



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Brantevik 36:21, del av Brantevik 36:23 samt Brantevik 36:6

DNR 2018/215

Upprättad 2020-02-21

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan för Brantevik 36:21 del av Brantevik 36:23 samt Brantevik 36:6 har varit föremål för granskning under perioden 5 oktober – 4 november 2019. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 5 november 2019.

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 17 yttranden under granskningstiden. 5 yttrande är utan erinran.

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

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen, 2019-10-31

Trafikverket, 2019-10-08

Försvarsmakten, 2019-10-17

Lantmäteriet, 2019-10-15

Region Skåne, 2019-11-04

Byggnadsnämnden simrishamns kommun, 2019-10-22

Sydöstra skånes räddningsförbund, 2019-10-07

Ystad-Österlenregionens miljöförbund 2019-11-01

VA-avdelningen simrishamns kommun, 2019-10-31

Branteviks dikningsföretag 2019-10-10

E.ON energidistribution, 2019-10-28

Fastighetsägare Simris 16:160, del av fastighet simris 16:158, 2019-10-28

Fastighetsägare Simris 16:127 och del av fastighet Simris 16:158, 2019-11-02

Fastighetsägare Simris 16:161, del av fastighet Simris 16:158, 2019-10-30

Fastighetsägare Simris 4:21, 2019-11-03

Fastighetsägare Brantevik 10:25, 2019-11-04

Kultur och fritidsnämnden Simrishamns kommun, 2019-11-18 anstånd om förlängd svarstid



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningskedet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Behov av markprovtagning av DDT för att kunna säkerställa att marken är fri från föroreningar
- Behov av u-område inom kvartersmark för att möjliggöra bildande av ledningsrätt
- Önskemål om att karta som visar VA-ledningar kan plockas bort från handlingarna
- Befintlig problematik med dämning i Branteviks dikningsföretag
- Upplysning om användning av Plan-och Bygglagen 9 kap 31 b §, vid ansökning av bygglov för transformatorstation
- Parkeringsbehov och behov av breddning av Laurusgatan
- Dagvattenproblematik på Laurusgatan
- Synpunkter på utfarternas placering och utformning i planförslaget
- Positiva synpunkter till att planförslaget utreder dagvattenhantering
- Parkeringsproblematik i Brantevik som helhet
- Exploateringskostnader för kommunal gata
- Kritik av kommunens sätt att bemöta inkomna synpunkter
- Synpunkter på exploateringsavtal för planläggning av Simris 16:83 och 16:127
- Samfällighetsbildning och behov av att nå fastighet Simris 4:21
- Parkering på kommunal parkmark av hävd
- Parkeringsmöjligheter för fastighetsägare på Nytorpsvägen

Under planprocessens gång kommer planförslaget kompletteras med olika utredningar

Inför upprättandet av granskningsförslaget bedöms följande utredningar sammanfattningsvis kompletteras till planhandlingarna:

- Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att inga utredningar behöver kompletteras till planhandlingarna.

Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter granskning har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

Tillkommande planbestämmelser i plankartan

- Markreservat för allmänna underjordiska ledningar, U-område där E.ON har kabelskåp så att framtida ledningsrätt kan bildas



- Utfartsförbud har tillkommit för att reglera tillkommande fastigheters tillfart för en trafiksäker och hållbar trafiksituation
- Lägsta nivå för färdigt golv ska vara 30 cm över omgivande marknivå, för att minimera översvämningsrisk och belastning på dikningsföretaget
- Gemensamhetsanläggning för parkering har tillkommit på Nytorpsvägen

Planbeskrivningen har även uppdaterats med information om tidigare fastighetsindelning som varit grundläggande i avvägningen kring behovet av att ta fram en DDT-utredning.

Inkomna synpunkter/yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen (2019-10-31)

Kommunen 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. Planförslaget möjliggör för bostäder, kontor, tillfällig vistelse i form av hotell eller vandrarhem. Planförslaget innefattar också omkringliggande lokalgata. 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 för Simrishamns kommun, Framtiden 2030, antagen 2015-11-30. Enligt denna är planområdet markerat som befintlig bebyggelse och som en del av en värdefull bebyggelsemiljö. Länsstyrelsen nämner inte planområdet i sitt granskningsyttrande.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap.

Detaljplanen var ute på samråd under våren 2019. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående riksintresse för naturvård, kulturmiljö, rörligt friluftsliv och högexploaterade kust. Länsstyrelsen efterfrågade även förtydliganden kring risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Markföreningar



I samrådsskedet har Ystad- Österlenregionens miljöförbund uppmärksammat kommunen på att det kan ha funnits fruktodlingar på platsen och där svårnedbrytbara bekämpningsmedel (exempelvis DDT) kan ha hanterats. Kommunen skriver i planhandlingarna att man studerat äldre flygbilder, samt haft en dialog med fastighetsägare och med miljöförbundet om eventuell fruktodling på platsen. Kommunen har utifrån sina efterforskningar inte kunnat hitta något som tyder på att fruktodling bedrivits på den aktuella fastigheten.

Länsstyrelsen kan konstatera att det utifrån äldre flygbilder bedrivits fruktodlingar på två platser direkt angränsades till det aktuella planområdet. Länsstyrelsen efterfrågar med anledning av detta en bedömning av markens lämplighet för föreslaget ändamål relaterat till risken för att bekämpningsmedel kan ha spridits in på planområdet i samband med besprutning av tidigare angränsande fruktodlingar.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande markföröreningar enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några kvarstående synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Miljöförbundet har tidigare meddelat att fastigheterna närmst åt väster och söder om planområdet tidigare har varit fruktodlingar, miljöförbundet rekommenderade en undersökning utifall fruktodling även förekommit på fastighet Brantevik 36:21. Förvaltningen har i dialog med miljöförbundet gjort en fastighetsundersökning och kunnat konstatera att fastighet Brantevik 36:21 tidigare varit stamfastighet med fruktodlingen väster ut. Fastighetsregistret visar att Brantevik 36:21 har styckats av 1950 vilket är före det var vanligt förekommande att DDT användes som bekämpningsmedel vid fruktodlingar. Förvaltningen har tillsammans med miljöförbundet gjort bedömningen att inga krav på DDT provtagning kan ställas utifrån ovan redovisade uppgifter. Planhandlingarna uppdateras med denna information.

Trafikverket (2019-10-08)

Trafikverket har inga synpunkter på detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Försvarsmakten (2019-10-17)

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Lantmäteriet (2019-10-15)

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

Plankarta/fastighetsrättsliga frågor

Under avsnittet Teknisk försörjning anges att E.ON har ledningar och kabelskåp i nordvästra delen av planområdet. Detta område läggs ut som kvartersmark, BKO. Om ledningarna och kabelskåpet inte ska flyttas bör det finnas ett u-område för att



möjliggöra bildande av ledningsrätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Plankartan kompletteras med u-område efter samråd med E.ON för det område som berör ledningar och kabelskåp, så att ledningsrätt kan möjliggöras.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Region Skåne (2019-11-04)

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

I handläggningen av detta ärende har enheten för samhällsplanering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2019-01-13 § 11.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Byggnadsnämnden, Simrishamns kommun (2019-10-22)

Byggnadsnämnden har inget att invända mot detaljplaneförslaget för Brantevik 36:21, del av Brantevik 36:23 och Brantevik 36:6.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Sydöstra Skånes räddningsförbund, (2019-10-07)

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, (2019-11-01)

Yttrande

Ärendet har tidigare varit ute för samråd. Ystad-Österlenregionens miljöförbund (vi) har yttrat oss kring risker för eventuella markförorenningar. Dessa skulle kunna komma från eventuella verksamheter/åtgärder som bedrivits på fastigheten som kan sättas i samband med fruktodling. Detta även om själva fruktodlingen inte bedrivits på gällande fastighet utan på närliggande fastigheter.

Ärendebeskrivning och bedömning

Vi har av Samhällsbyggnadsförvaltningen Simrishamns kommun, tillskrivits och beretts möjlighet att yttra oss över rubricerat ärende.

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.

I samrådsredogörelsen framgår att dialog har skett mellan oss och Plan och



exploateringsenheten, om att det troligtvis inte förekommit fruktodling på fastigheten. Däremot framgår det inte i samrådsredogörelsen övriga synpunkter från oss som framfördes i denna dialog.

Övriga synpunkter som inte är medtagna i samrådsredogörelsen är bland annat informationen om att det har funnits fruktodling direkt söder om och troligtvis nordväst om den aktuella fastigheten. Vi påpekade att det är oklart från vilken gård fruktodlingen bedrivits ifrån. Byggnaden där bekämpningsmedel har hanterats är okänd, t ex där bekämpningsmedel förvarats eller där bekämpningsmedel fyllts på de olika hjälpmedel som använts för att sprida bekämpningsmedlet. I och runt den platsen kan det finnas rester av bekämpningsmedel kvar i marken.

I granskningshandlingarna framgår inte om det finns kunskap om det skett verksamhet med bekämpningsmedel enligt ovan på Brantevik 36:21. Om så är fallet kan eventuell markprovtagning behövas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Miljöförbundet har tidigare meddelat att fastigheterna närmst åt väster och söder om planområdet tidigare har varit fruktodlingar, miljöförbundet rekommenderade en markprovtagning av DDT utifall fruktodling även förekommit på fastighet Brantevik 36:21. Förvaltningen har i dialog med miljöförbundet gjort en fastighetsundersökning och kunnat konstatera att fastighet Brantevik 36:21 tidigare varit stamfastighet med fruktodlingen väster ut. Fastighetsregistret visar att Brantevik 36:21 har styckats av år 1950 vilket är innan det var vanligt förekommande med DDT användning vid fruktodlingar. Förvaltningen har tillsammans med miljöförbundet gjort bedömningen att inga krav på DDT provtagning kan ställas utifrån ovan redovisade uppgifter. Planhandlingarna uppdateras med denna information.*

VA-avdelningen, Simrishamns kommun 2019-10-31

Till samrådhandlingarna lämnade VA-avdelningen uppgift om ett beräknat teoretiskt maxvolymöverskott på 620m³/dygn. Detta beräknade teoretiska maxvolymöverskott har minskat till följd av byggnation, utförda samt kommande inom snar framtid, inom ramarna för antagna detaljplaner och godkända bygglov och beräknas nu uppgå till ca 590 m³/dygn. Denna volym är som sagt uppskattad och inte på något sätt exakt.

Teknisk försörjning sid 17:

VA-avdelningen ser helst att VA-ledningar inte visas i plankarta, illustrationsplan eller andra kartbilder i planbeskrivningen med hänsyn till säkerhetsrisk. Förslagsvis ersätts kartbild med förklarande text.” I Laurusgatan finns vatten- och spillvattenledningar och i Fartygsgatan finns vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Kartbilden tas bort från handlingarna av säkerhetsskäl.*

Dagvattenhantering sid 20: Inga synpunkter

Fördröjningsmagasin för dagvatten sid 20:



Förslagsvis ändra texten ”Magasinet verkar inte ha någon funktion idag och är igenvuxet av högt buskage.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat och ändras.

Användning av mark och vatten sid 21:

Höjdsättning av hus/lägsta grundläggningsnivå har tidigare diskuterats. Kan det tas med som en egenskapsbestämmelse?

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Plankartan kompletteras med planbestämmelse för lägsta nivå för färdigt golv.

Teknisk försörjning sid 24:

Förslag på textändring, sista stycket. ”En ny dagvattenledning tillkommer i Laurusgatan som ska avleda dagvatten från de nya fastigheterna till dagvattenfördröjningsmagasinet på den kommunala fastigheten Brantevik 36:23. En dagvattenbrunn ska även placeras i södra Laurusgatan som tar emot gatuavrinningen för att undvika vattenansamlingar.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat och ändras.

Miljö kvalitetsnormer sid 26: Inga synpunkter

Risker sid 27: Inga synpunkter

Tekniska frågor sid 30:

Förslag på textändring, endast i början. ”Den ökade exploateringen som medges i planen kräver att schaktning genomförs. Del av befintlig vattenledning i Laurusgatan byts ut mot en ny och större vattenledning för att kunna försörja den tillkommande byggnationen. Dagvattenledning samt rännstensbrunn som samlar upp gatuavrinningen anläggs i Laurusgatan”. De fyra tillkommande fastigheterna.....osv

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Noterat och ändrat

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Branteviks dikningsföretag (2019-10-10)

Sammanfattning

Detaljplaneområdet ligger inom båtnadsområde för dikningsföretag, vilket är dikningsföretagens ansvarsområden. Dikningsföretag år 1922 & år 1961 i Brantevik kan inte tillstyrka att ytterligare hus byggs på detaljplaneområdet på grund av dämning vid Äppellunden samt vid Brantevik 36:23. Skulle dämningen hävas kan exploateringsgraden tillåtas öka. I ett sådant fall ses inga problem med att detaljplaneområdet ansluter grundvattensänkande dräneringsvatten, såväl som dagvatten, till dikningsföretagets kulvert genom speciellt inrättad kulvertbrunn.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: VA-avdelningen har filmat dagvattenledningar samt delar av dikningsföretaget under vecka 43 och filmen visar inga tecken på dämning vid området Äppellunden. Fördröjningsmagasinet vid Brantevik 36:23 utgör ingen dämning eftersom det inte är kopplat till dikningsföretaget.

Kommentar

Ursprungligen fanns det en bäck som rann från Nöbbelöv ner till havet genom Brantevik. Traditionellt var det denna bäck som delade Gislövs socken från Simris socken. Det är därför som fastighetsbeteckningar börjar med 'Simris' på norra Brantevik medan de börjar med 'Gislöv' på södra Brantevik. År 1922 lades denna bäck i ett dikningsföretag och bäcken kulverterades. I samband med detta inrättades ett så kallat båtnadsområde, vilket i princip motsvarar den gamla bäckens avrinningsområde. (Notera att ett avrinningsområde inte är detsamma som våtmark, vilket är ett vanligt misstag. Mer om detta snart). Ett halvt sekel senare år 1961 kulverterades en annan bäck som tidigare varit ett biflöde till förstnämnda bäck. Därmed finns det två stycken dikningsföretag i Brantevik som båda sammanstrålar vid 36:23.

Från tid till annan hävdas att man inte kan bygga på båtnadsområden, men detta är en sanning – eller nästan villfarelse – med mycket stora modifieringar. Bäckars avrinningsområde består mestadels av sluttande backar och till och med höjdryggar. Vatten från dessa rinner ner till vattendrag – och tillhör därmed ofta båtnadsområdet – men de är inte vattensjuka.

Anledningen till att sådana områden tillhör båtnadsområdet, trots att de inte är vattensjuka (och inte löper risk för översvämning), beror på att inom ett båtnadsområde så har högre liggande mark rätt att avvattna till lägre liggande mark och lägre liggande mark har skyldighet att ta emot sådant vatten. Hade backarna inte tillhört båtnadsområdet, och de ledde vatten ner till lägre liggande mark, så skulle de kunna ha stämts för att ha förorsakat skada på lägre liggande mark och dess byggnader. I det aktuella avrinningsområdet avvattnas 700 plus 500 Ha varav det mesta tillhör båtnadsområdet. Av dessa arealer är det endast ett par tjog hektar som är dälдер, svackor eller sänkor. En av dessa sänkor ligger precis vid detaljplaneområdet.

Den mer intressanta marken på ett båtnadsområde, ur ett nybyggnationsperspektiv, är just dessa dälдер, svackor och sänkor där bäckar fordom rann fram och dammar låg.

Dikningskulverten ska idealiskt läggas genom lägstupunkterna i dessa stråk, och med dikningsbrunnar på de absolut lägsta punkterna. Det är till brunnarna som dräneringsledningar har tillåtelse att anslutas, medan det är förbjudet att ansluta till själva kulverten utan dikningsföretagets medgivande.

Man kan konstatera att detaljplaneområdet ligger strax norr om den gamla bäcken, som numera är kulverterad, och strax väster om vad som tidigare var en damm (låg under det som nu är Simris 4:21, Simris 16:158 – 161, Brantevik 36:23), men denna damm fylldes upp med sten på vilket matjord påfördes i samband med att dikningsföretaget anläggande i början på 1900-talet, men området är fortfarande sankt. Av de ovannämnda fastigheterna är det bara



Simris 4:21 som inte dränerats ännu och där ligger grundvattennivån endast 15 cm under jord (tvivlaren kan åka dit och titta i hjulspår på dess sydvästra hörn för att fastställa faktum).

Hade dikningsföretaget funkant som det skulle, så hade det inte varit några större problem att dika ut detaljplanens sänka och exploatera det. Hade dikningsföretaget funkant som det skulle, så skulle dikningsföretaget inte se några problem heller med att fastigheter inom båtnadsområdet ansluter dagvatten till dikningsföretaget – så länge som det sker med dikningsföretagets medgivande, samt att sådan anslutning sker där det finns av dikningsföretaget sanktionerade dikningsbrunnar. Därutöver så hade dikningsföretaget krävt att dikningsföretagets stamkulvert skulle omges av rågångar på minst 10 meter, samt att ingen fastighet får försöka blockera högre liggande fastigheter från att avvattna till lägre liggande mark. I praktiken innebär detta att även viktigare dräneringsstråk måste omges av rågång på minst tio meter.

Rågångar är av avgörande betydelse för dikningsföretagets funktion. Utan dem så kan man inte renovera stamledningar som slammats igen. Utan dem kan man inte anlägga nya dikningsbrunnar, till vilka omkringliggande fastigheter inom båtnadsområdet kan ansluta sig. Utan dem kan man inte gräva upp för snäva rör och ersätta dem med rör av större dimension om nederbördsförhållandena ändras – vilket är något som kommunen varnar för i sin översiktsplan.

Således, fungerar dikningsföretaget som det ska, så är det inga problem med att exploatera dälдер, svackor och sänkor inom båtnadsområde. Skulle det visa sig att det blir översvämningar vid någon extra stor vårflod, så kan det 'lätt' åtgärdas genom att man dränerar grundligare och eventuellt ökar stamkulvertens dimension nedströms från översvämningen. Inga problem. Problem uppstår dock vid så kallad dämning (fackterm för att dikningsverket inte klarar av att ta emot tillräckligt med vatten).

I det aktuella fallet, så är att dikningsföretaget är allvarligt skadat i dess nedre lopp från och med Brantevik 36:23 (hädanefter kallad 'stenkistan' eftersom kommunen anlagt en invallad stenkista som fördröjningsdamm just på denna punkt) ned till havet. Dessa skador har medfört att dikningsföretaget inte klarar av att avvattna större vårfloder längre. Det har med andra ord råkat ut för dämning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Det aktuella dikningsföretaget är inte kopplat till fördröjningsmagasinet ovan kallat "stenkistan" och dess tömningsledning. Fördröjningsmagasinet påverkar således inte dikningsföretagets avvattning.*

Detta är huvudskälet till att dikningsföretaget inte kan tillstyrka att exploateringsgraden inom detaljplaneområdet ökar. Skulle emellertid dämningen hävas, så ser dikningsföretaget inga problem med att exploateringsgraden ökar – och i sådant fall kan detaljplaneområdet, eftersom det ligger inom båtnadsområdet, ansluta ny dränering till dikningsföretaget och de kan även ansluta dagvatten. Det ska ju vara en fördel att tillhöra ett båtnadsområde och inte en nackdel. Det är ju därför dikningsföretaget inrättades i första omgången.



Områden som inte tillhör båtadsområdet får inte ansluta dräneringsvatten till dikningsföretaget och inte heller får det ansluta dagvatten. Denna distinktion är viktig i händelse av exploateringar i Brantevik.

Så varför fungerar inte dikningsföretaget som det ska? Och varför är det dämt? Och hur kan man gå till väga för att häva dämningen? Och hur påverkar detta bebyggelse och exploatering i Brantevik?

På 1810-talet reformerades jordbruket genom så kallat skifte. Gårdsbyggnader demonterades i Gislövs och Simris by och flyttades ut till utmarker där de återuppfördes. Vid denna tid fanns det knappa tjoget hus i Brantevik centrerade runt den södra hamnen. När dikningsföretaget grundades 1922 fanns det över hundra hus i Brantevik. Därefter har Brantevik fortsatt att växa inåt landet och idag finns det över fem hundra hus. Under 1980-talet så började man anlägga hus rakt över dikningsföretagets stamkulvert och man förbisåg kravet på rågång. Cementrör har dock hög hållbarhet och det var först i samband med exploateringen av den så kallade Äppellunden (36:129 – 135)(detaljplan vann laga kraft 2004?) som dämning uppstod. Hus anlades återigen rakt över stamkulvert, kravet på rågång åsidosattes, inga fördröjningsdamm anlades, och någonstans i exploateringsprocessen skadades stamkulverten på ett sådant vis att förträngning uppstod. Visst vatten (normalflöden) kunde fortfarande passera ner till sjön, men större vårfloder eller skyfall kunde inte. Nästa stora vårflod uppstod 2006 (med viss reservation för det exakta året). Husen i Äppellunden översvämmades grundligt och panikartade krav restes mot kommunen (men lustigt nog inte mot dikningsföretaget) att göra något åt översvämningen. Lyckligtvis höll kommunen på med en detaljplaneprocess för nästa 'årsring' av fastigheter uppströms (det som idag är Simris 16:158 – 161) och krav restes – och accepterades av markägaren – att viss del av exploateringsområdet skulle vikas åt en fördröjningsdamm, vars främsta syfte var att häva den akuta översvämningsrisken i det fördröjningsdammslösa Äppellunden. (Jag har sett i samrådssvaren att fastighetsägaren som fick avstå mark för denna fördröjningsdamm för att kompensera bristerna i Äppellunden är mindre nöjd med detta faktum). Hur som haver, en fördröjningsdamm anlades på det som idag är fastighet 36:23, den så kallade 'stenkistan'. Denna fördröjningsdamm anlades på följande vis. Man grävde sig ner till dikningsföretagets stamkulvert (utan dikningsföretagets medgivande) och knipsade av dikningsföretagets stamkulvert (utan dikningsföretagets medgivande). Sedan fyllde man gropen med sten (så att 'ingen skulle kunna falla i' var vad de sa), och sedan lade man upp en jordvall runt denna stenkista (vilket har den bieffekten att vårfloders ytvatten inte kan ta sig in till stenkistan). Därutöver anslöt man stenkistan till kommunens kloaker, vilka skulle leda vatten som kom ner i stenkistan till kommunens reningsverk Stengården.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Det aktuella dikningsföretaget är inte kopplat till fördröjningsmagasinet ovan kallat "stenkistan" och dess tömningsledning. Fördröjningsmagasinet påverkar således inte dikningsföretagets avvattning. Tömningsledning från fördröjningsmagasin är kopplat till dagvattenledningsnätet i Brantevik med utlopp i Östersjön.



Således, dräneringsvatten och dagvatten från Äppellunden går till stenkistan och det gör vatten från Simris 16:158-161 också. Trots detta har man på Äppellunden tvingats anlägga en damm mellan husen för att ta upp hastigt uppkommande ytvatten och Simris 16:158-161 klagat på att problem med ytvatten uppstår vid häftiga skyfall. Dessa problem existerar på grund av att grundvattnet är mycket högt här. Tydligast kan detta observeras på Simris 4:21, vilket är en fastighet utan anlagda dräneringsledningar, där grundvattnet står endast 15 cm under markytan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Materialet från filmningen visar att det till fördröjningsmagasinets tömningsledning ansluter en ledning söderifrån. Dammen i Äppellunden tolkas därför vara kopplad till fördröjningsmagasinets tömningsledning. Dammen inom Äppellunden anlades i samband med att husen anlades.*

Den flyktige betraktaren må nu tycka att problemen med översvämningar är löst i detaljplanesänkan i och med anläggandet av stenkista 36:23, men inte heller detta är riktigt sant. Kloakerna vid stenkistan är stora (har för mig att VA avdelningen för mig vid något tillfälle informerat mig om att de minsann är 500 mm i diameter) och det är sant att de är tillräckligt stora att hantera vårfloder under normalår, men det har visat sig att de inte klarar av så kallade 25årsflöden, vilket är ett fackbegrepp som används för att tala om de mest exceptionella flödena som statistiskt uppträder under en 25-årsperiod.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Tömningsledningen från fördröjningsmagasinet hanterar inte vårfloder från dikningsföretaget, eftersom fördröjningsmagasinet inte är kopplat till dikningsföretaget. Dikningsföretaget mynnar ut i en dagvattenledning som ligger söder om tömningsledningen.*

Årsnederbörden inom båtnadsområdet är 600 – 800 mm per år. Avrinningsområdet för de två dikningsföretagen är 700 plus 500 Ha stort, vilket innebär att 3,6 miljoner kubikmeter smältvatten ska antingen infiltrera ner i marken eller ledas bort som dikningsvatten under ett par intensiva vårveckor när det är fråga om ett 25årsflöde. Det mesta infiltrerar ner i marken, men notera att marken i båtnadsområdet till allra största delen består av tung lera, vilket har den beskaffenheten att när den blir genomvått så sväller den och blir vattentät. Detta fenomen utnyttjades förr i världen när man skulle anlägga slotteddammar på i övrigt torr mark. Då klädde man gropen med ett par decimeter tung lera, som blev som ett vattentätt membran när vattnet fylldes på. Synnerligen effektivt. Alltså, efter en viss smältning så slutar vattnet att infiltrera och måste dräneras bort istället.

Inga försök har gjorts att mäta hur stora flöden exakt som ska ledas genom dikningskulverten ner till sjön under en kraftig vårflod, men det skulle inte förvåna om det rörde sig om mer än 500.000 kubikmeter under en kraftig vårflod. Kanske så mycket som en miljon kubikmeter under ett 25årsflöde. Allt detta ska igenom stenkistan 36:23 på ett eller annat vis. En del dikningsvatten verkar fortfarande gå genom den förträngda dikeskulverten under Äppellunden, men det mesta ska passera igenom reningsverket – men 25årsflödet drabbar ju inte bara Brantevik, så reningsverket ska ta emot enorma mängder dagvatten från andra delar av kommunen också - just under samma snäva tidsfönster. Föga förvånande slår reningsverket i kapacitetstaket under dessa förhållanden.



Allt detta testades i praktiken under den exceptionella vårfloden 2010, vilket var ett 25årsflöde. Snön föll tidigt och låg länge, för att sedan hastigt smälta under en tvåveckorsperiod. Stenkistan översköldes av dikningsvatten och efter ett par dagar slutade reningsverket att ta emot det. Stamkulverten fylldes upp av vatten och små sjöar började bildas i dälдер, svackor och sänkor inom dikningsområdet, vilket är något som aldrig inträffat tidigare. Det tog 6 veckor innan alla dessa temporära småsjöar hade dränerats ut genom stenkistan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Flöden från dikningsföretaget avleds via eget dagvattenledningsstråk och inte via fördröjningsmagasinets tömningsledning. Varken tömningsledning eller dikningsföretag leds till avloppsreningsverket Stengården utan leds till dagvattenledningsnätet i Brantevik.*

Tittar man på den sänka som detaljplaneområdet ligger i så drabbades även de av översvämningar. Alltså kan man konstatera att detaljplaneområdet är översvämningensbenäget eftersom det ligger i en sänka där dikningsföretaget drabbats av dämning och dikningsföretaget kan inte tillstyrka att exploateringsgraden ökas i denna sänka.

I den händelse att nämnden går emot dikningsföretagets rekommendation så uppmanas den att åtminstone tänka på följande:

- (1) Källare är synnerligt olämpligt
- (2) Husgrunderna bör inte understiga 30 cm
- (3) Om marken är tung lera bör egen fördröjningsdamm anläggas, eftersom stenkistan inte kommer att rädda dem vid ett 25årsflöde. Om marken är morän är det inte omöjligt att man klarar sig utan egen fördröjningsdamm, men för säkerhets skull bör mark avdelas för en potentiell framtida egen fördröjningsdamm, så att inte en av designbristerna vid Äppellunden återupprepas
- (4) Inled en process att häva dämningen innan detaljplanen ges laga kraft. Annars kommer detta att glömmas bort så snart dammet har hunnit lägga sig över detaljplanehandlingarna
- (5) Ett annat gott råd är att samverka med Länsstyrelsen innan. Här finns en speciell avdelning som bara har hand om dikningsföretag
- (6) Simris 4:21 har inte någon tillfartsväg längre (blockerad?), vilket gör att man inte kan komma åt den längre i diknings- och dräneringssyfte. Kan detta avhjälpas i samband med detaljplanearbetet, så skulle det vara bra.
- (7) Ta upp en dialog med dikningsföretagen hur man bäst häver dämningen. Ingen tjänar på den nuvarande situationen. Husen i detaljplanesänkan lider, jordbruket lider, Östersjöfiskan lider och reningsverket borde också lida. Betänk hur mycket bräddning man kan undvika under 25årsflöden genom att inte leda dikningsvatten genom reningsverket.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

- 1) *Källare kommer ej tillåtas enligt plan,*
 - 2) *Plankartan kompletteras med planbestämmelse som reglerar lägsta nivå för färdigt golv*
 - 3) *befintligt fördröjningsmagasin på Brantevik 36:23 kommer användas.*
 - 5) *Länstyrelsen har remitterats planförslaget och inkommit med synpunkter som har bemötts.*
 - 6) *För Simris 4:21 finns ett gällande servitut över tillfart via fastighet 36:21 samt 36:20. Här föreslås i planförslaget en samfällighetsbildning för de fastigheter som är i behov av en säkrad tillfart.*
- 4&7) Dämning har ej hittats i samband med filmning. Flöden från dikningsföretag och tömningsledning är ej kopplat till reningsverket utan till dagvattenledningsnätet i Brantevik.*

Så vad krävs för att häva dämningen? Man kan ju naturligtvis öka kapaciteten i reningsverket så att det klarar av att ta emot en extra million dikningsvatten under en tvåveckorsperiod från Brantevik när det är 25årsflöden, men det låter som ett mycket dyrt förslag. Dessutom, skulle det visa vara otillräckligt, så blir det fråga om bräddning igen och släppa ut excessen som orenat avloppsvatten i Östersjön.

Bra mycket bättre verkar vara att göra något i Brantevik. Man skulle kunna försöka restaurera det skadade dikningsföretaget under alla dessa hus och tomter igen genom slampolning och införa så kallade fiberstrumpor, men om det visar sig att rören kollapsat under ett dessa hus, så kan man inte gräva upp det. Samma problem uppstår om man försöker gräva upp en privatpersons tomt. Dessutom skulle detta fordra att man anlade nya dikningsbrunnar. Mer framkomligt verkar vara att anlägga en ny dikningskylvert som löper från stenkistan 36:23 under Laurusgatan, Fartygsgatan, Nytorpsvägen ner till norra hamnen, men dikningsföretaget kan vara emottagligt för andra förslag också. Ett sådant projekt kräver i vilket fall som helst markägares godkännande (kommunen).

Slutligen vill jag påpeka att det inte finns någon person på kommunens Samhällsplaneringsenhet som har specialansvar för dikningsföretag, trots att det finns många dikningsföretag i kommunen och lantbruket är en viktig näring på Österlen. Detta gör att man inte har någon kontaktperson på kommunen om saker behöver dryftas eller åtgärdas, vilket är förlamande. Historiken vad som hänt i Brantevik kan ju tjäna som ett belysande exempel. Det vore önskvärt om kommunen inrättade en speciell kontaktperson på kommunen som kan hantera dikningsföretag. Jag kan konstatera att något liknande förespråkades i kommunens senaste översiktsplan, men än så länge har ingenting hänt. Tiden är kanske mogen nu?

Vid pennan
2019-10-10

██████████
Styrelseordförande i 'Branteviks DF år 1922 & Gislöv No 17 DF år 1961'



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Under vecka 43 2019 filmade VA-avdelningen delar av dikningsföretaget samt dagvattenledningar i det aktuella området, med anledning av inkommet yttrande ovan. Filmade sträckor är dikningsledning väster om fördröjningsmagasinet på Brantevik 36:23 och dess fortsättning som utgörs av kommunal dagvattenledning österrut genom Äppellunden samt fördröjningsmagasinets tömningsledning som ligger separat norr om ovanstående dagvattenledning. Det upptäcktes inte några skador eller åverkan på dikningsledning och dagvattenledning på ovan undersökta ledningssträckor som medför dämning i dikningsföretaget. Dikningsföretaget och fördröjningsmagasinet är inte sammankopplade vilket gör att anläggandet av fördröjningsmagasinet inte kan ha påverkat dikningsföretaget och dess avledningsförmåga. Dikningsföretaget och tömningsledning från fördröjningsmagasinet är anslutna till det kommunala dagvattenledningsnätet i Brantevik som går ut i Östersjön.

E.ON Energidistribution (2019-10-28)

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget mer att erinra förutom att det är viktigt att när E.ON sedan väl ansöker om bygglov för eventuell transformatorstation, så är det viktigt att kommunen inte anser att det strider mot detaljplanen utan att man kan åberopa Plan och Bygglagen 9 kap 31 b §. Vilket är bra om ni på planavdelningen informerat bygglovsavdelningen om.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Plan och exploateringsenheten har 2019-11-07 gjort bygglovsenheten medvetna om rubricerat yttrande ovan genom mail.

Fastighet Simris 16:160, del av fastighet simris 16:158 (2019-10-28)

Undertecknad fastighetsägare till Brantevik 16:160 ber att få inkomma med följande invändningar och synpunkter på den för granskning utställda detaljplanen. Jag äger fastigheten Brantevik 16:160 till 100% och fastigheten 16:158 till 1/3. Båda fastigheterna har gatuadress längst in på Laurusgatan med nummer 11 respektive 8.

1) Det detaljplaneförslag som nu är utställt förutsätter tillfart från Laurusgatan till de två längst västerut belägna fastigheterna på Brantevik 36:21. Befintlig väg är i detta avsnitt 4.6 m bred på det smalaste stället och 4,95 m på det bredaste i förlängningen med två 90 graders vinklar. Den ursprungliga och äldsta delen av Laurusgatan med infart från Fartygsgatan är 5,90 m bred fram till den första 90-gradersvinkeln in på den nya delen av gatan. Det är ett faktum och ingen bedömning att två fordon av normalstor bredd och än mindre fordon för avfallshantering och utryckningsärenden såsom brandbilar och ambulanser samt transportfordon ej kan mötas vid den delen av Laurusgatan som ligger längst västerut och som är försedd med två 90 graders kurvor. I de fall sådana fordon ska komma fram måste angränsande privat tomtmark, dvs Brantevik 36.21, som ej är bebyggd österut tas i anspråk.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Förvaltningen har bedömt att trafikflöden på Laurusgatan är utav sådana liten karaktär att behovet av att två bilar ska kunna mötas är obefintligt, genom att säkerställa goda siktförhållanden.



2) I samrådsredogörelsen hänvisas till de lokala trafikföreskrifterna för att finna en lösning på parkeringsplatser till rubricerat område. Sådan hänvisning löser ej de faktiska parkeringsproblem som uppstår på en mycket trång lokalväg avsedd från början att endast vara tillfartsväg för fem fastigheter. Rekommendationen att varje fastighet ska ordna parkering inom egen tomtmark för två fordon är otillräcklig. Hantverkare och gäster ska tillfälligtvis kunna parkera sina fordon utanför aktuell fastighet utan att orsaka trafikstopp eller utgöra trafikfara. Som exempel kan nämnas att gäster till min egen fastighet skulle backa ut sin bil till den sk rondellen i 90-graderskurvan längst in på Laurusgatan för att komma rättvända från den kurvan och vidare framåt på Laurusgatan till Fartygsgatan. Vid denna backningsmanöver var det ofrånkomligt att de nuddade den bil som hörde till grannfastigheten eftersom grannarna ej hade möjlighet att parkera sin bil inom den egna fastigheten. Resultatet blev plåtskador på båda bilarna. Den typ av incidenter kommer att öka och orsaka onödigt besvär då Laurusgatan är så smal som den faktiskt är och verklighetens behov av tillfälliga parkeringsplatser, utöver de två rekommenderade på egen fastighet, uppfylls ej idag! I detta sammanhang vill jag också nämna att den sk rondellen ärdirekt olämplig som parkeringsplats eftersom bilar måste kunna köra runt i denna återvändsgata utan att behöva backa ut på Fartygsgatan eller ta annan privat fastighetsmark i anspråk för att vända sina fordon!

3) Dagvattenhanteringen på hela Laurusgatan är ett allmänt och välkänt problem sedan 12 år tillbaka och i synnerhet vid den sydvästra hårnålskurvan. Vintertid är det omöjligt eller väldigt vanskligt att vid plogning lägga snön vid sidorna för framkomlighetens skull. Dessutom saknas avloppsbrunnar vilket gör att vattnet står högt i nyss nämnda kurva eller blir till is med halkolyckor som följd. Ytterligare ett problem som måste lösas innan detaljplanen kan beslutas och verkställas således!

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Förvaltningen har tagit höjd för befintlig dagvattenproblematik, en dagvattenbrunn som fångar upp överflödigt regn/dagvatten tillkommer på Laurusgatan. Parkering inklusive besöksparkering ska lösas på egen fastighet enligt planbeskrivningen. I övrigt hänvisar vi till att det går att parkera på omkringliggande bredare gator. Hantverkare kan ju med fördel använda fastighetens parkering istället för att stå på gatan.

4) Min bestämda åsikt är att de fyra nya fastigheter som föreslås byggas på Brantevik 36:21 ordnar sina tillfarter helst från Fartygsgatan eller alternativt att den nordvästra av de två längst västerut belägna fastigheterna kan utnyttja en blivande förlängning av servitutsvägen från Nytorpsvägen. Den vägen har ju i ett nyligen beviljat bygglov för Brantevik 36:19 ansetts nödvändig och ska enligt bygglovet projekteras så att mark tas i anspråk från fastigheten Brantevik 36:21. En förlängning vidare söderut till en av de nya fastigheterna på Brantevik 36:21 borde kunna anses realistisk och bekostas av de nya fastighetsägarna. Den sydvästra fastigheten kan lämpligast ordna sin tillfart från den äldre delen av Laurusgatan, dvs den som ansluter från Fartygsgatan i östvästlig riktning.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Med hänsyn till rådande dagvattenproblematik och översvämningsrisk inom befintligt båtnadsområde har förvaltningen bedömt det olämpligt att hårdgöra oexploaterad mark, eftersom det redan finns allmän platsmark med önskat ändamål. Planen begränsar även andelen mark som får hårdgöras.

Simris 16:127 och del av fastighet Simris 16:158 (2019-11-02)

Efter att ha tagit del av svaren från samhällsbyggnadsförvaltningen vill jag som fastighetsägare till Simris 16:127 och delägare till Simris 16:158 framföra följande synpunkter.

1. Vid samrådsmötet i Brantevik den 23 april 2019 upplevde jag att vi hade en konstruktiv dialog med planarkitekterna som också ansåg att en breddning av västra Laurusgatan vore lämpligt om man inte kunde hitta någon annan lösning på de nya in-och utfarterna. Till min förvåning ser jag att det inte gjorts några försök till förbättringar i den förestående detaljplanen, utan man fortsätter att planera för två nya in-och utfarter mot den smalaste delen av västra Laurusgatan vilket är direkt olämpligt. Efter egna noggranna mätningar finner jag att västra Laurusgatan varierar mellan 4,6 - 4,95 meter i bredd. **Det smalaste och mest intressanta måttet på 4,6 meter är vid lyktstolpen i tomtgränsen mellan Simris 16:127 och Simris 16:161 och det är just där man planerar för två nya in-och utfarter.** Varför planerar man för in-och utfarter mot smalaste delen av Laurusgatan när man säkerligen har möjlighet att planera för lämpligare utfarter åt Fartygsgränd?

Vid egen testning med två moderna normalstora bilar kunde dessa inte passera obehindrat på västra delen av gatan. I detta ska man även beakta att när Simris 16:127 och de två nya tomterna mitt emot bebyggs och fastighetsägarna sätter upp staket/murar/häckar vid tomtgränserna blir svängutrymmet för bilar ännu mindre.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Med hänsyn till siktförhållanden råder utfartsförbud kring fastighetens hörn i norr och söder. Förvaltningen har varit ute på plats och mätt bredden på västra Laurusgatan och kan konstatera att denna skiftar mellan 4.6 – 5.10 meter. Handlingarna justeras så att utfartsförbud tillkommer för föreslagen fastighet i sydväst så att denna endast kan anordna utfart på Laurusgatan i söder där vägbredden är 6 meter. Förvaltningen anser att det är rimligt att föreslagen fastighet i nordväst kan ha sin tillfart mot Laurusgatans vändplats där gatan är över 5 meter bred.

2. I svaret från samhällsbyggnadsförvaltningen säger man att de nya in- och utfarterna ska vara synliga med tanke på siktförhållanden. Tyvärr måste väl detta då innebära att man kommer att hugga ned de vackra Mirabelleträden som nu växer så vackert i tomtgränsen till Brantevik 36:21. Detta är i så fall tragiskt, tycker jag. Man borde istället värna om växtligheten som suger upp vatten och minskar risken för översvämningsrisk, som är ett problem vid västra Laurusgatan. Att samhällsbyggnadsförvaltningen nu ska utreda frågan kring dagvattenhanteringen



på Laurusgatan är positivt. Som bekant samlas det stora mängder vatten i den sydvästra hörnan av Laurusgatan. Jag har även noterat att det samlas en hel del vatten i mitten på vändplatsen på västra Laurusgatan. Hur ska det bli när större delen av marken intill bebyggs med 4 hus, 4 garage och hårda uppfarter mm. Vart ska allt regnvatten ta vägen? Dagvattenhanteringen är en viktig fråga!

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Med hänsyn till dagvattenhanteringen reglerar plankartan att endast 50% av fastighetsarean får hårdgöras.

3. I vår detaljplan för Simris 16:83 och Simris 16:127 står det att parkering löses inom den egna fastigheten och vad jag kan se ska detta även stå i denna föreslagna detaljplan. Tyvärr måste jag meddela att detta redan idag inte fungerar i verkligheten. En del frestas av att parkera vid den s k rondellen som enligt detaljplanen är en vändplats eftersom Laurusgatan är en återvändsgata. Resultatet av olämplig parkering har blivit att lastbilar, som ibland kör in på västra Laurusgatan, inte kommer runt i vändplatsen utan istället använder delar av min tomt (Simris 16:127) som vändplats.

Eftersom parkeringsfrågan inte endast är ett bekymmer på Laurusgatan utan även för de boende på Nytorpsvägen och på övriga Brantevik måste man arbeta vidare med bättre parkeringslösningar i detaljplanen för Brantevik 36:21. Det är just nu när en detaljplan håller på att utformas som man har chansen att lösa parkeringsproblemet i området. Det är inte rimligt att man i framtiden fortsätter att hänvisa till de lokala trafikföreskrifterna när parkeringarna redan nu inte fungerar kring detaljplanens område.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Förvaltningen har i detaljplanearbetet följt plan och bygglagens krav om att parkeringsfrågan ska utredas och redovisas vid ny-och ombyggnation. Området som nämns ovan ligger utanför planområdet och kommer således inte att utredas ytterligare inom detaljplaneprocessen för Brantevik 36:21 m.fl.

4. Om man trots mina starka invändningar fortsätter att planera för nya in- och utfarter på västra Laurusgatan vill jag framföra en viktig ekonomisk aspekt. Enligt detaljplanen för Simris 16:83 och Simris 16:127 fick vi som exploatörer anlägga västra Laurusgatan på vår privata mark och även betala för gatan, gatubelysning mm. enligt ett exploateringsavtal i takt med att våra 5 tomter bebyggs/bebyggs. Om nya exploatörer nu plötsligt vill utnyttja västra Laurusgatan anser jag det rimligt att de i så fall får ta sin del av utgifterna för gatan. För västra Laurusgatan blir det nämligen en kraftig försämring om gatan plötsligen ska försörja 7 tomter med utfarter istället för 5 tomter som gatan är ritad och anlagd för.

En annan lösning kan naturligtvis vara om kommunen tar över utgifterna för Laurusgatan eftersom det inte är rimligt att endast en exploatör ska stå för stora utgifter och en annan exploatör betalar 0 kr för en gemensam gata. Vi är väl alla likvärdiga skattebetalare!?



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Laurusgatan är en kommunal gata, vilket innebär att kommunen äger och driftar gatan, en kommunal gata utgör ett allmänt ändamål och ska nyttjas och vara tillgänglig för allmänheten, inte enbart de boende i området. I en detaljplaneprocess regleras kostnader för allmän platsmark som tillkommer med anledning av det nya detaljplaneförslaget i ett exploateringsavtal och bekostas av fastighetsägarna/en.

5. Vad menas med ”skapa möjlighet för utvidgad verksamhet” som anges som ett syfte i förslaget till detaljplan. Jag finner ingen förklaring till detta i dokumenten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Innebörden av ”skapa möjlighet för utvidgad verksamhet” är i detta sammanhang att reglera bestämmelserna i plankartan som reglerar exploateringsgrad och byggnadsarea så att befintlig verksamhet som bedrivs på fastigheten kan expandera i framtiden.

Fastighet Simris 16:161, del av fastighet Simris 16:158 (2019-10-30)

Jag är fastighetsägare till 16:161 och delägare till 16:158 och har tagit del av de svar och kommentarer på synpunkter, som getts i samband med framtagande av föreliggande förslag till detaljplan.

Då jag deltog i samrådsmötet, som hölls på ”Hoppet” på Brantevik, den 23 april 2019 diskuterades framförallt tillfarter inom planområdet men inga av dessa synpunkter har blivit konstruktivt bemötta. Även i mina inlämnade skriftliga synpunkter ser jag till min förvåning att endast en av mina synpunkter har beaktats på ett konstruktivt sätt och denna berör behovet av att se över dagvattenhanteringen, för att minimera översvämningensrisken i den sydvästra nittiograderssvängen på Laurusgatan. Förhoppningsvis blir det en ny dagvattenledning och brunn i denna del av Laurusgatan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Förvaltningen har bemött alla skriftligt inkomna synpunkter från samrådet i samrådsredogörelsen, från granskning i granskningsutlåtandet (denna handling). Förvaltningen har i uppdrag att väga enskilda och allmänna intressen och välja en väg som är lämplig ur det allmännas intresse och har därför ingen möjlighet att gå alla synpunkter/önskemål till mötes.

Övriga synpunkter som jag förde fram har enligt mig inte besvarats på ett godtagbart sätt. Exempelvis är det för mig helt oacceptabelt att utfarterna till de två västra fastigheterna är placerade som de visas på detaljplanen. Denna västra del av Laurusgatan är mycket smal (mellan 4,60 och 4,95 m) och ökad trafik på denna gata skulle kunna ställa till stora trafikproblem. Jag håller inte med om att två bilar obehindrat kan mötas här. Mitt emot mitt garage är det enligt detaljplanen tänkt att en av de nya fastigheternas garage ska ligga. Här är avståndet från lyktstolpen utanför min infart till vägrenen 4,60 m. Det är därför **den sämst valda platsen för en utfart på hela Laurusgatan.** Det är också uppenbart att mätfel har begåtts från er sida. Vid den södra delen av



Laurusgatan (5,6 m) finns däremot plats för två bilar att mötas. Om utfarter ska läggas på Laurusgatan måste de därför ligga vid denna del. Det nämns att de planerade två utfarterna ska vara ”synliga”. Vem kontrollerar sådant, när buskar och träd har växt upp? Är utfarten från södra delen av Laurusgatan till Fartygsgatan synlig? Tvärtom, menar jag att det är ytterst dålig sikt i denna trafikfarliga hörna, då en mur och växtlighet skymmer sikten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Med hänsyn till siktförhållanden råder utfartsförbud kring fastighetens hörn i norr och söder. Förvaltningen har varit ute på plats och mätt bredden på västra Laurusgatan och kan konstatera att denna skiftar mellan 4.6 – 5.10 meter. Handlingarna justeras så att utfartsförbud tillkommer för föreslagen fastighet i sydväst så att denna endast kan anordna utfart på Laurusgatan i söder där vägbredden är 6 meter. Förvaltningen anser att det är rimligt att föreslagen fastighet i nordväst kan ha sin tillfart mot Laurusgatans vändplats där gatan är över 5 meter bred.

Jag menar att det finns mycket att lära av historien och är heller inte enig med er om att tidigare detaljplaner inte är intressanta. I exploateringsavtalet för 16:83 och 16:127 från 2006 står under punkterna 4.1 och 8 att exploatörerna betalar en ersättning för ”Lokalgata med tillhörande gatubelysning, GC väg, skyltning” etcetera och att ”ersättningen är beräknad efter en exploatering med 5 tomter”. Den västra delen av Laurusgatan är alltså specialdesignad för fem tomter och att lägga till ytterligare två tomter är därför högst olämpligt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Laurusgatan är utformad enligt kommunal standard för lokalgata, förvaltningen har bedömt att det ej är nödvändigt att bredda gatan med hänsyn till låga trafikflöden på gatan.

I föreliggande detaljplan är denna västra del av Laurusgatan inte heller gråmarkerad och därmed inte benämnd Lokalgata, vilket den södra delen av Laurusgatan är. Hur ska detta tolkas? Jag tolkar det som att den västra delen av Laurusgatan inte ingår i föreliggande förslag till detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Västra delen av Laurusgatan ligger utanför planområdet för den nya detaljplanen för Brantevik 36:21 m.fl. Den västra delen av Laurusgatan ingår i gällande detaljplan för Simris 16:83 och 16:127.

I kommentarerna överlag visas det inget tillmötesgående för trafikförhållanden på Fartygsgatan, utan det bara hänvisas till de lokala trafikförhållandena och att dessa inte har med detaljplanen att göra. Jag menar tvärtom, att de visst har det och att det nu finns en chans att förbättra trafikförhållandena på Fartygsgatan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Förvaltningen har gjort bedömningen att den trafik som tillkommer utifrån planförslaget inte kommer påverka trafiksituationen som helhet i Brantevik.

I föreliggande detaljplan framgår att parkeringsplatser ska förläggas på egen



fastighet, vilket för mig är självklart, men sådan är inte situationen idag. Olyckor har till och med inträffat, då bilar stått olämpligt parkerade på Laurusgatan. När stora lastbilar ska vända på vändplatsen i norra delen av Laurusgatan, har de inte kunnat göra detta, utan istället fått köra över 16:127. Hur kommer det då att bli när ytterligare utfarter tillkommer? Det jag förstår är att en breddning av Laurusgatan inte är en god lösning på problematiken parkering och utfarter, då det är viktigt att undvika "hårdgöring" av oexploaterad mark med tanke på vattenavrinningen. Istället vill jag framföra idén att bygga garagen till de fyra fastigheterna samlade på rad i den södra delen av den redan befintliga parkeringsplatsen till fastigheten 36:21. Ägarna till de nya fastigheterna skulle då kunna nå sina hus via "strådden" och därmed undviks hårdgöring av ny mark. På så vis blir det bara **en** infart/utfart till Fartygsgatan för de fyra planerade fastigheterna och på Laurusgatan blir det **inga** nya infarter/utfarter. Trafiken kommer totalt att minska, då bilarna samlas på en plats. Ett annat förslag är att anlägga gästparkering i anslutning till den redan befintliga parkeringen, som tillhör fastigheten 36:21. På så vis går det att undvika fler trafikolyckor på Laurusgatan.

Ser fram emot konstruktiva lösningar på alternativa placeringar av infarter/utfarter och gästparkeringar på Laurusgatan och Fartygsgatan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Med hänsyn till siktförhållanden råder utfartsförbud kring fastighetens hörn i norr och söder. Förvaltningen har varit ute på plats och mätt bredden på västra Laurusgatan och kan konstatera att denna skiftar mellan 4.6 – 5.10 meter. Handlingarna justeras så att utfartsförbud tillkommer för föreslagen fastighet i sydväst så att denna endast kan anordna utfart på Laurusgatan i söder där vägbredden är 6 meter. Förvaltningen anser att det är rimligt att föreslagen fastighet i nordväst kan ha sin tillfart mot Laurusgatans vändplats där gatan är över 5 meter bred.. Illustrationskartan är ett förslag, som visar exempel på hur det skulle kunna se ut.

Fastighets Simris 4:21 (2019-11-03)

Förslag att Lokalgatan Haslevägen blir till en samfällighet för de parter som brukar den. Lantmäteriet utfärdar samfälligheter och det behöver garanteras att vi på Simris 4:21 fortsatt kan nå vår tomt när/om planförslaget Brantevik 36:21 går igenom.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Befintliga servitut gäller tills vidare. I planförslaget föreslås en gemensamhetsanläggning för tillfart mellan de fastigheter som idag har servitut.

Fastighet Brantevik 10:25 (2019-11-04)

Bakgrund

Vi har som ägare till fastigheten Brantevik 10:25 beretts tillfälle lämna synpunkter på ovan angivna förslag till detaljplaner, som tidigare kungjorts för samråd enligt Plan-och bygglagen och som nu, efter Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2019-09-26 delgivits för granskning.



Vi har i skrivelse 2019-05-02 framfört våra synpunkter på samrådsversionen av ovan nämnda detaljplaner. Eftersom Simrishamns kommun valt att inte behandla våra synpunkter i sak, något som anser strider mot Plan- och bygglagens, Kommunallagens och Förvaltningslagens anda lämnar vi nu åter dessa synpunkter (bilaga i separat pdf-fil till denna epost) som vårt yttrande i granskningsfasen. Vi vill dock tillföra ett antal kommentarer kring kommunens yttrande till vår tidigare skrivelse.

Synpunkter i tillägg till vår skrivelse 2019-05-02

Kommunen anger i samrådsredogörelsen (2019-08-22) under rubriken "Kvarstående synpunkter på samrådshandlingarna" att "Inga sakägare bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med det fortsatta detaljplanearbetet."

Vi vill mot detta konstaterande påpeka att kommunen inte alls i sak behandlat våra invändningar mot den föreslagna detaljplanen, utan endast i svepande formuleringar, och i strid med den reglering som gäller för kommunens arbete med upprättande av detaljplaner och tillgodosedande av parkeringsbehovet, valt att bortse från våra invändningar mot planens olämplighet.

Kommunens argument mot att fortsatt beakta parkeringsfrågan i detaljplanen på den mark som av hävd används av fastighetsägarna på Nytorpsvägen 10, 12, 14, 16, 18, 20 och 22 är inte korrekt och strider mot den vägledning om detaljplanearbete som ges av Boverket i fråga om "Parkeringsfrågor i PBL-processen", PBL-kunskapsbanken. Härifrån framgår att:

"I arbetet med en detaljplan ska kommunen visa att plan- och bygglagens krav på bil och cykelparkering kan klaras. Planarbetet ska även redovisa hur angöring och parkering för rörelsehindrade ska kunna ordnas enligt Boverkets byggregler, BBR."

[\(https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/parkering_hallbarhet/pbl/process/\)](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/parkering_hallbarhet/pbl/process/)

Boverket anser således att parkeringsfrågor ska ingå som en del av kommunens detaljplanearbete och inte, som Simrishamns kommun anser, hanteras som en separat frågeställning. Kommunens ställningstagande i denna del strider således mot den gällande regleringen på området.

Vi vill också i detta avseende erinra om det ställningstagande som föredragande statsråd redovisade i propositionen som låg till grund för plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1, s247):

"Mot den nu angivna bakgrunden finner jag – i likhet med utredningen och flertalet remissinsatser – det i första hand angeläget att kravet på parkeringsutrymme skall kunna hävdas även om det inte kan tillgodoses på den egna fastigheten. Byggnadsnämnden kan då lämpligen i samband med att detaljplan upprättas göra en fråga om fastighetsindelningen fristående bedömning av hur parkeringsbehoven lämpligast bör tillgodoses och där så befinner sig motiverat



bestämma att en gemensam lösning skall väljas. Detta bör vara möjligt även i fråga om befintlig bebyggelse, oavsett om andra åtgärder har aktualiserats eller inte. Jag anser dock liksom flera remissinstanser att även om parkeringsfrågan i befintlig bebyggelse lämpligen bör utredas i en detaljplan, möjlighet bör finnas att ställa krav på parkering utan att särskilda bestämmelser härom finns i detaljplan. ”

Av citatet från propositionen framgår tydligt att Boverkets syn har stöd i förarbetena till Plan- och bygglagen. Parkeringsfrågan är angelägen att lösa *”även om det inte kan lösas på den egna fastigheten”* och att *”parkeringsfrågan i befintlig bebyggelse lämpligen bör utredas i detaljplan”*.

Vi avvisar därmed Simrishamns kommuns bedömning att frågan om parkering för vår fastighet Brantevik 10:25 inte *”hanteras...i detaljplanarbetet för Brantevik 36:21”* som varande i direkt strid med Plan- och bygglagen, lagens förarbeten och Boverkets handledning för detaljplanarbete och parkeringsfrågor.

Kommunen uppger också i sitt samrådsyttrande att kommunen har *”ett gott samarbete med Branteviks samhällsförening, där bland annat trafikfrågor hanteras”*. Vi vill till detta uttalande anmärka att vi som fastighetsägare inte på något sätt företräds i denna fråga av Branteviks samhällsförening. Kommunen kan således inte hävda samarbetet med denna förening som grund för att inte sakligt bemöta våra invändningar mot det bristande detaljplaneförslaget.

Vi har också i vårt samrådsyttrande påpekat att trafiksäkerheten på Nytorpsvägen i aktuellt avsnitt redan idag brister, inte minst eftersom Skånetrafikens bussar ofta bryter mot gällande hastighetsbestämmelser och använder fordon som är för stora för den aktuella gatan. Kommunen har kommenterat detta med att denna fråga *”ej hanteras i detaljplaneprocessen”*.

Även i detta avseende menar vi att Simrishamns kommun agerar i strid med Plan- och bygglagen. Det framgår klart av lagen, t.ex. i 2 kap 6 § att:

”Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till”

”6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,”.

Kommunens ställningstagande i samrådsredogörelsen är således även i detta avseende felaktigt.

Sammanfattning

Simrishamns kommun har i sin samrådsredogörelse gjort flera bedömningar med anledning av vårt yttrande i samrådet över den aktuella detaljplanen som är felaktiga och som står i strid med gällande lagstiftning på området.



Vi avstyrker således den föreslagna detaljplanen enligt ovan i den del den avser en förändrad reglering av Nytorpsvägen. Kommunen har inte tagit tillräcklig hänsyn till parkeringsmöjligheterna för oss, och andra fastigheter belägna norr om Nytorpsvägen, som av hävd sker längs med Nytorpsvägen, utmed muren till Norra Skolan.

Utredningen som motiverar detaljplaneförslaget brister i detta avseende då parkering för oss och andra fastighetsägare enligt ovan inte berörs i förslaget, vilket vi visat står i strid med bestämmelserna i Plan- och bygglagen, dess förarbeten och handledningen från Boverket i dessa frågor. Detaljplaneförslaget kan därför inte ligga till grund för kommunens fortsatta ställningstagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Efter ett möte 2020-01-20 mellan fastighetsägarna på Nytorpsvägen och Simrishamns kommun har kommunen erbjudit fastighetsägarna att köpa den kommunala marken, kommunen kommer ändra användningsområde till gemensamhetsanläggning i plankartan och fastighetsägare som ingår i gemensamhetsanläggningen kan då nyttja marken som privat parkering. Ett plankostnadsavtal finns tecknat avseende en andra granskning mellan fastighetsägarna och kommunen.

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