



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

Detaljplan för Brantevik 36:21 del av Brantevik 36:23 och 36:6

DNR 2018/215

Upprättad 2020-05-25

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan för Brantevik 36:21 del av Brantevik 36:23 och 36:6 har varit föremål för en andra granskning under perioden 11 april– 9 maj 2020. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 11 april 2020. Detaljplanehandlingarna har under granskningstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, 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 17 yttranden under granskningstiden.

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

Inkomna yttranden:

Sydöstra skånes räddningsförbund, 2020-04-14

E.ON, 2020-04-08

Kultur-och fritidsnämnden Simrishamns kommun, 2020-04-17

Fastighet Simris 16:160, 16:158, 16:161 och Simris 16:127, 2020-04-20

Fastighet Simris 16:161, del av fastighet Simris 16:158, 2020-04-22

Lantmäteriet, 2020-04-23

Trafikverket, 2020-04-24

Byggnadsnämnden Simrishamns kommun, 2020-04-24

Fastighet Simris 16:160 och del av Simris 16:158, 2020-04-26

Försvarsmakten, 2020-04-27

VA-avdelningen Simrishamns kommun, 2020-04-29

Länsstyrelsen, 2020-04-30

Fastighet Simris 16:127 del av fastighet Simris 16:158, 2020-05-04

Branteviks och Gislövs dikningsföretag, 2020-05-08

Kommunstyrelsen, 2020-05-08

Ystad- Österlenregionens miljöförbund, 2020-05-08

Fastighet Brantevik 10:25, 2020-05-08



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningskedet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Önskemål om förtydligande av text i plankartan, önskemål om att planbeskrivning kompletteras med information om vattenskyddsområde
- Dämningsproblematik för dikningsföretag
- Otillåten långtidsparkering på Laurusgatan
- Önskemål om justeringar i befintligt exploateringsavtal mellan fastighetsägare till Simris 16:127, 16:158, 16:159, 16:160 och 16:161 och Simrishamns kommun

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

Branteviks och Gislövs dikningsföretag samt fastigheterna 16:160, 16:158, 16:161 och Simris 16:127 bedöms ha kvarstående synpunkter på granskningshandlingarna som ej blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.

- Synpunkterna som ej blivit tillgodosedda berör revidering i befintligt exploateringsavtal samt VA relaterade frågor om dikningsföretag och det allmänna dagvattensystemet utanför planområdet.

Kvarstående synpunkter på samrådshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statlig 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



Inga sakägare eller 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 (2020-04-30)

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att pröva möjligheterna för ny bostadsbebyggelse för fyra friliggande bostadshus i fastighetens södra del, skapa möjlighet för utvidgad verksamhet samt att säkra tillfart för intilliggande fastigheter. Planområdet ligger inom den västra delen av centrala Brantevik och omfattar 1,1 ha. Planområdet är tidigare detaljplanelagt och där den huvudsakliga markanvändningen anges vara bostadsändamål. Den nuvarande markanvändningen inom planområdet är bostadsändamål och en besöksverksamhet med tillfällig övernattnig.

För området gäller översiktsplan Framtiden 2030. Enligt översiktsplanen är området utpekad som befintlig bebyggelse och som en del av en värdefull bebyggelsemiljö. Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande.

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

Planförslaget har varit på samråd mellan 23 mars – 4 maj 2019 och granskning mellan 5 oktober – 4 november 2019. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående riksintresse naturvård, riksintresse kulturmiljövård och riksintresse för rörligt friluftsliv, risk för översvämning/ miljökvalitetsnormer för vatten och information om fornlämningar. I granskningskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående markföreningar

Länsstyrelsens rådgivning

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.

Länsstyrelsens bedömning

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Trafikverket (2020-04-24)

Trafikverket har inga synpunkter på detaljplanen.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Lantmäteriet (2020-04-23)

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2020-03-26) har följande noterats:

Lantmäteriet har inget ytterligare att framföra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Försvarsmakten (2020-04-27)

Försvarsmakten har inget att erinra avseende granskning Detaljplan för Brantevik 36:21, del av Brantevik 36:23 och 36:6, Simrishamns kommun, Skåne län

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Sydöstra skånes räddningsförbund (2020-04-14)

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Kultur- och fritidsnämnden, Simrishamns kommun (2020-04-17)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 1 april 2020 § 54 att godkänna planen för granslning och inkom 8 april 2020 med kungörelse. Planen syftar till att pröva möjligheterna för ny bostadsbebyggelse för fyra friliggande bostadshus i fastighetens södra del, skapa möjlighet för utvidgad verksamhet samt säkra tillfart för intilliggande fastigheter.

Arkeologen vid Österlens museum har granskat handlingarna för fastigheten och finner att det inte finns något att erinra arkeologiskt.

Kultur- och fritidsnämndens beslut

Överlämnar yttrande utan erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Byggnadsnämnden, Simrishamns kommun (2020-04-24)

Samhällsbyggnadsnämnden har översänt granskningshandlingar för detaljplan för Brantevik 36:21, del av Brantevik 36:23 och Brantevik 36:6 till byggnadsnämnden för yttrande senast 9 maj 2020.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheterna för ny bostadsbebyggelse för fyra friliggande bostadshus i fastighetens södra del, skapa möjlighet för utvidgad verksamhet samt att säkra tillfart för intilliggande fastigheter.



Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 1 april 2020, § 54 att godkänna planen för granskning.

Byggnadsnämndens beslut
Inget att invända

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Noterat*

VA-avdelningen, Simrishamns kommun (2020-04-29)

Önskemål angående plankarta. Finns det möjlighet att förstora text för planbestämmelser på plankartan? Texten är svåräst.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Noterar och förstorar den text där det är möjligt.*

I första samrådsrundan fanns text om vattenskyddsområde. Denna text är borttagen. Såg nu att den saknades även i förra granskningen. Planområdet ligger utanför vattenskyddsområde men i direkt anslutning. Närheten till vattenskyddsområde kan vara bra att ha med i detaljplanen eftersom det kan innebära anledning till extra försiktighet i byggskedet då det kan finnas risk för spill av exempelvis olja som skulle kunna förorena vattentäkten. Vanligtvis informerar VA-avdelningen om närhet till vattenskyddsområde i samband med bygglov där VA-avdelningen uppmanar till försiktighet när markarbete utförs. Eventuella spill ska anmälas till bla VA-avdelningen och räddningstjänst skyndsamt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med informationen om vattenskyddsområde.*

Sid 19 Dagvattenhantering. VA-avdelningen har tidigare påpekat att det eventuellt vore bättre att skriva att magasinet inte verkar ha någon funktion idag istället för att skriva att det inte används. Vi vet inte egentligen hur pass det används.

Sid 23 Teknisk försörjning. Rubriken säger endast Dagvattenhantering och fördröjningsmagasin för dagvatten. Textavsnittet omfattar även vatten. Ev lägg till vatten och avlopp i rubriken.

Sid 29 Genomförande tekniska frågor. Det kan finnas behov av viss rening av dagvatten från Laurusgatan innan det avleds till fördröjningsmagasinet eftersom magasinet ligger inom vattenskyddsområde. VA-avdelningen får se på detta i samråd med gata/parkenheten i samband med projektering och utförande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Planbeskrivningen revideras utifrån ovan inkomna synpunkter.*

Kommunstyrelsen, Simrishamns kommun (2020-05-08)



Ärendebeskrivning

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheterna för ny bostadsbebyggelse för fyra friliggande bostadshus i fastighetens södra del, skapa möjlighet för utvidgad verksamhet samt att säkra tillfart för intilliggande fastigheter.

Planprövning sker genom normalt planförfarande.

Kommunstyrelsen har i tidigare beslut 2019-05-08, § 111, avseende detaljplanens samrådsskede inte framfört någon erinran mot då föreliggande förslag till detaljplan.

Delegationsbeslut

- Utifrån redovisade granskningshandlingar framförs inga erinringar i rubricerat ärende.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat.

Ystad- Österlenregionens miljöförbund (2020-05-08)

Ystad-Österlenregionens miljöförbund (vi) har ingen erinran till förslag till detaljplan. Vi har tidigare yttrat oss i samrådsskedet. Nu har ärendet kommit till granskningsskedet. De synpunkter som vi hade i samrådsskedet har bemötts på ett godtagbart sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Brantevik och Gislövs dikningsföretag (2020-05-08)

Med anledning av fem-i-tolv-mötet med kommunens VA-representanter och dikningsföretagen kl 09:30 - 11:00 den 8e januari 2020 kan följande saker adderas till dikningsföretagens tidigare samrådssvar (de gamla samrådssvaren kvarstår med andra ord). Mötet hade anstiftats av Erica Johansson för de sista handpåläggningarna innan samrådsperioden stängs för detaljplaneförslaget för Brantevik 36:21 (och en eloge till henne för att detta), så jag ska börja med ett svar till henne.

Under mötet framkom inget som undanröjde farhågorna att en anslutning av 300 kbm smältvatten till stenkistan mitt under svallande störtflod inte skulle inverka menligt på dikningsföretaget. Uppskattningsvis 2/3 av störtflodsvattnet från högre liggande terräng ansluts till stenkistan genom en overflowbrunn, medan den kvarvarande 1/3 går genom dikningskylvert som lider av allvarlig dämning på grund av kommuninducerade åtgärder. Stenkistan är en del av dikningsföretaget (och det är inte bara det faktum att stenkistan ligger på mark numera ägd av kommunen som avgör detta, som kommunrepresentanterna ville göra gällande, utan snarare att stenkistan är en essentiell och integral del av dikningsföretaget som föranleder detta. Många äger mark vid båtnadsområdena, men långt ifrån alla dessa är med i dikningsföretaget). De fyra nya tomterna kommer enligt plan tillåtas ha cirka 300 kvm hårdgjord yta, vilket skulle bibringa stenkistan ca 300 kbm extra störtflodsvatten, om det som föreslås i planen fullföljs. Detta vatten kommer direkt att konkurrera med dikningsvattnet till stenkistan, minst genom stenkistans overflowbrunn, men också genom att dikningsföretaget



sammanbyggt med kommunens dagvattensystem under Jaktgatans vändplats. Eftersom dikningsföretaget redan sedan tidigare lider av dämning (som uppstod i samband med exploateringen av den så kallade Äppellunden, som ligger i området mellan Fartygsgatan-Laurusgatan-Jaktgatan, så är detta oacceptabelt ur Dikningsföretagens synvinkel, såvida inte dämningen hävs - och för att detta ska kunna ske måste kommunen spela boll med dikningsföretagen. Förhoppningsvis var dagens möte ett första steg mot att detta sker. Sammanfattningsvis, dikningsföretagen fortsätter med andra ord att motsätta sig exploateringen av Brantevik 36:21.

Vad gäller mötet kan sägas att den för dikningsföretagens mesta nödvändiga informationen uteblev, eftersom endast 1% av mötestiden lades på kommunens ledningar och ingrepp, medan 99% ägnades åt att kartlägga dikningsföretagets kulvert uppströms om Fartygsgatan. Den information som dock framkom bekräftades tydligt att dikningskulverten lider svårt av dämning nedströms om stenkistan på grund av kommuninducerade åtgärder.

Information som saknades (eller saker som behöver redovisas om man ska kunna häva dämningensproblematiken):

1. i gränsen mellan stenkistan och Gislöv 17:6 finns en overflowbrunn, som tar båtadsområdets störtflodsvatten ner till stenkistan. Inget nämndes om stenkistans djup, mottagningskapacitet, eller om den är vidarekopplad någonstans. (Notera att vid störtflod kan denna overflowbrunn tvingas ta emot över hälften av dikningsvattnet under störtflodens varaktighet) på grund av den dämningensproblematik som uppstod med början år 2001.
2. Ingen klar genomgång gjordes av hur kommunens dagvattennät kommunicerar med dikningsföretaget under Jaktgatans vändplats, men det verkar som en kommunal rännstensbrunn har anslutits till dikningsföretaget - åtminstone - men det befaras vara värre än så.
3. Många uppgifter saknades om när och hur kommunens VA avdelningen har dragit nya rör i anslutning till dikningsföretaget vid Laurusgatan och Fartygsgatan, vilket kan vara viktigt för ansvarsfrågan
4. Ingen information kom fram om kommuninducerade åtgärder som dämmer dikningsföretaget mellan Fartygsgatan och Pantaregatan, men det lilla som framkom indikerar att det kan finnas allvarliga brister här också. I synnerhet som kommunen har ändrat dikningskulvertens dragning precis vid Fartygsgatan (gjordes 2002).

Dämningar uppströms om Fartygsgatan som kunde bekräftas:

Segment A-B: under ett gott stycke (verkar vara cirka 40 m) under Äppellunden har den ursprungliga dikningskulverten tagits bort och ersatts av ett plaströr. Ingreppet skedde 2002, enligt inskrifter på de nya rören. I samband med detta ändrade man också dragningen för dikningskulverten i denna sträcka (vilket får en att undra om den gamla dikningskulverten nedströms mellan Fartygsgatan och Pantaregatan fortfarande är i bruk. Notera att vattendom gör klart att (1) kommunen inte får gräva upp och ersätta dikningskulvert utan dikningsföretagens godkännande, vilket är något som aldrig givits (2) man får absolut inte ändra ett dikningsföretags dragning utan ny vattendom, vilket aldrig har sökts

Segment B -C: även här hade man bytt ut det ursprungliga betongröret år 2002 och ersatt det med plaströr. Dessa plaströr hade lagts ner högre upp i förhållande till det gamla betongröret,



vilket innebär att ett "vattenlås" har uppstått i den gamla dikningskulverten uppströms från detta ingrepp vilket bedöms innebära en 20% sänkning av kulvertens kapacitet.

Segment C-D: (under Jaktgatans vändplats): Här saknas adekvat information, men det verkar som om kommunens VA avdelning minst har anslutit den kommunala dagvattensbrunnen som tar hand om hela Jaktgatans dagvatten och anslutit det till dikningskulverten. Detta får man enligt vattendom inte göra. Dessutom var det mycket oklart huruvida stenkistan rakt norr om Jaktgatan också hade anslutits till dikningskulverten. Mer om det vid ett senare tillfälle. Anslutning av Jaktgatans dagvattenssystem innebär konkurrens om dikningskulvertens kapacitet, som vid störfloder uppskattas begränsa dikningskulvertens kapacitet med 10%. Skulle stenkistan ha kopplats till dikningskulverten på ett eller annat sätt, så stiger denna siffra.

Segment D-E: (från Jaktgatans vändplats upp till stenkistans nordvästra hörn)

På detta segment fanns det två ytterligare dämningar, som helt klart är kommuninducerade. Den första var att dikningskulverten skadats i samband med stenkistans anläggande, och att man då ersatt den skadade delen med ett plaströr, MEN man hade lagt in ett plaströr med en diameter som verkar vara 100 mm snävare än den ursprungliga dikningskulverten, som ska vara 500 mm. Lite enkel aritmetik ger vid handen att denna getingmidja innebär en dämning på 36% ... (huvaligen). Vidare uppströms vid punkt D (stenkistans nordvästra hörn) hade man anslutit en dagvattenledning från exploateringen norr om stenkistan, och här hade man enligt VA representanternas förmenande också byggt en ny anslutningsbrunn på dikningskulverten. Vattendomen säger att man inte får bygga nya anslutningsbrunnar på existerande dikningsföretag. Dessutom hade denna kommuninducerade anslutning gjorts så ofackmannamässigt att stora brottstycken av den gamla kulverten hade ramlar in. Detta innebär ytterligare dämning. Vad gäller exploateringen som sådan, är dessa fastigheter med i dikningsföretaget, vilket innebär att dessa fastigheter har rätt att ansluta sitt dagvatten till dikningsföretaget, MEN det ska då göras vid en av de ursprungliga dikningsbrunnarna. Dessutom är det bara dagvatten från dessa fastigheter som får anslutas - inte hela Laurusgatans dagvatten. Exakt hur mycket denna oriktigt och olagligt anslutna dikningsbrunn innebär för dämning är än så länge oklart. Dels på grund av infallen sten, dels på grund av att vi inte vet vad kommunen egentligen har anslutit för dagvatten här, men låt oss för genomgångens skull anta att denna uppgår till 5%

SUMMERING AV FAKTUELLT KONSTATERAD KOMMUNINDUCERAD DÄMNING

Segment D - E: 5% olaglig dikningsbrunn & oklar tillförsel av dagvatten

Segment D-E: 36% kommuninducerad "getingmidja" (huvaligen)

Segment C-D: 10% olaglig anslutning av hela Jaktgatans dagvatten

Segment C-D: ??? koppling av stenkista till dikningskulvert

Segment A-B: 20% kommuninducerat "vattenlås"

Segment A-B: ??? omdragning av dikningsföretagets lopp. Vad kan detta tänkas innebära för dikningsföretagets versamhet nedströms från detta? Kan knappast vara positivt, iallafall.

SUMMERING AV DIKNINGSFÖRETAGETS SKADEHISTORIK

2001 Exploatering av Äppellunden vinner laga kraft

2001/2 vägar anläggs och rör under mark dras. Dikningskulverten skadas eller sätts helt ur funktion



2005 svår vårflood (eller "svår" om man betänker att dikningsföretaget allvarligt har precis nedsatts), varvid nyexploaterade Äppellunden sätts under vatten.

2005/2 panikåtgärder resulterar i att familjen Vikbrant tvingas avstå mark för att rädda Lillemors Husbergs exploatering vid Äppellunden undan från teknisk katastrof i samband med att de söker en annan exploatering på sin mark. Kommunen exproprierar en del av Vikbrants mark och anlägger den så kallade stenkistan, varvid dikningskulverten skadas i samband med stenkistans anläggande. Det skadade delen ersätts med ett för smalt plaströr, som i sin tur ger upphov till en "getingmidja".

2007 Vikbrants exploatering norr om stenkistan byggs ut. Kommunen anlägger ny dikningsbrunn på den gamla cementkulverten vid stenkistans nordvästra hörn, och arbetet görs så slarvigt att stora cementstycken bryts loss och faller in i diknings- kulverten.

Dessutom ansluter man sedan dagvatten till denna nya brunn, men ingen förklaring har getts om varifrån detta dagvatten kommer. Det finns risk för ytterligare dämning med andra ord.

2010 exceptionell vårflood (ett så kallat 25-årsflöde) och stora delar av båtnadsområden uppströms från stenkistan sätts under vatten. Dels var vattenföringen exceptionell, men den största delen av översvämningarna som uppstod hade att göra med att dikningsföretaget utsatts för väsentliga, kommuninducerade dämningar under perioden 2001 - 2007. Hade dikningsföretaget varit oskatt skulle översvämningarna av båtnadsområdena kanske helt kunnat undvikas.

2020-05-08 @ 09:30: Dikningsföretagen och kommunens VA representanter möts för att diskutera dämningproblematiken för första gången.

Slutkläm

Detta sista samrådssvar från Dikningsföretagen har kommit till i all hast, endast ett par timmar efter det senaste mötets slut, vilket innebär att mötets konsekvenser inte har hunnit förankras bland dikningsföretagens alla medlemmar. Vi äskar därmed på att detaljplan Brantevik 36:21 ajourneras för en andra omarbetning, så att tillräckligt med tid och framför allt fokus kan läggas på dämningproblematiken och dess slutgiltiga lösande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Ett möte mellan

Samhällsbyggnadsförvaltningen (Planarkitekt och VA-avdelningen) och ordförande i dikningsföretagen ägde rum 8 maj 2020. Syftet med mötet var att diskutera dikningsföretag och allmänt dagvattensystem med anledning av tidigare inkommet yttrande. Under vecka 43 2019 filmade VA-avdelningen delar av dikningsföretaget samt allmänna dagvattenledningar i det aktuella området, med anledning av tidigare inkommet yttrande. Filmade sträckor är dikningsledning väster om fördröjningsmagasinet på Brantevik 36:23 och dess fortsättning som utgörs av kommunal dagvattenledning österrut genom Äppellunden samt fördröjningsmagasinet som ligger separat norr om ovanstående dagvattenledning. Under mötet 8 maj 2020 tittade alla som deltog gemensamt på filmerna. Filmerna visar att dikningsföretaget och fördröjningsmagasinet inte är sammankopplade vilket gör att anläggandet av fördröjningsmagasinet inte kan ha påverkat dikningsföretaget och dess avledningsförmåga. I detaljplanen för Brantevik 36:21 är tanken att dagvatten från tillkommande fastigheter ska avledas till fördröjningsmagasinet för vidare avledning till det allmänna dagvattensystemet. Dagvattenavledningen från detaljplanens tillkommande fastigheter bedöms inte påverka dikningsföretaget. Eftersom yttrandet innehåller flera frågeställningar som inte bedöms röra föreslagen detaljplan utan snarare utgörs av VA



relaterade frågor om dikningsföretag och det allmänna dagvattensystemet kommer VA avdelningen att bjuda in styrelsemedlemmar för dikningsföretaget till ett nytt möte.

E.ON energidistribution AB (2020-04-08)

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget mer att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Noterat*

Fastighet Simris 16:160, 16:158, 16:161 och Simris 16:127 (2020-04-20)

Förbudskonsekvenser med anledning av långtidsparkering på Laurusgatans västra del, Brantevik

Undertecknade fastighetsägare till Simris 16:160, 16:158, 16:161 och Simris 16:127 undrar över hur Simrishamns kommun ser till att förbudet för långtidsparkering på Laurusgatans smala lokalväg i Brantevik verkligen efterlevs!

Parkering av husvagn intill Laurusgatan 8 (Simris 16:158) vid vändplatsen är ett sådant exempel som gör vändningsutrymme för större fordon omöjligt. Vändplatsen är nu omöjlig att användas för det den är tänkt till. Enligt gällande detaljplan och även förslag till snart gällande detaljplan för Brantevik 36:21, del av Brantevik 36:23 samt Brantevik 36:6 stipuleras att parkeringsbehov inklusive besöksparkering på lokalgata ska lösas inom egen fastighet. Är detta omöjligt hänvisas till parkering på omkringliggande bredare gator!

Vi, undertecknande fastighetsägare, undrar i första hand på vilka sätt kommunen kan förebygga sådana uppenbara parkeringsbrott när muntliga påpekanden nonchaleras och i andra hand vilka konsekvenser det blir för ägare till den långtidsparkerade husvagnen, som dessutom är ägare av fastigheten Simris 16:159. Det kan i detta sammanhang nämnas att plats finns för uppställning av husvagnen på ägarens egen fastighet.

Vi vill på detta sätt endast att kommunen på ett tydligt sätt markerar vilka regler som gäller för fastighetsägare och vilka konsekvenser det blir om reglerna inte följs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Förvaltningen har haft dialog med fastighetsägaren till husvagnen och kan nu bekräfta att den inte längre är parkerad på Laurusgatan.*

Fastighet Simris 16:161, del av Simris 16:158 (2020-04-22)

I egenskap av fastighetsägare till Simris 16:161 och delägare till 16:158 har jag tagit del av det granskningsutlåtande som kommunen sammanställt. Efter genomläsning ser jag att en del synpunkter och kommentarer bemötts på ett tydligare och mer tillmötesgående sätt än som allet varit tidigare:

1. Det jag har fått gehör för är att utfarterna till de planerade husen justeras på ett rimligare sätt, så att endast en utfart läggs på den västra Laurusgatan.



2. Der som också är positivt är att de vattenansamlingar vid skyfall på Laurusgatans sydvästra krön åtgärdas, att den befintliga vattenledningen byts ut till en större och att en dagvattenbrunn anläggs.
3. Intressant läsning var det som stod om historiken kring dikningsföretag och vad båtnadsområde innebär. Dock är det anmärkningsvärt att kommunen inte har någon kontaktperson som kan hantera dikningsföretag, enligt förslag från styrelseordförande i ”Branteviks DF år 1922 & Gislöv No 17 DF år 1961”.
4. Ekonomisk aspekt:
 1. Då jag och mina syskon stod som exploatörer för 16:83 och 16:127 år 2006 överlät vi vår sydligaste mark till vad som då kallades för allmän platsmark (idag betecknas den 36:123 och kallas för ”stenkistan”). I historiken om Branteviks dikningsföretag framkommer det tydligt att marken togs i anspråk för att häva översvämningensrisk i Äppellunden. Detta var något vi inte kände till då, utan vi överlät denna mark till kommunen utan ersättning.
 2. För att vara tillmötesgående och göra planprocessen smidigare gentemot 36:21 lät vi även västra Laurusgatan läggas på vår egen mark och på en del av denna mar anlades en GC väg. Även gatubelysning på GC väg och södra och västra Laurusgatan samt asfaltering av Laurusgatan bekostades delvis av oss som exploatörer. Stadsarkitekten menade att det var olyckligt att inte fler angränsande tomter vid denna tid kunde vara med om att dela på denna höga exploateringskostnad.
 3. Med tanke på den föreliggande detaljplanen, där fyra nya tomter planeras är det inte acceptabelt att de nya exploatörerna slipper stå för exploateringskostnader överhuvudtaget. För att det ska finnas någon slags rättviselogik vore det därför rimligt att den nya exploatören antingen står för en del av exploateringskostnaden eller att exploateringskostnaderna för våra två obebyggda tomter Simris 16:127 och 16:158 slopas. Annars kan dessa två tomter inte säljas på samma ekonomiska villkor, som de fyra nyplanerade tomterna. Betänk även att vi lät vägen anläggas på vår tomt. Hade vägen anlagts på 36:21 hade inte fyra tomter kunant bebyggas. En äldre detaljplan från 1950 visade att vägen var planerad att läggas på 36:21, vilket nämnts i tidigare synpunkter.
 4. Fortsatt diskussion om hur vi på bästa möjliga sätt kan lösa den ekonomiska aspekten är önskvärt. Vårt exploateringsavtal behöver justeras utifrån det som redovisats under punkt 4 (1-3). Vi (jag och mina syskon) kommer därför att kontakta kommunen för ett möte, då detta diskuteras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Ovan fastighetsägare träffade kommunen för ett möte 2020-05-12 för dialog om exploateringsfrågor gällande Laurusgatan. Kommunen redogjorde för att inget exploateringsavtal till den föreslagna detaljplanen för Brantevik 36:21 i dagsläget är aktuellt eftersom planförslaget inte innehåller någon tillkommande kommunal allmän platsmark. Kommunen kan juridiskt inte kräva att fastighet Brantevik 36:21 finansierar utbyggnaden av Laurusgatan som var en del av genomförandet i detaljplan för Simris 16:83 och 16:127 laga kraft 2007-06-20. Kommunen föreslog att ovan fastighetsägare träffar fastighetsägare till Brantevik 36:21 för att enas om kostnader för Laurusgatan i ett civilrättsligt avtal.



Fastighet Simris 16:160 och del av Simris 16:158 (2020-04-26)

I avsnittet "Genomförandefrågor" med underrubriken "Ekonomiska frågor" har förvaltningen gjort bedömningen att exploateringsavtal ej är nödvändigt till det redovisade planförslaget. Denna bedömning kan jag ej dela eftersom exploateringsavtalet till fastigheterna Simris 16:161, 16:160, 16:159, 16:158 och 16:127, daterat 2007-06-20 och reglerat i detaljplanen för Simris 16:83 och 16:127, innebär att samtliga dessa fem fastigheter ska belastas med indexuppräknade exploateringskostnader så snart bostadsbebyggelse sker på var och en av dessa fastigheter. Det måste vara fullt skäligt att de två tillkommande fastigheterna inom Brantevik 36:21 med utfart på Laurusgatan solidariskt får dela på exploateringskostnader som återstår för ännu obebyggda fastigheter. De fastigheter som återstår att bebygga i befintligt exploateringsavtal är Simris 16:158 och Simris 16:127.

I samband med detaljplanens (DP 38) genomförande exproprierade Simrishamns kommun den sydligaste delen av Simris 16:127, ca 1600 m², utan ekonomisk ersättning till fastighetsägarna för att kunna använda till gång-cykelväg och fördröjningsmagasin för dagvatten. Att dessutom låta ägarna stå för hela exploateringskostnaden är oacceptabelt.

Jag är en av de tre ägarna till ovan nämnda fem fastigheter och anser med hänsyn till föreliggande omständigheter att de två av totalt fyra tillkommande fastigheter, i sydligaste delen av den nu förestående detaljplanen med föreslagen utfart på Laurusgatans östra respektive södra del, även ska dela på de två exploateringskostnaderna i nuvarande avtal för att kunna utnyttja lokalgata. De sammanlagt fyra obebyggda fastigheterna med utfart på Laurusgatan föreslås således belastas med varsin fjärdedel av resterande exploateringskostnad.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Ovan fastighetsägare träffade kommunen för ett möte 2020-05-12 för dialog om exploateringsfrågor gällande Laurusgatan. Kommunen redogjorde för att inget exploateringsavtal till den föreslagna detaljplanen för Brantevik 36:21 i dagsläget är aktuellt eftersom planförslaget inte innehåller någon tillkommande kommunal allmän platsmark. Kommunen kan juridiskt inte kräva att fastighet Brantevik 36:21 finansierar utbyggnaden av Laurusgatan som var en del av genomförandet i detaljplan för Simris 16:83 och 16:127 laga kraft 2007-06-20. Kommunen föreslog att ovan fastighetsägare träffar fastighetsägare till Brantevik 36:21 för att enas om kostnader för Laurusgatan i ett civilrättsligt avtal.*

Fastighet Simris 16:127 del av fastighet Simris 16:158 (2020-05-04)

Det är bra att Samhällsbyggnadsförvaltningen nu kommer att ändra i handlingarna så att föreslagen fastighet i sydväst endast kan anordna utfart på södra Laurusgatan och att föreslagen fastighet i nordväst har sin tillfart mot Laurusgatans vändplats. Trots denna trafikvänligare förändring kvarstår problemet med den ekonomiska aspekten.

I vårt exploateringsavtal från 2006 för dåvarande fastigheterna Simris 16:83 och 16:127 står det att vi som exploatörer ska betala en ersättning för gator, gångoch cykelvägar, gatubelysning mm. Exploateringskostnaden beräknades efter en exploatering av fem tomter och ska betalas vid den tidpunkt då en fastighet/tomt bebyggs. I skrivande stund har vi som exploatörer betalat exploateringskostnaderna



för tre tomter som är bebyggda. Två obebyggda tomter kvarstår således för oss att betala enligt exploateringsavtalet. När nu en ny exploatör kommer in i bilden och enligt föreslagna detaljplaneringen ska ta del av Laurusgatan för två av fyra tomter, vore det lämpligt att den nya exploatören delar den resterande exploateringskostnaden med oss eller att vi (jag och mina syskon) blir befriade för resterande summa i vårt exploateringsavtal. Jag anser att exploateringsavtalet från 2006 behöver revideras utifrån de förändringar som nu kommer att ske!

Att beakta kring den ekonomiska aspekten har vi som exploatörer även varit väldigt flexibla och hjälpsamma gentemot vår omgivning när detaljplanen gjordes för Simris 16:83 och 16:127. Två exempel på detta är följande:

1.

Utan extra kostnad överlät vi en stor del av vårt sydligaste markområde till kommunen till allmän platsmark (idag kallas markområdet för "stenkistan"). I historiken om Branteviks dikningsföretag framkommer det tydligt att marken togs i anspråk av kommunen för att häva den akuta översvämningsrisken i Äppellunden.

2.

Vi var även tillmötesgående och smidiga i planprocessen gentemot Brantevik 36:21, eftersom vi anlade västra Laurusgatan på vår egen mark. Enligt äldre detaljplan från 1950 hade vi rätten på vår sida att anlägga vägen på Brantevik 36:21. Om vi hade gjort detta hade resultatet förmodligen blivit att Brantevik 36:21 endast kunnat göra detaljplan för två tomter istället för som idag fyra tomter.

Sammanfattningsvis vill jag framföra att det är oacceptabelt att de nya exploatörerna är helt befriade från exploateringskostnader. Det rimligaste är att de nya exploatörerna får ta en rättvis del av exploateringskostnaderna för Laurusgatan, som nu även ska utnyttjas för två av de fyra nya fastigheterna eller att vi blir befriade från resterande exploateringskostnader för de två obebyggda tomterna (Simris 16:127 och 16:158). Vårt exploateringsavtal måste revideras utifrån förändringarna som sker i den föreliggande detaljplanen för Brantevik 36:21, del av Brantevik 36:23 och 36:6.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Ovan fastighetsägare träffade kommunen för ett möte 2020-05-12 för dialog om exploateringsfrågor gällande Laurusgatan. Kommunen redogjorde för att inget exploateringsavtal till den föreslagna detaljplanen för Brantevik 36:21 i dagsläget är aktuellt eftersom planförslaget inte innehåller någon tillkommande kommunal allmän platsmark. Kommunen kan juridiskt inte kräva att fastighet Brantevik 36:21 finansierar utbyggnaden av Laurusgatan som var en del av genomförandet i detaljplan för Simris 16:83 och 16:127 laga kraft 2007-06-20. Kommunen föreslog att ovan fastighetsägare träffar fastighetsägare till Brantevik 36:21 för att enas om kostnader för Laurusgatan i ett civilrättsligt avtal.

Fastighet Brantevik 10:25 (2020-05-08)



Vi har som ägare till fastigheten Brantevik 10:25 tidigare beretts tillfälle lämna synpunkter på ovan angivna Detaljplan för fastigheterna enligt ovan som nu, efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2020-04-01, åter delgivits oss för synpunkter. Vi har i skrivelse 2019-05-02 framfört våra synpunkter på samrådsversionen av ovan nämnda Detaljplan. I skrivelse daterad 2019-11-04 utvecklade vi våra synpunkter. Kommunen har därefter återkommit till oss i januari 2020 med ett förslag som innebär att vi, tillsammans med andra berörda fastighetsägare längs Nytorpsvägen, erbjuds att förvärva mark längs Nytorpsvägen där en gemensamhetsanläggning för parkering kan inrättas. Vi har accepterat erbjudandet och tecknat ett avtal med kommunen i denna del.

Detaljplanen med tillhörande kartbilaga har i granskningenshandling ändrats i enlighet med förslaget att inrätta en gemensamhetsanläggning enligt ovan. Under förutsättning att den föreslagna Detaljplanen, så vitt avser gemensamhetsanläggningen för parkering längs Nytorpsvägen, lämnas oförändrad genom fastställelseprocessen tillstyrker vi Detaljplanen i denna del. I övrigt har vi inte något att invända mot Detaljplanen.

Skulle Detaljplanen åter ändras så att den föreslagna gemensamhetsanläggningen inte ingår i den slutligt fastställda Detaljplanen återkallar vi vårt tillstyrkande enligt ovan och hänvisar till våra skrivelser 2019-05-02 och 2019-11-04.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat.

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
Plan- och exploateringsenheten

Erica Johansson
Planarkitekt