsten som återfinns i den norra delen av fastighetsgränsen mot Hjälmared 77:1 är utmarkerad i 1820 års rågångsförrättning, och är sannolikt äldre än så. Den äldsta kvarvarande delen av denna gårdsgård är från 1600-talet, och den återfinns någon meter norr om den gårdsgård som detaljplanen omfattar.

Stengärdesgården fyller därför åldersrekvisitet, och uppfyller även de två övriga rekvisiten för en fornlämning. Bruksrekvisitet och övergivenhetsrekvisitet uppfylls eftersom det bruk som stengärdsgården är uppfört för, det vill säga som sockengräns och Kiviks yttre gräns, är varaktigt övergivna och kan inte återupptas (se Riksantikvarieämbetets Vägledning kring fornlämningar). Socknarna som administrativ enhet försvann på 1800-talet, och funktionen som Kiviks yttre gräns övergavs när Kivik utvidgades under 1800-talet. Den syns tydligt som Kiviks yttre gräns på 11-SME- 50 (1865) och som sockengräns i röd färg på samma karta.

Från sakägarnas och Lantmäteriets utredningar:

Stengärdsgården som skiljer fastigheterna Hjälmared 4:98 (2) och Hjälmared 77:1 (före 1990 hade fastigheten beteckningen Kivik 31:1) är en av de sista kvarvarande delarna av den gårdsgård som omgav hela Kiviks fiskeläge och utgjorde gräns mot Hjälmareds bys ägor i Vitaby socken i norr, och till Mellby bys ägor i söder. På en karta från 1919 (Lantmäteriets akt 11-KIV-1) syns stengärdsgården omringa praktiskt taget hela Kiviks fiskeläge.

I arkivutredningen till en gränsförrättning mellan de båda fastigheterna från 2024 (akt 1291 2023/45) står det att "gränsen mellan Hjälmared 77:1 och Hjälmared 4:98 har mycket gammalt ursprung. [...] Gränsen var ursprungligen en traktgräns eller en bygräns mellan byn Hjälmared i Vitaby socken och Kiviks fiskeläge i Mellby socken [...]."

Just delen mellan Kiviks fiskeläge och Hjälmareds bys ägor finns beskriven i protokollet (och kartan!) till Hjälmareds bys enskifte, från en "rågång" mellan Östersjön och den punkt där



Hjälmaröds bys ägor möter både Kiviks fiskeläge och Mellby bys ägor, den 29 juli 1816: “Sedemera företogs Rågångs uppgåendet emot Kiviks Fiskläge, hvilken [...] skulle taga sin början vid Saltsjön i en gårdsgård som är tecknad å Chartan med n:o 18, samt följa den samma i alla dess krökningar till n:o 19 vid en Bäck, som gör skillnaden emellan Hjälmaröds och Mellby ägor.” (akt 11-VIB-6)

Gränsens sträckning har sedan bekräftats i efterföljande rågångar 1846 (akt 11-VIB-15), 1865 (akt 11-SME-50) och 1903 (akt 11-VIB-58, som också nämner att “så som de vid mätningen af delegarne blifvit uppvista och å den nya kartan tecknade, rågångerna vore med stadige stengården omkring hela hemmanet uppförda”), utöver kartan från 1919 (akt 11-KIV-1) som nämns ovan.

Gårdsgården har alltså inte bara utgjort gräns mellan Kiviks fiskeläge och Hjälmaröds by, utan även mellan Vitaby och Södra Mellby socknar och efterföljande landskommuner, från urminnes tider till år 1952, då Vitaby landskommun och Södra Mellby landskommun bildade Kiviks landskommun, tillsammans med Sankt Olofs och Rörums landskommuner. Stengårdsgården utgör således det enda fysiska minnet av denna månghundraåriga gräns.

10. Särskilt värdefull - “K-märkning”

Oavsett om stengärdesgården klassificeras som fornlämning eller ej, bör stengärdesgården i enlighet med PBL 4 kap 16§ och 8 kap 13§ markeras i denna detaljplan som särskilt värdefull (“K-märkning”). Eftersom centrala, gamla Kivik är ett område klassat som riksintresse, bör en ny detaljplan ta särskild hänsyn till den sista kvarvarande delen av den långa ”stadsmuren” som sedan åtminstone 1620 utgjort Kiviks yttre gräns.

I Simrishamns kommuns Arkitektur- och kulturmiljöprogram slås bland annas fast att:

- a) Bebyggelsens struktur har särskilt kulturhistoriskt intresse
- b) Antikvarisk utredning ska göras i samband med planläggning. Det har inte gjorts i detta fall.
- c) inom den särskilt värdefulla kulturmiljön ska kommunen utreda om förvanskningförbud enligt PBL kap 8 13§ gäller.
- d) Följ årsringarna! Denna stengårdsgård är kanske det tydligare exemplet på “årsringarna” i Kivik.

11. Bostadshöjd på 4 meter plus tak är för högt

En ny byggnad på fastigheten 4:98 måste byggas i samklang med den äldre bebyggelsen. Bostadshus i i Österlens fiskelägen är som alla äldre hus traditionellt små. Den maximala byggnadshöjd på 4 meter som föreslås i detaljplanen innebär en betydligt högre byggnadshöjd än övriga hus i det centrala fiskeläget, och det är oförenligt med karaktären på övrig



bebyggelse. Den gamla bebyggelsen i fiskeläget, som utgör majoriteten av bostäderna i centrala Kivik, har brukligt en höjd till takfoten på lite mer än två meter.

12. Ej komplett utredning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen om betydande miljöpåverkan är inte komplett vad gäller miljöpåverkan med hänsyn till kulturmiljö:

- a) Om detaljplanen realiseras, innebär det att en del av stengårdsgården rivs eller förvanskas, vilket innebär en betydande miljöpåverkan med hänsyn till kulturmiljö. Detta saknas i utredningen.
- b) Med en bostadsvolym cirka 3 gånger större än intilliggande bostäder, blir inverkan på bebyggelse och kulturmiljövård negativ. Detta saknas i utredningen.
- c) Med en breddning av Ola Cappelins väg kan trafiken förväntas öka, vilket innebär negativ inverkan på miljö och hälsa. Detta saknas i undersökningen.

13. Ny bostad bryter mot övrig småskalig bebyggelse

En bostad med 4 meters höjd till takfot och med en yta 85 m² skulle avvika avsevärt gentemot omgivande bebyggelse. Det skulle bryta mot de småskaliga husvolymerna i omgivande bebyggelse. Som jämförelse, har bostäderna på Hjälmaröd 77:1 och Hjälmaröd 77:2 en höjd till takfot på drygt 2 meter och en yta på cirka 50 m². Den nya bostaden på Hjälmaröd 4:98 skulle därför ha en runt tre gånger så stor volym som grannhusen och ge ett klumpigt och kulturhistoriskt felplacerat intryck.

Även majoriteten av de äldre bostadshusen i fiskeläget har en begränsad bostadsyta och en takhöjd på drygt 2 meter. Det finns enstaka nyare som inte daterar från 1800-talet utan från 1930- eller 1940- talet, men dessa är få. Det är också viktigt att man inte fått tillstånd att bygga hus av denna nyare typ i centrala Kivik. I Kivik finns också så kallade kaptenshus längs med Stengatan, men inte i den aktuella delen av Kivik.

Konsekvensen för sakägarna skulle bli både ett visuellt och volymmässigt intrång. Det skulle också få praktiska konsekvenser genom att förlägga större delen av vår tomt i skugga under eftermiddag och kväll, vilket inte är acceptabelt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

I granskningsförslaget förtydligar Simrishamns kommun formuleringar i planbeskrivningen som behandlar aktuell planändring och Ola Cappelins väg. I granskningsförslaget förtydligar Simrishamns kommun att aktuell planändring inte möjliggör en breddning av Ola Cappelins väg. Aktuell planändring, Ändring av detaljplan och upphävande av tomtindelning för Hjälmaröd 4:98 (2), möjliggör för byggnation inom Hjälmaröd 4:98 (2). Därtill kommer regleringar inom



Hjälmaröd 4:98 (2) som påverkar hur Ola Cappelins väg kan breddas inom fastigheten Hjälmaröd 4:98 (2). Kvartersmark för bostadsändamål utökas inom Hjälmaröd 4:98 (2) genom planändringen. Yta inom Hjälmaröd 4:98 (2) som omfattas av allmän platsmark gata och torg minskar, vilket medför mindre breddning av Ola Cappelins väg än den breddning som möjliggörs av gällande detaljplan. För fastigheten gäller Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Hallen i Kiviks Samhälle laga kraft 29 maj 1970 samt Förslag till tomtindelning för kvarteret 18 Hallen i Kiviks stadsplaneområde, Kiviks kommun, Kristianstads län, laga kraft 1961-06-01 för fastigheten Hjälmaröd 4:98 (2).

Enligt Expropriationslagen 6 kap. 13 § PBL har kommunen bland annat rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Planändringen medför inte ändringar som påverkar regleringar som stengärdsgården omfattas av i gällande plan. Planändringen utreder därför inte huruvida stengärdsgården är en fornlämning enligt kulturmiljölagen. Vid en eventuell framtida breddning av Ola Cappelins väg enligt gällande detaljplan behöver kommunen undersöka om stengärdsgården är en fornlämning enligt kulturmiljölagen. Om stengärdsgården är en fornlämning enligt kulturmiljölagen behöver kommunen ansöka om tillstånd från Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen 2 kap. 12 § för att ta bort del av stengärdsgården som markerar gränsen mellan Hjälmaröd 4:98 och Hjälmaröd 77:1 inom allmän platsmark.

Vid framtagandet av detaljplanen har planhandläggaren en dialog med kommunantikvarien.

Undersökning av betydande miljöpåverkan bearbetas i detaljplanens alla skeden för att bedöma planförslaget påverkan på miljön.

I granskningsförslaget förtydligar Simrishamns kommun skrivelser som behandlar aktuell planändring i förhållande till kommunens översiktsplan och området som särskilt värdefull kulturmiljö. Ändring av detaljplan och upphävande av tomtindelning för Hjälmaröd 4:98 (2) beaktar översiktsplanens bebyggelsestrategi som anger att utbyggnad företrädesvis ska ske som kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse. Planändringen beaktar området som särskilt värdefull kulturmiljö som bland annat anger att stor varsamhet ska tas vid förtätning så att befintliga karaktärsdrag bibehålls och skyddas.

Simrishamns kommun noterar sakägarens synpunkter avseende planändringens omgivningspåverkan och tillför därför regleringar som ska vidare begränsa planändringens omgivningspåverkan. För att begränsa omgivningspåverkan av tillkommande bebyggelse tillkommer bestämmelse om nockhöjd. Bestämmelse om högsta byggnadshöjd i gällande plan upphör att gälla. Därtill utökas begränsning av markens utnyttjande mot Hjälmaröd 77:1. Begränsning av marken utnyttjande minskar mot Ola Cappelins väg.



Simrishamns kommun
på Österlen

Till samrådsredogörelsen hör "Länsstyrelsens yttrande över Samråd om förslag till ändring av detaljplan för Hjälmared 4:98 (2), Simrishamns kommun". Länsstyrelsens synpunkter behandlas i detta dokument. Länsstyrelsen har inte i sitt samrådsyttrande framfört några synpunkter avseende planförslaget i relation till riksintresset för kulturmiljövård.

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

*Kajsa Rosenlund Lindvall
Planarkitekt
Planeringsenheten*