



Simrishamns kommun
på Österlen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Sankt Olofs gård 1:77, 1:71 och del av 1:31, Sankt Olof, Simrishamns kommun

DNR 2022/338

Upprättad 2024-03-01

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplan för Sankt Olofs gård 1:77, 1:17 och del av 1:31 har varit föremål för granskning under perioden 11 november till den 3 december 2023. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 11 november 2023. Detaljplanehandlingarna har under granskningstiden funnits tillgänglig 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 19 yttranden under granskningstiden.

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

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen, 2023-11-30

Lantmäteriet, 2023-11-20

Trafikverket, 2023-11-23

Tele 2, 2023-11-10

Kommunstyrelseförvaltningen, 2023-11-13

SÖRF, 2023-11-15

Telia, 2023-11-13

Fastighetsägare, 2023-11-17

Fastighetsägare, 2023-11-29

Fastighetsägare, 2023-12-01

Fastighetsägare, 2023-12-05

Fastighetsägare, fastighetsägare, 2023-12-02

Österlen VA, 2023-11-24

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2023-12-01

EON, 2023-11-27

Skånska järnvägar, 2023-12-01

Region Skåne, 2023-12-04

Byggnadsnämnden, 2023-12-12



Kultur- och fritidsnämnden, 2023-12-22 (förlängd svarstid)

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningsskedet, precis som under samrådet, har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Huvudmannaskap för föreslagen gata på Sankt Olofs gård 1:17.
- Närhet till museijärnvägen och den verksamheten.
- Kulturvärden inom Sankt Olofs gård 1:77.

Revideringar efter granskningen

- Efter Länsstyrelsens synpunkter om att det är olämpligt att planlägga B och Z inom samma byggnadsdel har användningsområdet Z ändrats till K-kontor.
- Egenskapsbestämmelsen k₂ har placerats på den norra delen av byggnadsdelen som är planlagd för bostäder.
- Bullerbestämmelser har lagts till på plankartan.
- Utfartsförbud i den norra delen av planområdet mot Byvägen har lagts till, precis som det var under samrådet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om gemensamhetsanläggningen och påverkan för berörda fastigheter. Planbeskrivningen kompletteras med förändringarna detaljplanen medför för Sankt Olofs Gård 1:17 och 1:31. Genomförandetiden justeras på plankartan så att den hamnar under rätt rubrik.

Kvarstående synpunkter på granskningshandlingarna

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.

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.

Inkomna synpunkter/yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2023-11-30

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet - risk för olyckor

I samrådet konstaterade Länsstyrelsen att eftersom bestämmelsen J1 – lager, inte ger någon möjlighet att begränsa vad som lagras, kan hälsofarliga varor komma att hamna nära boende. Användningsbestämmelserna J och B i direkt anslutning till varandra gör att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet och risken för olyckor. Bestämmelsen Z ger samma möjlighet som J att lagra hälsofarliga varor och därmed kvarstår Länsstyrelsens bedömning från samrådet.

Det finns inga på förhand givna avstånd som måste uppfyllas, utan det är kommunen som i planhandlingarna måste visa hur planens utformning anpassas till de specifika förhållandena på platsen. De risker som användningen kan möjliggöra måste man ta höjd för och säkerställa genom placering och/eller begränsningar genom planbestämmelser avseende utförande med skydd, e dyl.

Länsstyrelsens synpunkter prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL gällande hälsa och säkerhet – risk, om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

I antagandehandlingarna har användningen Z tagits bort och ersatts med K – kontor.

Lantmäteriet, 2023-11-20

Vid genomgång av planförslagens handlingar (daterade 2023-10-26) har följande noterats:
Delar av planen som bör förbättras

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Lantmäteriet noterar att den tänkta gemensamhetsanläggningen och tillika allmänna platsen i detaljplaner även rör ett antal fastigheter utanför detaljplanens område. I den nu gällande byggnadsplanen får det tolkas som att utfart är förutsatt mot Österlenvägen för dessa fastigheter. Så har inte genomförts i praktiken. I dagsläget förefaller det inte finnas någon officiell rättighet för fastigheterna utanför planområdet att nyttja någon utfart utöver



Österlenvägen. Den kan också konstateras att Österlenvägen är en allmän väg och att kommunen inte är huvudman för allmän plats i övrigt inom gällande byggnadsplan. Av den anledningen bör konsekvenserna beskrivas tydligare i planbeskrivningen. Det bör bli framgå tydligare att i anspråkstagandet av mark för gemensamhetsanläggning kan innebära att ersättning ska utgå till belastade fastigheter och att det är fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen som ska stå för de kostnaderna. Frågan är av väsentlig betydelse för de fastigheter som föreslås delta i anläggningen och det är viktigt att kommunen utreder förutsättningarna samt beskriver det på ett sådant sätt att det är tydligt för dem som påverkas. En fastighet kan tvingas delta i en gemensamhetsanläggning om det är av väsentlig betydelse för denna. Sankt Olofs Gård 1:77 har idag ett servitut som ger rätt till utfart, vilket kan påverka bedömningen om det är av väsentlig betydelse för fastigheten att delta.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Planbeskrivningen bör kompletteras med förändringarna detaljplanen medför för Sankt Olofs Gård 1:17 och 1:31. Detaljplanen innebär att Sankt Olofs gård 1:17.

planläggs som allmän plats istället för kvartersmark för järnvägsområde. Sankt Olofs Gård 1:31 är idag planlagd som allmän plats, troligtvis natur, och kommer efter vara planlagd som allmän plats gata.

Genomförandet av allmän plats med enskilt huvudmannaskap sker genom bestämmelserna i anläggningslagen. I anläggningslagen finns bland annat bestämmelser som ersättning för upplåtelse av mark.

Plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där samtliga fastighetsägare kan förstå vad detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och

omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Genomförandetiden är heller **ingen administrativ bestämmelse**. Texten om genomförandetid bland planbestämmelserna bör finnas längst ner i listan med planbestämmelser och rubriken bör ha samma utseende som bland annat "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:



Planbeskrivningen kompletteras med text om gemensamhetsanläggningen och påverkan för berörda fastigheter. Planbeskrivningen kompletteras med förändringarna detaljplanen medför för Sankt Olofs Gård 1:17 och 1:31. Genomförandetiden justeras på plankartan så att den hamnar under rätt rubrik.

Trafikverket, 2023-11-23

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Trafikverket anser det olyckligt att kommunen väljer att inte gå vidare med en lösning som bidrar till att genomfartstrafik ej är möjlig. För att ändå göra det bästa ur trafiksäkerhetssynpunkt anser Trafikverket att området närmast väg 1587 (b1) ska försees med förbud för uppställning av fordon och andra fasta föremål. Det är inte lämpligt att backa ut på en väg och kommunen bör säkerställa att det är möjligt att vända inom bostadsfastigheten.

En bullerutredning är gjord. Trafikverket tolkar bullerutredningen som att ekvivalent ljudnivå överskrids vid den norra fasaden, 61 dB och inte 58dB, som det står i bilaga 1. Bedömningen är därmed att bullerförordningens krav inte går att uppnå och att åtgärder är nödvändiga.

Bullerutredningen bör därmed uppdateras.

Vidare delar Trafikverket Skånska Järnvägars bedömning att bostad närmare än 30 meter från järnväg inte är lämplig.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Skyddsbestämmelser avseende buller är tillagda i plankartan. Utfartsförbudet har återigen lagts till mot Byvägen.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Byggnadsnämnden, 2023-12-12 (förlängd svarstid)

Inget att invända mot detaljplaneförslaget.

Byggnadsnämnden vill dock informera om att bygglov krävs för ändrad användning till lägenheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten är noterad.

Kultur- och fritidsnämnden, 2023-12-22 (förlängd svarstid)

Kommunantikvarien framförde under samrådet att det vore önskvärt att placera fotografier på plankartan som visar byggnadens ursprungliga utformning, för att på så vis förtydliga varsamhetsbestämmelsen k2. Detta är nu gjort, vilket är mycket positivt.

Planbestämmelsen k1 är nu placerad på byggnadsdelen i söder, men bör även placeras på byggnadsdelen längst åt norr. Det är av stor betydelse att denna byggnads karaktär som magasinsbyggnad fortsatt är läsbar även om den inreds med bostäder.

Sedan samrådet har en yta för byggrätt av utomhustrappa lagts till på plankartan.

Kommunantikvarien vill framföra att en sådan trappa bör utformas med stor var-samhet och i enlighet med varsamhetsbestämmelserna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Varsamhetsbestämmelsen k2 läggs till den norra delen på byggnadsdelen.



Simrishamns kommun
på Österlen

Region Skåne, 2023-12-04

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Kommunstyrelseförvaltningen, 2023-11-13

Inga synpunkter.

SÖRF, 2023-11-15

Räddningstjänsten har granskat handlingarna och har inget att erinra.

Österlen VA, 2023-11-24

Angående granskningshandlingar för detaljplan för Sankt Olofs gård 1:77, 1:17 och del av 1:31, Sankt Olof har Österlen VA AB har inget att yttra om.

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2023-12-01

Ystad-Österlenregionens miljöförbund har inget mer att tillägga i det aktuella planärendet.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Tele 2, 2023-11-10

Tele2 har kanalisation och kabel i anslutning till fastigheten i norr (se bild nedan, inringat i grönt). Vi förutsätter att vi ligger kvar och att kanalisationen inte behöver flyttas. Om ni av någon anledning behöver gräva fram vår kanalisation så önskar jag få en kallelse till samordningsmöte.

Alla kostnader kring eventuella flyttar faktureras i sin helhet till exploatör eller den som påkallar flytten.



*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Detta förtydligas i planbeskrivningen.*



EON, 2023-11-27

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

Skånska järnvägar, 2023-12-01

Yttrande från Skånska Järnvägar AB, ägare till bangårdsområdet i Sankt Olof, granne till planområdet.

Kommunen har inte i planhandlingarna resonerat kring eller bedömt riskerna för restriktioner i järnvägsverksamheten som en effekt av planens genomförande. En analys utifrån det regelverk som finns i miljöbalken som visar att risk för begränsning av järnvägsdriften inte föreligger behövs för att Skånska Järnvägars intressen ska tillgodoses. Den bullerutredning som redovisas har inte beaktat banans fullständiga nyttjande eller underhåll. Redan idag utnyttjas banan vintertid för bl.a. chartertrafik och underhållsarbeten. Det externa industribuller som banan kan ge upphov till enligt bullerutredningen är därför sannolikt underskattade. Utredningens redovisning av bullernivåer vid bostadsbyggnadens fasad mot järnvägen är mycket bristfälligt redovisad. Skånska järnvägar menar att bullerutredningen behöver utgå från ett troligt framtida nyttjande av banan snarare än den tidtabell för turisttrafik som gällde vid tidpunkten för utredningens genomförande. Gällande trafiktillstånd begränsar inte trafiken till den nuvarande turisttrafiken utan medger en väsentlig utökning av banans nyttjande. Då utredaren saknar möjlighet att göra en rättvisande bedömning av bullernivåerna genom beräkningar vore det rimligt att mätningar som verifierar beräkningarnas riktighet genomförs i verkliga trafiksituationer. Järnvägen kan även komma att bli en del i Sveriges totalförsvär med transporter till Brösarps station med avlastning av tex stridsvagnar i samband med nationella övningar eller samövningar inom NATO.

Skånska järnvägar vidhåller de synpunkter som lämnades i samrådsyttrande 2023-03-30 och som kommunen har valt att inte beakta. Tilltänkta utnyttjare av marken får åläggas att tåla en utökad trafik. Skyddsåtgärder mot buller eller annat får kommunen skriftligen åta sig.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat. Skyddsbestämmelser mot buller har lagts till på plankartan.

Telia, 2023-11-13

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen då våra synpunkter i samrådsskedet har beaktats och förts in i planbeskrivningen.

Fastighetsägare, 2023-11-17

Jag har tagit emot ett underlag för beslut med diarienummer 2022/338.

Jag vill begära ut samtliga handlingar i ärendet, inklusive mötesprotokoll, samtlig e-post som rör ärendet och förteckning över vilka personer som på något sätt varit en del av beslut och beredning.

Samtidigt överklagar jag den del av ärendet som gäller ombildandet av vägen till enskild väg. I denna del vill jag ha ut allt underlag, inkommande post, e-post, nämndsprotokoll, förteckning



över kostnader samt beredningsunderlaget i sin helhet. Jag önskar att få det skickat denna e-post senast i eftermiddag.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat. Eftersom det är en pågående planprocess går det inte att överklaga beslutet förrän detaljplanen har blivit antagen.

Fastighetsägare, 2023-11-29

Härmed överklagar jag beslutet att Sankt olofs gård 1:17 ska övergå till enskild huvudman. Jag begär också ut samtliga handlingar och korrespondens som ligger till grund för förslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat. Eftersom det är en pågående planprocess går det inte att överklaga beslutet förrän detaljplanen har blivit antagen.

Fastighetsägare, 2023-12-01

Hej, jag vill härmed överklaga antagandebeslutet att Sankt Olofs gård 1:17 ska övergå till enskild huvudman. DNR 2022/338

Skälen är flera:

1. Vägen går på mark som tillhör Simrishamns kommun och har använts som just väg under mycket lång tid, det är alltså en väg av urminnes hävd. Simrishamns kommun har vid anläggningsarbete för dagvatten återställt området som väg, detta skedde 2017, varpå det blir tydligt att Simrishamns kommun redan fastslagit att området är en befintlig gata och därigenom också har ansvar för den.

2. Vägen är infart till det romska minnesmärke som länsstyrelsen uppförde 2018, som naturligtvis även fortsättningsvis bör vara möjligt för turister och andra besökare att nå.

3. Vägen används även flitigt av besökare till museijärnvägen samt inte minst av järnvägen själva för drift och underhåll (tunga fordon, lastbil, flak med slipers etc - och detta inte enbart 40 dagar om året, som uppges, utan även dagar då ångtågen inte går)).

Magasinet som nyligen uppfördes av järnvägsföreningen -strax intill vägen ifråga och alltså väster om spåren - är tänkt, enligt järnvägsföreningen, som en kommande utställningslokal för turister mfl, vilket förstås även det kommer belasta vägen i fråga samt göra den angelägen för besökare och turister.

För att förtydliga: Vägen på Sankt Olofs gård 1:17 är alltså inte enbart en privat infart för ett par fastigheter. Den används av järnvägsföreningen, av turister till järnvägens olika verksamheter samt av besökare till det romska minnesmärket.

4. I detaljplanen ni nu skickat ut för granskning uppger ni att vägen/marken är 50-procentigt genomsläpplig, vilket alltså skulle innebära att den inte behöver dräneras, dikas eller få brunnar. Här kräver vi att få se underlaget bakom detta påstående - och/eller att en mätning görs. Dagvattnet från detta område rinner nämligen i dagsläget rakt ner på våra fastigheter. Eftersom denna väg har använts just som väg under mycket lång tid är den ytterst hårt packad. Simrishamns kommun har därmed ansvar för att förhindra dagvattnets rinnande ner på våra fastigheter, eftersom kommunens mark ligger högre än vår.



Jag överklagar alltså härmed beslutet att Sankt Olofs gård 1:17 ska övergå till enskild huvudman.

Jag begär även ut samtliga handlingar, mötesprotokoll och korrespondens som ligger till grund för förslaget, samt resultatet av mätningar av vägens genomsläpplighet. Räknar med skyndsamt svar.

Tillägg, 2023-12-05

Jag vill göra ett klagorand (och alltså ett tillägg till min överklagan av DNR 2022/338) angående det romska minnesmärke - och turistattraktion - som finns längs 1:17

(Palmlundsvägen). Det är uppfört av Regionmuseet Skåne, se länk för mer information:

<https://regionmuseet.se/projekt/romska-minnesplatser/>

Vidare:

Jag noterar även att ni, Simrishamns kommun, inte tagit frågan om om minnesmärket eller järnvägens behov - samt besökarna/turisterna - av vägen 1:17 alls i beaktande. Inte ens i ert svar i er Samrådsredogörelse, upprättad 2023-10-26. Där väljer ni att helt enkelt inte kommentera dessa faktorer alls. Det duger inte. Jag kan heller inte se att det gjorts någon undersökning av markens påstådda genomsläpplighet, som ni skriver ska vara 50 procent. En sådan måste göras. Svenska järnvägars yttrande styrker även mitt yrkande om att vägen på 1:17 inte enbart skulle vara vi fastighetsägares angelägenhet. Även järnvägen är beroende av att fortsatt kunna köra tunga maskiner och fordon längs vägen och ha tillträde till spåren från detta håll - och för att nå det nyligen uppförda magasinet. Det var ju dessutom hela tanken när kommunen övertog marken från järnvägen.

Vägen 1:17 är helt enkelt en angelägenhet för fler än enbart fastighetsägarna. Det gäller järnvägen och deras verksamheter, besökare och turister till dem samt till Regionmuseets romska minnesmärke.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat. Eftersom det är en pågående planprocess går det inte att överklaga beslutet förrän detaljplanen har blivit antagen.

Markens genomsläpplighet regleras inte inom användningsområdet GATA utan inom kvartersmark för bostad (B) och kontor (K).

Det finns idag ingen officiell rättighet för de fastigheter längs Sankt Olofs gård 1:17 att nyttja någon annan utfart än den mot Österlenvägen. Att lösa utfart mot Österlenvägen har dock inte genomförts i praktiken. Som Lantmäteriet konstaterar i sitt granskningsyttrande är kommunen inte huvudman för allmän plats inom gällande byggnadsplan.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2023-09-28 § 200 om regler för huvudmannaskap för allmän platsmark. Med allmän plats avses ett område som i detaljplan är avsett för ett gemensamt behov, i detta fall användningsområdet GATA.

Enskilda vägar är inte en kommunal angelägenhet vilket har slagits fast i rättsfall. Lokaliserings-, likställighets- och självkostnadsprincipen är grundläggande principer som har betydelse för kommunal verksamhet. Likställighetsprincipen innebär att kommunen ska behandla sina invånare lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.



Enligt de beslutade reglerna för huvudmannaskap utgår kommunen från ett antal utgångspunkter som tydliggör när det finns skäl att frångå ett kommunalt huvudmannaskap. En av dessa utgångspunkter är att enskilt huvudmannaskap alltid prövas vid detaljplanläggning om tätorten har enskilt huvudmannaskap.

I Sankt Olof är det inte, förutom undantagsfall, kommunalt huvudmannaskap för gatorna. Bedömningen är att detta är en gata som till största del används av de boende längs med Sankt Olofs gård 1:17, då utfart mot Österlenvägen inte är möjlig. Därför har kommunen gjort bedömningen att det ska vara en gata med enskilt huvudmannaskap och att det är de fastigheter som använder gatan som tillfart till sina fastigheter som bör ingå i en vägsamfällighet för denna.

Fastighetsägare, fastighetsägare, 2023-12-02

Hej, jag vill härmed överklaga antagandebeslutet att Sankt Olofs gård 1:17 samt 1:31 ska övergå till enskild huvudman. DNR 2022/338

Skälen är flera:

1. Vägen går på mark som tillhör Simrishamns kommun och har använts som just väg under mycket lång tid, det är alltså en väg av urminnes hävd. Simrishamns kommun har vid anläggningsarbete för dagvatten återställt området som väg, detta skedde 2017, varpå det blir tydligt att Simrishamns kommun redan fastslagit att området är en befintlig gata och därigenom också har ansvar för den.

2. Vägen är infart till det romska minnesmärke som länsstyrelsen uppförde 2018, som naturligtvis även fortsättningsvis bör vara möjligt för turister och andra besökare att nå.

3. Vägen används även flitigt av besökare till museijärnvägen samt inte minst av järnvägen själva för drift och underhåll (tungt fordon, lastbil, flak med slippers etc - och detta inte enbart 40 dagar om året, som uppges, utan även dagar då ångtågen inte går)).

Magasinet som nyligen uppfördes av järnvägsföreningen -strax intill vägen ifråga och alltså väster om spåren - är tänkt, enligt järnvägsföreningen, som en kommande utställningslokal för turister mfl, vilket förstås även det kommer belasta vägen i fråga samt göra den angelägen för besökare och turister.

För att förtydliga: Vägen på Sankt Olofs gård 1:17 samt 1:31 är alltså inte enbart en privat infart för ett par fastigheter. Den används av järnvägsföreningen, av turister till järnvägens olika verksamheter samt av besökare till det romska minnesmärket.

4. I detaljplanen ni nu skickat ut för granskning uppger ni att vägen/marken är 50-procentigt genomsläpplig, vilket alltså skulle innebära att den inte behöver dräneras, dikas eller få brunnar. Här kräver vi att få se underlaget bakom detta påstående - och/eller att en mätning görs. Dagvattnet från detta område rinner nämligen i dagsläget rakt ner på våra fastigheter.

Eftersom denna väg har använts just som väg under mycket lång tid är den ytterst hårt packad. Simrishamns kommun har därmed ansvar för att förhindra dagvattnets rinnande ner på våra fastigheter, eftersom kommunens mark ligger högre än vår.

Jag överklagar alltså härmed beslutet att Sankt Olofs gård 1:17 samt 1:31 ska övergå till enskild huvudman.

Jag begär även ut samtliga handlingar, mötesprotokoll och korrespondens som ligger till grund för förslaget samt resultatet av mätningar av vägens genomsläpplighet.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Yttrandet är noterat. Eftersom det är en pågående planprocess går det inte att överklaga beslutet förrän detaljplanen har blivit antagen.

Markens genomsläpplighet regleras inte inom användningsområdet GATA utan inom kvartersmark för bostad (B) och kontor (K).

Det finns idag ingen officiell rättighet för de fastigheter längs Sankt Olofs gård 1:17 att nyttja någon annan utfart än den mot Österlenvägen. Att lösa utfart mot Österlenvägen har dock inte genomförts i praktiken. Som Lantmäteriet konstaterar i sitt granskningsyttrande är kommunen inte huvudman för allmän plats inom gällande byggnadsplan.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2023-09-28 § 200 om regler för huvudmannaskap för allmän platsmark. Med allmän plats avses ett område som i detaljplan är avsett för ett gemensamt behov, i detta fall användningsområdet GATA.

Enskilda vägar är inte en kommunal angelägenhet vilket har slagits fast i rättsfall. Lokaliserings-, likställighets- och självkostnadsprincipen är grundläggande principer som har betydelse för kommunal verksamhet. Likställighetsprincipen innebär att kommunen ska behandla sina invånare lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.

Enligt de beslutade reglerna för huvudmannaskap utgår kommunen från ett antal utgångspunkter som tydliggör när det finns skäl att frångå ett kommunalt huvudmannaskap. En av dessa utgångspunkter är att enskilt huvudmannaskap alltid prövas vid detaljplaneläggning om tätorten har enskilt huvudmannaskap.

I Sankt Olof är det inte, förutom undantagsfall, kommunalt huvudmannaskap för gatorna. Bedömningen är att detta är en gata som till största del används av de boende längs med Sankt Olofs gård 1:17, då utfart mot Österlenvägen inte är möjlig. Därför har kommunen gjort bedömningen att det ska vara en gata med enskilt huvudmannaskap och att det är de fastigheter som använder gatan som tillfart till sina fastigheter som bör ingå i en vägsamfällighet för denna.

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