

Sammanställning av granskningsyttranden

Detaljplan för del av Borrby 58:3 och Borrby S:35, Borrbystrand
Simrishamns kommun, Skåne län

Antagandehandling

Sammanställd december 2025

1. Inledning

Denna sammanställning redovisar de yttranden som inkom under granskningstiden för detaljplan för del av Borrby 58:3 och Borrby S:35, Borrbystrand, Simrishamns kommun. Planområdet omfattar cirka 42 300 kvadratmeter och ligger vid Borrbystrand i kommunens sydöstra del.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra tennisbana och minigolfbana för Borrbystrands camping, säkerställa infart till fastigheten Borrby 58:7, ändra huvudmannaskap för viss mark samt tillgängliggöra stranden för personer med funktionsnedsättning genom en anpassad gångförbindelse.

Under granskningstiden inkom yttranden från fyra myndigheter och fyra sakägare. Nedan följer en sammanfattnings och analys av respektive yttrande.

2. Myndighetsyttranden

2.1 Lantmäteriet

Diarinummer: LM2024/027148

Datum: 2024-05-17

Lantmäteriet framför en redaktionell synpunkt avseende formuleringen på sidan 10 och 12 i planbeskrivningen. Myndigheten påpekar att uttrycket "skyldighet till inlösen" är felaktigt. Den korrekta formuleringen är att markägare har rätt att kräva inlösen enligt 14 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL), inte att kommunen har en skyldighet.

Ersättningsbestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen bedöms vara korrekt angivna.

Bedömning: Synpunkten är formell och bör föranleda en redaktionell justering av planbeskrivningen. Den påverkar inte planens genomförande i sak.

2.2 Länsstyrelsen Skåne

Diarinummer: 15548-2024

Datum: 2024-05-31

Länsstyrelsen meddelar att de inte har några synpunkter enligt 11 kap. 10–11 §§ PBL, det vill säga de överprövningsgrunder som kan leda till upphävande av planen.

Avseende riksintresse för friluftsliv och naturvård noterar Länsstyrelsen att landskapsbildsskyddet upphör vid planens antagande. Kommunen bedömer att ingen påtaglig skada på riksintresset uppstår då strandskyddet kvarstår. Länsstyrelsen påpekar dock att landskapsbildsskydd och strandskydd inte är likvärdiga skyddsinstrument, och rekommenderar kommunen att överväga att minska det planlagda området inom nuvarande landskapsbildsskydd för att bevara dess värden.

Strandskyddsdispens: En ansökan om strandskyddsdispens (dnr 4602-2024) hade vid yttrandets tidpunkt inte ännu handlagts. Ingen beviljad dispens förelåg.

Bedömning: Länsstyrelsens yttrande innebär att de inte avser att överpröva planen. Kommentaren om landskapsbildsskydd är rådgivande. Frågan om strandskyddsdispens måste lösas innan genomförande kan ske.

2.3 Trafikverket

Diarienummer: TRV 2024/58131

Datum: 2024-05-24

Trafikverket framför synpunkter avseende förhållandet till väg 1500. Myndigheten påpekar att plangränsen inte får innefatta vägområde, alternativt ska marken planläggas med användningen VÄG. Vägområdet sträcker sig till släntfot plus en meter (vägrätt). Träd inom säkerhetszonen kan behöva avverkas, vilket bedöms vara möjligt med den föreslagna markanvändningen NATUR.

Avseende tennisbanan kräver Trafikverket att stängsel uppförs mot väg 1500 för att förhindra att bollar hamnar på vägen och utgör en trafikfara.

Bedömning: *Trafikverkets synpunkter är sakliga och bör beaktas. Kravet på stängsel vid tennisbanan bör framgå av planbestämmelserna eller regleras i bygglovsskedet. Förhållandet till vägområdet bör klargöras i plankartan.*

2.4 Global Connect

Kontaktperson: Leif Dahlgren, Driftsansvarig

Datum: 2024-05-29

Global Connect meddelar att detaljplanen inte påverkar deras kanalisation i området. En karta över befintliga ledningar bifogas yttrandet.

Bedömning: *Inga åtgärder krävs. Ledningsinformationen bör dock beaktas vid genomförandet.*

3. Sakägaryttranden

3.1 Helena Zander Ögren

Datum: 2024-05-23

Inställning: Ställer sig emot förslaget

Synpunkter i sammandrag:

1. En befintlig ramp för rullstolar finns redan vid Kyhls strand men underhålls inte av kommunen. Sakägaren menar att kommunen bör utveckla den platsen istället för att anlägga ny infrastruktur.
2. Simbassängen vid campingen har inte underhållits (vid yttrandets tidpunkt). Sakägaren ifrågasätter därför trovärdigheten i att en minigolfbana skulle underhållas, särskilt vid eventuellt ägarskifte av campingen.
3. Den föreslagna betonglagda nerfarten vid Ålastugan anses onödig då det redan finns en asfalterad nerfart vid bajamajor och infotavla. Sakägaren föreslår att handikapparkering och ramp anläggs där istället, vilket innebär mindre ingrepp i miljön.

Bedömning: Synpunkten om eftersatt underhåll av bassängen var vid yttrandets tidpunkt relevant, men situationen har förändrats. Bassängen har totalrenoverats och öppnade i juni 2025 med ett nytt kafé. Detta förändrar förutsättningarna för bedömningen av campingens förmåga att underhålla anläggningar. Förslaget om alternativ placering av tillgänglighetsanpassning är relevant och bör analyseras i förhållande till planförslaget.

3.2 Christer Jönsson

Datum: 2024-02-24 (huvudyttrande), tillägg 2024-05-19 och 2024-05-28

Inställning: Starkt kritisk, har koppling till ålfisket vid platsen

Sakägaren, som har koppling till det lokala ålfisket, presenterar tre alternativa lösningar för tillgänglighetsanpassningen:

Alternativ 1 – Skogsväg till strand: En befintlig väg som anlagts och underhålls av ålfiskare, vilken även används av campingbesökare och strandbesökare. Sakägaren menar att kommunen bör utnyttja denna befintliga förbindelse istället för att anlägga ny betongytta.

Alternativ 2 – Östra parkeringen till bassängen: En förbindelse från parkeringen intill bassängen och vidare via handikapprampen till stranden. Sakägaren noterar dock att rampen tidigare drabbats av sandflykt och behövt grävas fram.

Alternativ 3 – Vändplatsen vid Granhyddesvägens slut (rekommenderas): Sakägaren menar att detta är det absolut bästa alternativet. Förhandlingar med Trafikverket pågår redan sommartid och en strandmatta kan användas. Detta alternativ bedöms som snabbast att genomföra, ha minst inverkan på strandmiljön och vara billigast.

I tillägget från maj 2024 uttrycker sakägaren stark kritik mot planförslaget och dess påverkan på ålfisket. Sakägaren hänvisar till Länsstyrelsens miljöavdelnings beslut från 2007-11-14 om vem som upprätthåller och sköter förbindelsen och kringliggande mark, vilken enligt sakägaren är avsedd för fiskeverksamheten. Sakägaren aviseras att han aktivt kommer att motverka anläggandet av en betongpassage förbi ålaboden.

Sakägaren framhäller också att ålfisket i södra Sverige är på väg att bli ett UNESCO-kulturarv, och att kommunen har ställt sig bakom denna strävan. Med denna bakgrund anser sakägaren det anmärkningsvärt att kommunen inte tar hänsyn till fiskeverksamheten.

Bedömning: Sakägarens alternativa lösningar innehåller relevanta förslag som bör övervägas. Särskilt alternativ 3 (vändplatsen vid Granhyddesvägen) förtjänar närmare analys då det kan innebära lägre kostnader och mindre miljöpåverkan. Konflikten med ålfisket är ett väsentligt intresse som bör hanteras. Frågan om UNESCO-kulturarv och Länsstyrelsens beslut från 2007 bör verifieras och beaktas i det fortsatta planarbetet.

3.3 Bertil Månsson, Borrby Byalag

Datum: 2024-06-02

Inställning: Överklagande – kräver att förslaget ses över

Borrby Byalag genom Bertil Månsson framför ett omfattande yttrande med flera konkreta krav:

- Kommunen bör säga upp nyttjanderättsavtalet för Kyhlsbadet och kräva återställning i ursprungligt skick på nyttjanderättsinnehavarens bekostnad. Utomhusbadet har förfallit och innebär sannolikt stor miljöskada.
- Inga nya rättigheter bör upplatas till Borrby Camping förrän ovanstående är uppfyllt.
- En ny detaljplan bör omfatta även Kyhlsbadet-området (Borrby S:35). Inom ett utökat planområde kan både tillgänglighetsanpassning och kommersiell utveckling ske genom nytt upphandlingsförfarande.
- En mer genombrottad detaljplan föreslås där minigolfen inkluderas i samfällighetsområdet vid simbassängen. Med VA-anslutning möjliggörs foodtruck eller motsvarande som kan ge service till badgäster och ansvara för minigolfdrift och underhåll. Detta skapar ett attraktivt "upplevelseområde" med fast toalettanläggning med skötrum och dusch.
- Utrymme för en mindre lekplats inom samfällighetsområdet efterfrågas.
- Det befintliga förslaget med minigolf direkt vid parkeringsytan, enbart på initiativ av Borrby Camping, anses oseriöst och bidrar inte till att göra platsen mer attraktiv.

Byalaget bifogar överlåtelseavtalet från 2010 gällande Kyhlsbadets byggnader och bassäng (ersättning 500 000 kr) samt nyttjanderättsavtalet från 2010 för Borrby S:35 (gäller 2010-01-01 till 2059-12-31).

Bedömning: Kritiken om eftersatt underhåll av bassängen var vid yttrandets tidpunkt relevant, men förutsättningarna har förändrats i och med att bassängen totalrenoverats och öppnade juni 2025. Förslaget om ett samordnat "upplevelseområde" med service, minigolf och lekplats vid bassängen innehåller dock intressanta idéer för områdets utveckling. Frågan om nyttjanderättsavtalets framtid ligger utanför detaljplanens direkta tillämpningsområde men kan påverka genomförandet.

3.4 Rolf Johansson, fastighetsägare Borrby 58:6

Datum: 2024-06-03

Inställning: Yrkar på utökning av tomttyta

Sakägaren framför att fastigheten Borrby 58:6 uppgår till 596 kvadratmeter, medan gällande detaljplan från 1986 anger minsta tomttyta om 800 kvadratmeter. Fastigheten uppfyller alltså inte gällande planbestämmelser.

Sakägaren ställer ett antal frågor till kommunen och yrkar att tomttytan för Borrby 58:6 utökas till minst 800 kvadratmeter i samband med pågående detaljplanearbete. Som stöd för yrkandet anförs följande:

- Strandskyddsgränsen går cirka 20 meter nedanför fastighetsgränsen enligt Länsstyrelsen – en utökning hindras alltså inte av strandskydd.
- Vägen fram till fastigheten är redan planlagd för bostadsändamål.
- Den lilla "landtungan" mellan fastigheten och vägen har begränsat naturvärde då den omsluts av bostadsändamål.
- Naturvärdet påverkas inte då tomterna ska vara "naturtomter" utan instängsling.
- En utökning ger en mer vedertagen utformning där Borrby 58:6, liksom 58:7, ändamålsenligt angränsar till tillfartsvägen med gemensamt huvudmannaskap.

Bedömning: *Yrkandet är konkret och välmotiverat. Frågan bör prövas mot bakgrund av strandskyddsbestämmelser, naturvärden och planens övergripande syfte. Om utökningen bedöms lämplig kan den inkluderas i planförslaget utan att detaljplanens huvudsakliga syften påverkas.*

4. Sammanfattande analys och intressekonflikter

4.1 Identifierade intressekonflikter

Granskningen av yttrandena visar på flera intressekonflikter som behöver hanteras:

Tillgänglighetsanpassning vs. ålfiskeverksamhet: Den föreslagna gångförbindelsen för rörelsehindrade hamnar i konflikt med den etablerade ålfiskeverksamheten. Sakägare Christer Jönsson har presenterat alternativa lösningar som kan minska denna konflikt.

Kommunalt ansvar vs. privat drift: Frågan om vem som ansvarar för underhåll av anläggningar har varit central i flera yttranden. Bassängens renovering 2025 visar dock att privata aktörer kan ta ansvar för betydande investeringar.

Enskilda fastighetsintressen vs. naturvärden: Sakägare Rolf Johanssons yrkande om utökad tomttyta behöver vägas mot områdets naturvärden och planens övergripande syfte.

4.2 Förslag till lösningar

Baserat på inkomna yttranden föreslås följande åtgärder övervägas:

1. **Alternativ lokalisering av tillgänglighetsanpassning:** Pröva alternativ 3 (vändplatsen vid Granhyddesvägen) eller alternativ 2 (via bassängområdet) för att minska konflikten med ålfisket.
2. **Samordnat upplevelseområde:** Överväg Byalagets förslag om att samla minigolf, service och lekmöjligheter vid bassängområdet för att skapa ett mer attraktivt besöksmål.
3. **Dialog med ålfiskaren:** Initiera samråd med sakägare Christer Jönsson för att finna en lösning som tillgodosser både tillgänglighetsbehov och fiskeverksamhetens intressen. Verifiera Länsstyrelsens beslut från 2007.
4. **Prövning av tomtutökning:** Gör en fördjupad prövning av möjligheten att utöka Borrby 58:6 till minst 800 kvm i enlighet med sakägarens yrkande.
5. **Redaktionell justering:** Åtgärda Lantmäteriets synpunkt om "skyldighet till inlösen" i planbeskrivningen.

4.3 Kvarstående frågor

- Strandskyddsdispens (dnr 4602-2024) – måste beviljas innan genomförande.
- Stängsel vid tennisbanan – krav från Trafikverket som måste tillgodoses.
- Förhållande till vägområde väg 1500 – plangränsen behöver eventuellt justeras.
- UNESCO-kulturarvsstatus för ålfisket – frågan bör verifieras och beaktas.

4.4 Uppdaterad information

Bassängen vid Borrby strand har sedan yttrandenas inkomst totalrenoverats och öppnade i juni 2025, inklusive ett nytt kafé. Detta förändrar förutsättningarna för den kritik som framfördes avseende eftersatt underhåll och innebär att sakägare 1, 2 och 3:s synpunkter i denna del inte längre är aktuella.

5. Käll- och referensförteckning

Lantmäteriet (2024) Yttrande över detaljplan Borrby 58:3 och S:35. Diarienummer LM2024/027148. 2024-05-17.

Länsstyrelsen Skåne (2024) Yttrande över detaljplan Borrby 58:3 och S:35. Diarienummer 15548-2024. 2024-05-31.

Trafikverket (2024) Yttrande över detaljplan Borrby 58:3 och S:35. Diarienummer TRV 2024/58131. 2024-05-24.

Simrishamns kommun (2024) Antagandehandling – Detaljplan för del av Borrby 58:3 och Borrby S:35, Borrbystrand.

Ystads Allehanda (2025) "Poolen vid Borrby strand fylls på – efterlängtat bad öppnar till helgen". 2025-06-13. Tillgänglig: <https://www.ystadsallehanda.se/simrishamn/>

Plan- och bygglagen (2010:900).

Miljöbalken (1998:808).

Expropriationslagen (1972:719).