



# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Detaljplan för Hästen 27, Simrishamns kommun, Skåne län

DNR 2015/955

Upprättad 2022-12-01

---

### Inledning

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de inkomna synpunkter som inkommit under samrådet samt kommunens ställningstagande till dessa. Kommunens ställningstagande är markerade i kursiv stil.

### Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för Hästen 27, har varit föremål för samråd under perioden 10 september till 24 oktober 2022. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 10/9 2022 samt den 24/9 2022. I den sistnämnda blev samrådstiden förlängt. Detaljplanelhandlingarna har under samrådstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Stadshusets foajé och Simrishamns bibliotek samt sänts till berörda sakägare och myndigheter. Ett samrådsmöte ägde rum den 21 september klockan 18:00 i Stora salen i Rådhuset.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens (2010:900) regler för standardförfarande.

### Sammanfattning

Totalt har det inkommit fjorton (14) yttranden under samrådstiden. Inkomna synpunkter har i övergripande drag berört:

- Förtydligande av begrepp.
- Buller
- Dagvattenhantering och översvämning
- Risk, farligt gods led
- Utfart

**Följande har inget att erinra/avstår från att yttra sig gällande förslag till detaljplan:** Skanova (Telia Sverige AB), Skånetrafiken, Ystad- och Österlenregionens miljöförbund, Sydöstra Skånes Räddningsförbund, Kommunstyrelsen Simrishamns kommun och Tele2.

### Ändringar sedan samrådet

Efter samrådet har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

- Ett förtydligande av planbestämmelser



- Uppdatering av layout på sammanställning av plankarta
- En översiktlig bullerberäkning har tillkommit i planbeskrivningen
- Redaktionella ändringar i text.

### **Kvarstående synpunkter på samrådshandlingarna**

*Det finns kvarstående synpunkter.*

### **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.

## **Inkomna synpunkter/yttranden under samrådstiden**

### **MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK**

#### **Länsstyrelsen**

##### **Länsstyrelsens formella synpunkter**

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

#### **Risk för översvämning**

För att kunna hantera regnmängder som inte omfattas av kommunalt ansvar för dagvatten kan reglering ske med stöd av 4 kap. 12 § punkt 1 PBL.

#### **Hälsa och säkerhet – buller**

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte redovisat bullernivåer enligt 4 kap. 33a § PBL, eller motiverat varför en sådan redovisning kan anses obehövlig. I planförslaget möjliggörs en ny byggrätt då man upphäver det som var där tidigare, plusprickad mark för uthus och dylikt ska. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras med uppgifter kring kommunens ställningstagande kopplat till bullersituationen. Om planområdet är bullerutsatt behöver det framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för enligt 4 kap. 33a § PBL.

#### **Hälsa och säkerhet – risker – väg, farligt gods mm**

Länsstyrelsen saknar en riskbedömning av detaljplanen och eventuella åtgärder för att hantera risker utifrån att planförslaget möjliggör bostad/bostäder i närhet av farligt gods led.

#### **Länsstyrelsens bedömning**

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande buller, farligt gods och översvämning enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.



*Kommentar:*

*Planhandlingarna har uppdaterats med en översiktlig bedömning av trafikbuller baserad på broschyren "Hur mycket bullrar trafiken" som Boverket har tagit fram i samarbete med Sveriges Kommuner och Regioner.*

*Vidare har även planhandlingarna uppdaterats med ett resonemang kring risk av farligt gods led som Storgatan/Väg 9 utgör samt utökat resonemang kring dagvattenhantering.*

**Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.**

**Undersökning av betydande miljöpåverkan**

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.

**Råd och planteknik/planförfarande**

Länsstyrelsen anser att det utförligare kan beskrivas hur ändring av detaljplan är förenlig med Översiktsplanen. Länsstyrelsen uppmärksammar att det i Översiktsplanen framgår att detta kvarter är del av en 1800-tals gård, utöver att det är bevarandevärt.

I det regionala kulturmiljöprogrammet beskrivs att Simrishamn består av en medeltida stadsplan och är präglad av 1800-tals bebyggelse. Kan det finnas anledning att med denna föreslagna planändring se över ytterligare varsamhetsbestämmelser och skydd mot rivning av det som kallas Bryggaregården och med byggnader som ingår i gården.

Länsstyrelsen noterar att kommunen har tagit fram en ny plankarta för det område ändringen avser. Enligt 4 kap. 30 § PBL kan det bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Länsstyrelsen menar därför att ändringar bör göras i den gällande detaljplanens plankarta. Ändringarna bör redovisas på ett sådant sätt att det tydligt framgår vad ändringen avser i förhållande till tidigare bestämmelser i den gällande planen.

Om det behövs för att planen ska bli tydlig, får reglering av frågor som avser fastighetsindelning redovisas på en särskild plankarta.

**Information om fornlämningar**

Om fornlämning påträffas vid grävning ska arbetet enligt 2 kap 10 § Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas till den del som rör fornlämning och Länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar uppträder bland annat som stenpackningar, skelettdelar, bebyggelserester, eldstäder m m.

*Kommentar: Noteras och tas med i vidare arbete.*



### Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 9 norr om planområdet. Planområdet har idag två anslutningar, en till väg 9 och en till Peder Mörcks väg. Väg 9 är en funktionellt prioriterad väg och även rekommenderad farligt gods led och det är av vikt att minimera antalet anslutningar mot vägen, då dessa utgör trafiksäkerhetspåverkande konfliktpunkter. Aktuell anslutning har även mycket dålig sikt, är belägen mycket nära en korsning och möjliggör inte för möte inne på fastigheten vilket kan skapa köbildning ute på väg 9. **Trafikverket anser att kommunen ska stänga den norra anslutningen och enbart säkerställa angöring via Peder Mörcks väg.** När gällande detaljplan vann laga kraft ställdes inte krav på att hantera buller i planskedet. **Trafikverket anser därmed att kommunen ska genomföra en bullerutredning** som säkerställer att den nyttillkommande bebyggelsen klarar gällande riktvärden för trafikbuller samt även det hänsynsavstånd som krävs vid en rekommenderad led för farligt gods, även om det är en ändring av en befintlig plan.

*Kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats med en översiktlig bedömning av trafikbuller baserad på broschyren "Hur mycket bullrar trafiken" som Boverket har tagit fram i samarbete med Sveriges Kommuner och Regioner.*

*Att stänga den norra infarten bedöms inte som ett alternativ eftersom intilliggande fastighet även brukar den infarten och det skulle påverka fastigheten negativt att förlora denna infart.*

### Lantmäteriet

#### *Plankarta med bestämmelser*

På plankartan står att ändringen ska läsas som ett tillägg. Enligt Boverket kan det bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Därför går det inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det bör framgå från när genomförandetiden börjar löpa.

#### *Plan- och genomförandebeskrivning*

Av planhandlingarna framgår inte vilken part som förvaltar den infart som nu blir planenlig. Med hänsyn till att markanvändningen är allmän plats torde det vara kommunen. Om området är tänkt att förvaltas av enskild part kan det möjligen vara lämpligare att ändra markanvändningen.

### Grundkarta

För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än tre månader.

*Kommentar: En översyn av planhandlingar och speciellt plankartan har lett till förtydligande gällande plankarta med bestämmelser och hur handlingarna förhåller sig till den äldre planen.*



*Infarten kommer förvaltas av Simrishamns kommun eftersom det fortsatt kommer vara allmän platsmark.*

## KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

### Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden ser positivt på förtätning där det finns yta och andra, till bostadsbebyggelse, relaterade behov kan hanteras inom den egna fastigheten. Exempel på detta är parkeringsplats enligt parkeringsnorm, sophantering och för en- och tvåbostadshus ha möjlighet att i någon mån kunna vistas utomhus på sin egen fastighet.

Förändringen att förlägga in- och utfart mot öster istället för norrut som det är idag är positiv då detta torde bidra till en ökad trafiksäkerhet till och från aktuell fastighet.

Ett frågetecken är dock den ringpickade mark som finns i den ursprungliga planen som anger område för överbyggd gård och annan terrassbyggnad. Det är tydligt att den korsprickade marken i ändringsområdets sydöstra del är borttagen genom förslaget men det förefaller mer oklart varför inte befintlig gårdsbyggnad i södra delen av fastigheten nu görs planerlig genom ändringsplanen. Det kan naturligtvis vara så att ringprickningen också tas bort men i sådant är detta inte tydliggjort i den nya plankartan och öppnar för tolkning av planstridigt utgångsläge även framåt för den befintliga gårdsbyggnaden. Illustrationsplanen förkunnar dock att även denna byggnad ska kunna byggas till och för att undvika tolkningsutrymme bör förtydligande göras även av ringprickningens avveckling.

*Kommentar: Ett förtydligande görs som redogör för vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.*

### Österlen VA

*Sid 9 vatten och avlopp:*

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten är redan ansluten till allmänt vatten, spillvatten och dagvatten. Det finns allmänna VA-ledningar som korsar det grönområdet med tillfart dvs Simrishamn 2:59. Om denna del av Simrishamn 2:59 tillföres Hästen 27 måste dessa ledningar skyddas.

*Sid 9 dagvatten:*

Även om fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten är det fastighetsägarens skyldighet att infiltrera dagvatten inom fastigheten innan avledning till allmänt dagvattenledningsnät. Fastighetsägaren ansvarar för det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Dagvatten bör delvis tas om hand inom den egna fastigheten tex genom att minimera hårdgjorda ytor och bevara eller öka volymen gröna ytor. Ett sätt att hantera dagvatten inom fastigheten är att samla upp regnvatten i regntunnor för återanvändning. Det dagvatten som inte kan infiltreras eller omhändertas inom fastigheten ska ledas och kopplas



till förbindelsepunkt för kommunalt dagvatten. Det ligger i exploatörens intresse att utforma projektet så att framtida skyfall inte påverkar den nya byggnationen eller grannfastigheter negativt. Med anledning av fastighetens varierande marknivåer och marklutning är det viktigt att planera för dagvatten och skyfall så att befintliga byggnader inom och utanför fastigheten inte tar skada.

Eftersom planändringen är av mindre omfattning och ökningen av hårdgöringsgrad är liten är bedömningen att dagvattenutredning inte behöver tas fram av planägaren. Det är dock en förutsättning att ovanstående synpunkter och förslag tas i beaktande och genomförs för att minimera avledningen av dagvatten till det allmänna dagvattenledningsnätet samt för att undvika skador på byggnation inom och utanför fastigheten vid skyfall.

#### *Sid 11 Teknisk försörjning*

Fastigheten Hästen 27 är redan ansluten till allmänt vatten, spillvatten och dagvatten. De nya byggnaderna ansluts till allmänt VA genom befintlig förbindelsepunkt för fastigheten så vida en fastighetsreglering inte ska genomföras. Generellt gällande är en förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten per fastighet. Beroende på antalet hushåll som ansluts kan befintliga servisledningar behöva bytas ut till större dimensioner vilket bekostas av fastighetsägaren. Ledningsdragning mellan de nya byggnader och fastighetens befintliga interna VA-nät bekostas och utförs av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren ska skicka in en VA-anmälan till Österlen VA innan byggnation påbörjas. I VA-anmälan ska tillkommande byggnationer och VA-installationer och ledningar redovisas samt hur dagvatten hanteras inom fastigheten. I det fall fastighetsägaren bedömer att nya större servisledningar behövs ska det i anmälan framgå vilka dimensioner på servisledningar som önskas.

Eftersom planändringen är av mindre omfattning är bedömningen att VA-utredning och kapacitetsutredning inte behöver tas fram av planägaren.

*Kommentar:* De allmänna VA-ledningar som korsar grönområdet med tillfart dvs Simrishamn 2:59 fortsätter att tillhöra denna fastighet och planen behöver därför inte förses med skyddsbestämmelser eller likande.

## **SAKÄGARE OCH ÖVRIGA**

### **Tele2**

Tele2 har infrastruktur (Fiberoptik) på norra sidan utmed Storgatan, vi önskar bli kallade till samordning om denna infrastruktur påverkas av exploateringen. Tele2 är eventuellt intresserade av att samförlägga ny kanalisation om möjlighet ges.

Innan någon schakt får ske i området så måste utsättning göras från Ledningskollen.se. Schakt inom 2m från utsättning av Tele2s infrastruktur, endast handschakt (försiktig schakt).

*Kommentar:* Noteras och tas med till projektering av detaljplanen.



### Privatperson 1

Härmed överklagar undertecknad Samhällsbyggnadsnämnden i Simrishamns kommun beslutet om att ändra detaljplanen för Hästen 27 och Simrishamn 2:59 med Diarienummer 2015/955.

Det är uppenbart att det finns andra betydligt mer lämpade platser att utföra ny infart på Simrishamn 2:59 som kommer att medföra ett betydligt trafikfarlig in och utfart med dold utfart till följd och att utföra en ny tillfartsväg i direkt anslutning till omkringliggande fastigheter strider mot klimatmålen och att bullernivån från bilar kommer att störa omkringliggande fastigheter som ej ligger på storgatan.

Jag är oförstående till Samhällsbyggnadsnämndens beslut eftersom jag anser att den genuina miljön i Simrishamn kommer att förändras och moderniseras och anser att det blir ett övertramp ur såväl ett samhällsmässigt som kulturhistoriskt perspektiv att bevilja bygglov/upplåtande av fastigheter på Hästen 27 som jag beräknar ska bli 7-8m höga och som kommer att skymma utsikten från våran fastighet på Hästen 9. Att inte delge detta i klartext är ytterst märkligt, då det förväntas att varje människa har tillgång till en karta med höjdmeter över havet.

Utöver det finns det extra skyddsvärda arter såsom vattensalamander och eventuellt kvarvarande population av strandpadda. Jag tycker även att, placera byggnader/hus som inte är utformad och placerad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset för en god helhetsverkan.

Med stöd av ovanstående överklagan anser jag att detta strider mot kraven i plan och bygglagen. Dessutom är det fel i utskickat underlag till berörda fastighetsägare:

I "Ändring av detaljplan för Hästen 27" står det att enligt SGU's jordartskarta består jordmäktigheten i området av moränfinlera. I "Behovsbedömning" under "Geologi", står det att jordarten inom planområdet består av moränfinlera och X'et är satt till Ingen eller liten.

*Kommentar: Planhandlingarna uppdateras med en förklaring av begreppet "meter över nollplan". I plankartan går det att utläsa olika punkter där höjdkurvor finns, området där högsta totalhöjd är satt till +31 varierar kurvorna från 23,05 till 23,99 vilket förenklat kan förklaras till en ungefärlig totalhöjd på åtta meter för ny bebyggelse.*

### Privatperson 2

Härmed överklagar undertecknad Samhällsbyggnadsnämnden I Simrishamns kommun beslutet om att ändra detaljplanen för Hästen 27 och Simrishamn 2:59 med Diarienummer 2015/955.

Det är uppenbart att det finns andra betydligt mer lämpade platser att utföra ny infart på Simrishamn 2:59 som kommer att medföra ett betydligt trafikfarlig in och utfart med dold utfart till följd och att utföra en ny tillfartsväg I direkt anslutning till omkringliggande fastigheter strider mot klimatmålen och att bullernivån från bilar kommer att störa omkringliggande fastigheter som ej ligger på storgatan.

Jag är oförstående till Samhällsbyggnadsnämndens beslut eftersom jag anser att den genuina miljön i Simrishamn kommer att förändras och moderniseras och anser att det blir ett övertramp ur såväl ett samhällsmässigt som kulturhistoriskt perspektiv att bevilja bygglov/upplåtande av fastigheter på

Hästen 27 som jag beräknar ska bli 7-8m höga och som kommer att skymma utsikten från våran





fastighet på Hästen 9. Att inte delge detta i klartext är ytterst märkligt, då det förväntas att varje människa har tillgång till en karta med höjdmeter över havet.

Utöver det finns det extra skyddsvärda arter såsom vattensalamander och eventuellt kvarvarande population av strandpadda. Jag tycker även att placera byggnader/hus som inte är utformad och placerad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset för en god helhetsverkan.

Med stöd av ovanstående överklagan anser jag att detta strider mot kraven i plan och bygglagen. Dessutom är det fel i utskickat underlag till berörda fastighetsägare: I "Ändring av detaljplan för Hästen 27" står det att enligt SGU's jordartskarta består jordmaktigheten i området av moränfinlera. I "Behovsbedömning" under "Geologi", står det att jordarten inom planområdet består av moränfinlera och X'et är satt till Ingen eller liten.

*Kommentar: Planhandlingarna uppdateras med en förklaring av begreppet "meter över nollplan". I plankartan går det att utläsa olika punkter där höjdkurvor finns, området där högsta totalhöjd är satt till +31 varierar kurvorna från 23,05 till 23,99 vilket förenklat kan förklaras till en ungefärlig totalhöjd på åtta meter för ny bebyggelse.*

### Privatperson 3

Vi har tagit del av handlingarna gällande detaljplan för Hästen 27, Simrishamn. Vi har principiellt inget emot en ändring av detaljplan för Hästen 27. En vårdad och vacker bebyggelse är bättre än en ovårdad, övervuxen och misskött tomtstycke. Vi har dock följande synpunkter som vi anser bör förklaras och infogas i planen.

Av den nya planen framgår en totalhöjd om högst +31 meter över angivet nollplan. Det är inte lätt att utläsa var och vad nollplan är för en lekman och därför bör det i planen anges högsta tillåtna totalhöjd för byggnadskroppar.

Vidare anges största exploateringsyta 180 kvm byggnadsarea och det talas om souterräng som lämpligt. Skall detta tolkas som en 90 kvm byggnad i två plan eller som en byggnad på 180 kvm med souterräng del på 180 kvm? Detta ger en befarad tanke om flerbostadshus. I dokumentet Ändring av detaljplan .... talas det om att "en befintlig byggrätt ges en mer tillåtande byggnadshöjd som möjliggör för bostadsbyggnad med souterrängvåning och att "tillskottet skall hannonisera med befintlig bebyggelse". Vi menar att byggnadshöjden måste klargöras i planen och /eller mer tillåtande byggnadshöjden måste kvantifieras.

Ang harmonisering med befintliga bebyggelse vill vi påpeka att kvarteret Hästen karaktäriseras av många villor byggda runt 40-50-talet och med tex Storgatan 4 7, 49 och Bryggeriet ännu äldre, från 1800-talet. Souterräng är alltså ett senare begrepp och harmoniserar svårligen. Det bör framhållas att Kvarteret Hästen är ett sammanhållet kvarter där trots att byggnader är från olika tidsepoker, det ändå finns ett kulturhistoriskt värde att bevara., i synnerhet med den gamla kvarnen så länge den tillåts stå kvar med sitt bristande underhåll. Alltså borde extra varsamhet stipuleras för nybebyggelse i kvarteret Hästen.

Vi överklagar därför planen och önska få ovanstående utrett så att det kan ligga till grund för ett godkännande.

*Kommentar: Planhandlingarna uppdateras med en förklaring av begreppet "meter över nollplan". I plankartan går det att utläsa olika punkter där*





*höjdkurvor finns, området där högsta totalhöjd är satt till +31 varierar kurvorna från 23,05 till 23,99 vilket förenklat kan förklaras till en ungefärlig totalhöjd på åtta meter för ny bebyggelse.*

*Att harmonisera med kringliggande bebyggelse handlar såväl om volymer, höjder och proportioner och även detta förklaras närmare i planbeskrivningen.*

#### **Privatperson 4**

Synpunkter på Samhällsplaneringsnämndens beslut 2022-08-25, § 173 att godkänna ändring av detaljplanen för att justera reglering av kvarteretsmark för att möjliggöra ny- och tillbyggnad inom fastigheten Hästen 27, samt att göra befintlig tillfart från öster planenlig.

Vi hävdar att denna större ändring av detaljplanen för Hästen 27 inte följer intentionen och behov av särskild miljöbedömning. Detta är orörd mark och natur sedan 30-talet och även dessförinnan, alltså en snart 100 årig period av biologisk mångfald ! Även omgivande mark och vegetation bidrar också till detta habitat och eftersom här finns bl a hasselbuskar så måste en inventering om förekomst av hasselmöss absolut genomföras redan innan ändringen av detaljplanen eventuellt genomförs!

*Kommentar: Detta förslag till ändring av detaljplan innebär inte att markens lämplighet omprövas utan endast egenskaper inom användningsområdena regleras om. Detaljplanens genomförande antas därför inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken, varför behov av särskild miljöbedömning inte föreligger.*

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Planeringsenheten

Ina Jacobsen  
Planarkitekt