

SAMRÅDSHANDLING

Ändring av detaljplan och upphävande av tomtindelningen för Hjalmaröd 4:98 (2), Kivik, Simrishamn kommun



Ortofoto: Området som omfattas av planändring markerat med vit streckad cirkel.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

BEGRÄNSAT PLANFÖRFARANDE

ADRESS: Björkegrenska Gården, Storgatan 22
272 80, Simrishamn

TELEFON: 0414-81 92 00

E-POST: kontakt@simrishamn.se

Planändringens syfte

Bakgrund

Fastighetsägaren till Hjälmäröd 4:98 (2) kom den 13 juli 2022 med en ansökan om planbesked för att inom sin fastighet upphäva gällande fastighetsplan, *Förslag till tomtindelning för kvarteret 18 Hallen i Kiviks stadsplaneområde*.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 25 augusti 2022 § 175 att ge positivt planbesked för att upphäva tomtindelningen. Fastighetsägaren har sedan dess inkommit med en önskan om att även inom sin fastighet ändra detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Hallen i Kiviks Samhälle, Kiviks - Kommun, Kristianstads län*. Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 15 december 2022 § 256 att ge positivt planbesked för att ändra detaljplanen.

Syfte

Syftet med planändringen och upphävandet av tomtindelningen för Hjälmäröd 4:98 (2) är att möjliggöra för avstyckning och byggnation av ett bostadshus.

Beskrivning av planändringen

Fastigheten Hjälmäröd 4:98 ligger i nordöstra Kivik längs Ola Cappelins väg. Fastigheten Hjälmäröd 4:98 är delad i två delområden. Den södra delen Hjälmäröd 4:98 (1) är cirka 500 m² och bebyggd med ett bostadshus som uppfördes 1850 samt två komplementbyggnader. Den norra delen Hjälmäröd 4:98 (2) ligger norr om Ola Cappelins väg och är cirka 335 m². På denna yta finns endast gräsbevuxen mark. Hjälmäröd 4:98 (2) omfattas av aktuell planändring

I gällande detaljplan finns en bred remsa prickmark som idag inte fyller någon funktion då detaljplanen inte har genomförts i sin helhet. En förutsättning för att uppföra ett bostadshus är att prickmarken tas bort. Då detaljplanen antogs innan 1987 gäller byggnadsstadgan 39 § för placering av byggnad (4,5 meter från tomtgräns) vilket innebär att möjligheten att placera byggnad på tomten är betydligt begränsad.

Den gällande detaljplanen möjliggör för en breddning av Ola Cappelins väg som inte genomförts. Cirka 65 m² av Hjälmäröd 4:98 (2) utgörs av allmän plats gata och torg i gällande detaljplan. Omfattningen av den breddning som möjliggörs av gällande detaljplan bedöms inte längre behövlig med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde.

Planändringen ska skapa förutsättningar för byggnation inom Hjälmäröd 4:98 (2) där prickmark, allmän plats och byggnadsstadgan 39 § idag hindrar uppförandet av ett fullgott bostadshus. Fastighetsplanen som inte realiserats

för Hjälmared 4:98 (2) försvårar också möjligheten att uppföra ett bostadshus inom nuvarande Hjälmared 4:98 (2).

Inom området för Ändring av detaljplan för Hjälmared 4:98 (2) upphävs fastighetsplanen, prickmarken och byggnadsstadgan 39 §. Prickmark med annan omfattning tillkommer i planändringen. Andel av fastigheten som får bebyggas justeras från en tredjedel till 85 m², vilket innebär en minskning på cirka 20 m². Egenskapsbestämmelser tillkommer som kompletterar regleringar i gällande detaljplan för att vidare reglera det nya bostadshusets volym så att det samspelar med bebyggelsen i dess särskilt kulturhistoriskt värdefulla omgivning.

Ändring av detaljplan för Hjälmared 4:98 (2) innebär att möjligheten att bredda Ola Cappelins väg inom Hjälmared 4:98 (2) justeras från cirka 8,5 m till 5 m genom tillkommande kvartersmark för bostadsändamål. Möjlighet till breddning kvarstår i övrigt inom kvarteret Hallen enligt gällande detaljplan, till exempel för de intilliggande fastigheterna Hjälmared 4:97 och Hjälmared 77:1. Detta innebär att framkomlighet för räddningstjänst, avfallshämtning med fyrfackskärl och dubbelriktad trafik kvarstår om detaljplanen och planändringen realiserar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år inom området för ändring av detaljplan och börjar gälla fr.o.m laga kraft.

Allmän plats

Planförslaget för ändring av detaljplan utgörs av 20 m² allmän plats gata och torg. Allmän plats gata och torg som regleras av gällande detaljplan har inte realiserats. Allmän plats gata och torg som regleras av gällande detaljplan minskar med 45 m².

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för den allmänna platsen är kommunalt.

Kvartersmark

Planförslaget för ändring av detaljplan utökar kvartersmark för bostadsändamål med 45 m². Tillkommande kvartersmark utgörs av trädgårdsmark inom fastigheten Hjälmared 4:98 (2) men regleras som allmän plats gata och torg i gällande detaljplan. Tillkommande kvartersmark får inte förses med byggnadsverk.

Varför ändring av detaljplan valts

Syftet med den gällande detaljplanen är att möjliggöra för byggnation inom kvarteret Hallen med friliggande bostadshus alternativt hus som är sammanbyggda i fastighetsgräns. Planändringen berör ändring av prickmarkens omfattning, omfattningen av allmän plats gata och torg samt

tomtindelningsplanen som inte realiserats. Prickmarkens omfattning och tomtindelningsplanen begränsar möjligheten att fullgott bebygga kvarteret. Breddningen av Ola Cappelins väg som möjliggörs av gällande detaljplan har inte realiserats och dess omfattning inom Hjälmared 4:98 (2) bedöms som för stor med hänsyn till kvarterets kulturhistoriska värde. Syftet för ändring av detaljplan och planförslaget bedöms därmed rymmas inom syftet för den befintliga detaljplanen.

Sedan gällande detaljplan fått laga kraft har området omvärderats. För att säkerställa att planändringen tar hänsyn till värdefulla karaktärsdrag i sin omgivning tillkommer egenskapsbestämmelser som reglerar bebyggelsens utformning.

Ärendeinformation

Positivt planbesked för upphävande av fastighetsplan, tomtindelning för del av kvarteret Hallen i Kivik, för Hjälmared 4:98 beslutades i samhällsplaneringsnämnden 2022-08-25 § 175. Dnr. 2022:590.

Positivt planbesked för ändring av detaljplan för Hjälmared 4:98 (2) beslutades i samhällsplaneringsnämnden 2022-12-15 § 256. Dnr. 2022:256.

Planförslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan.

Planförslaget prövas med ett begränsat planförfarande enligt PBL 2010:900.

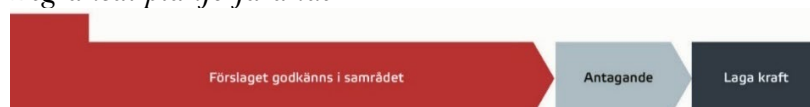
Beslutande nämnd för samråd och antagande är samhällsplaneringsnämnden.

Kommunen har gjort en behovsbedömning att planförslaget inte antas innebära en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Planhandlingarna följer Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2022:8.

Denna planbeskrivning för *Ändring av detaljplan och upphävande av tomtindelning för Hjälmared 4:98 (2)* hanteras som en bilaga till planbeskrivningen för gällande detaljplan, *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Hallen i Kiviks Samhälle, Kiviks - Kommun, Kristianstads län*, laga kraft 1970-05-29 enligt 2 kap. 15 § BFS (2020:8).

Begränsat planförfarande



↑
här är vi nu!



Handlingar

Planförslaget omfattar följande handlingar

- Plankarta med planbestämmelser och ändringsbestämmelser
- Planbeskrivning
- Tillägg till planbeskrivning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Motiv till detaljplanens regleringar

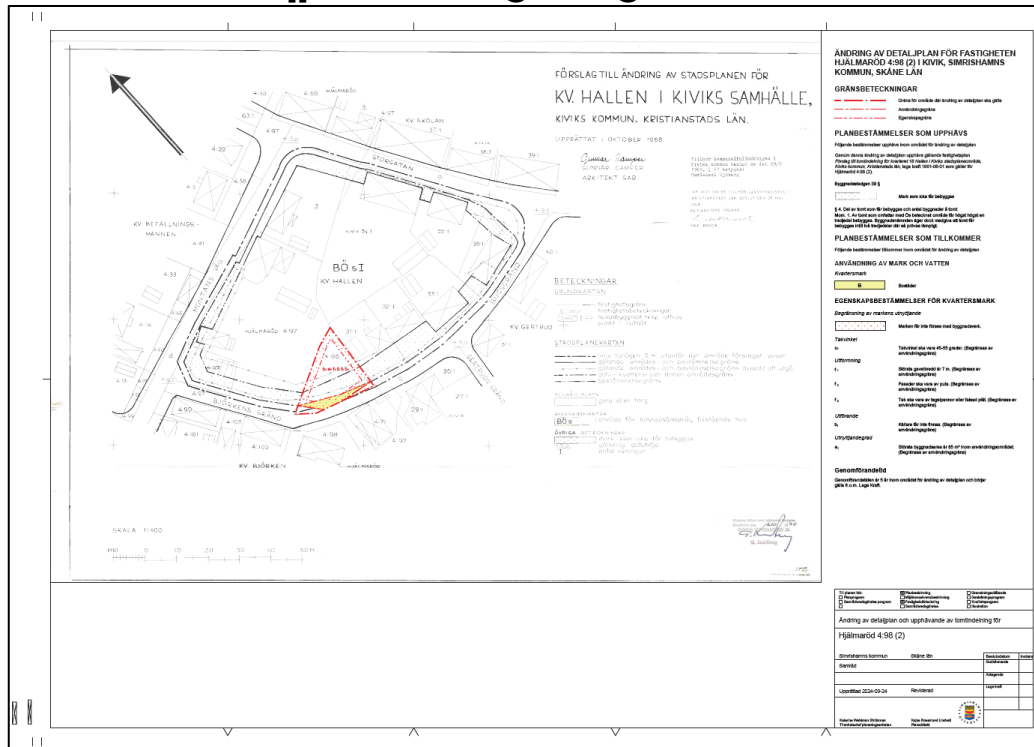


Bild: Plankarta Ändring av detaljplan och upphävande av tomtindelning för Hjälmaröd 4:98 (2), Kivik, Simrishamns kommun.

Planbestämmelser som upphävs

Följande bestämmelser upphävs inom området för ändring av detaljplan.

Genom denna ändring av detaljplan upphävs gällande fastighetsplan Förslag till tomtindelning för kvarteret 18 Hallen i Kiviks stadsplaneområde, Kiviks kommun, Kristianstads län, laga kraft 1961-06-01 som gäller för Hjälmaröd 4:98 (2).

För att skapa fullgoda förutsättningar att uppföra en byggnad inom Hjälmaröd 4:98 (2) i enlighet med användningsbestämmelsen i gällande detaljplan upphävs den för fastigheten orealiserade fastighetsplanen.

Byggnadsstadgan 39 §

För att skapa fullgoda förutsättningar att uppföra ett bostadshus inom Hjälmaröd 4:98 (2) i enlighet med användningsbestämmelsen i gällande detaljplan upphör byggnadsstadgan 39 § att gälla.

Mark som inte får bebyggas

För att skapa fullgoda förutsättningar att uppföra ett bostadshus inom Hjälmaröd 4:98 (2) i enlighet med användningsbestämmelsen i gällande detaljplan upphör mark som inte får bebyggas att gälla.

§ 4. Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader å tomt.

Mom. 1. Av tomt som omfattar med Ös betecknat område får högst en tredjedel bebyggas. Byggnadsnämnden äger dock medgiva att tomt får bebyggas intill två tredjedelar där så provas lämpligt.

För att planändringen ska möjliggöra en förtätning som motsvarar områdets nuvarande förhållande mellan bebyggd och obebyggd mark upphävs bestämmelsen om *del av tomt som får bebyggas*.

Planbestämmelser som tillkommer

Följande bestämmelser tillkommer inom området för ändring av detaljplan.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Bostäder

I gällande detaljplan möjliggörs en breddning av Ola Cappelins väg på cirka 8,5 m, varav cirka 3 m är inom nuvarande Hjälmared 4:98 (2). Fastigheten Hjälmared 4:98 (2) har en area på ca 335 m² varav 65 m² utgörs av allmän plats gata och torg enligt gällande detaljplan. Breddningen av Ola Cappelins väg har inte realiserats. Den del av fastigheten som i gällande detaljplan omfattats av allmän plats gata och torg består av gräs och är inhägnad av stängselnätstaket vid fastighetsgräns.

För att Ola Cappelins väg ska bibehålla en lämplig skala ur kulturmiljösynpunkt ändras möjlig omfattning av allmän plats gata och torg till att utgöras av användningsbestämmelsen bostad. Fastigheten Hjälmared 4:98 (2) får en fortsatt lämplig tomtstorlek med möjlighet att skapa goda trädgårdsrum.

Med planändringen ändras 45 m² allmän plats gata och torg till användningsbestämmelsen bostad medan 20 m² kvarstår med användningen allmän plats gata och torg.

Ola Cappelins väg får med planändringen av gällande detaljplan konsekvent en bredd på 5 meter som smalast och 6,5 meter som bredast. Kommunen bedömer denna bredd som lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten och kulturmiljön. Möjliggjord gatubredd innebär goda förutsättningar dubbelriktad trafik, framkomlighet för räddningstjänst och avfallshämtning av fyrackskärl.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Omfattningen av prickmark ändras för att möjliggöra att en byggnad för bostadsändamål kan uppföras inom planområdet enligt användningsbestämmelsen i gällande detaljplan. För att begränsa insyn och

säkerställa goda ljusförhållanden tillkommer en 2 m bred remsa prickmark längs fastighetens gränser.

Takvinkel

Takvinkeln ska vara 45-55 grader. (Begränsas av användningsgräns)

För att tillgodose karaktärsdrag som återfinns i områdets bebyggelse regleras taklutningen till 45-55 grader.

Utformning

Största gavelbredd är 7 m. (Begränsas av användningsgräns)

För att tillgodose karaktärsdrag som återfinns i områdets bebyggelse regleras gavelbredden till 7 meter.

Fasader ska vara av puts. (Begränsas av användningsgräns)

För att tillkommande bebyggelse ska få en utformning som samspelar med dess kulturhistoriskt värdefulla omgivning regleras fasadmaterialet till puts.

Tak ska vara av tegelpannor eller falsad plåt. (Begränsas av användningsgräns)

För att tillkommande bebyggelse ska få en utformning som samspelar med dess kulturhistoriskt värdefulla omgivning regleras takmaterial till tegelpannor eller falsad plåt.

Utförande

Källare får inte finnas. (Begränsas av användningsgräns)

För att säkerställa god dagvattenhantering regleras att källare inte får finnas.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 85 m² inom användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)

För att tillgodose den utnyttjandegrad som området idag innehar begränsas byggrätten i ändring av detaljplan. Bestämmelsen om del av tomt som får byggas upphör att gälla.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år inom området för ändring av detaljplan och börjar gälla fr.o.m laga kraft.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen har rätt och skyldighet att lösa in allmän platsmark genom kommunalt huvudmannaskap avseende allmän plats gata och torg. Berörda markägare har rätt att kräva ersättning från kommunen enligt 14 kap. 14 Plan- och bygglagen (2010:900). Detta gäller markägare för Hjälmared 4:98 (2).

Simrishamns kommun kommer att ansöka om inlösen hos Lantmäteriet. Vid inlösen erhåller markägare rätt till ersättning i enlighet med 4 kap. Expropriationslagen (1972:719).

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet för ändring av detaljplan utgörs av en delfastighet som ägs privat. En förutsättning för att planändringen kan genomföras är att Hjälmared 4:98 (2) styckas av från Hjälmared 4:98 (1). Berörd fastighetsägare ansvarar för ansökan om samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Samtliga kostnader som kan härledas till fastighetsbildning så som förrättningskostnader och eventuella ersättningar ska erläggas av ägaren till Hjälmared 4:98 (2) och till Simrishamns kommun. Kostnader för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som gäller för den fastighetsbildningsåtgärd om vilken är fråga enligt 2 kap. 6 § Fastighetsbildningslagen (1970:988). Förrättningskostnaderna ska enligt samma lag fördelas mellan fastighetsägarna efter vad som är skäligt. För fastighetsbildning och fastighetsreglering gäller villkor 3 kap. 1-4 §§ Fastighetsbildningslagen (1970:988).

Rättigheter

Inga rättigheter förekommer inom planområdet.

Tekniska frågor

Fastighetsägare är skyldiga att säkerställa och finansiera rättigheter, servitut och va-ledningar inom planområdet vid genomförandet av ändring av detaljplan.

Utbyggnad kvartersmark

Området för bostad inom Hjälmared 4:98 (2) avses ägas av Hjälmared 4:98 (2).

Ekonomiska frågor

I samband med positivt planbesked har fastighetsägaren till Hjälmared 4:98 (2) betalat en avgift enligt kommunens taxa för planbesked.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren till Hjälmarsöd 4:98 (2) i enlighet med Simrishamn kommuns plantaxa. Planen finansieras i samband med planförfarandets steg, det vill säga samråd och antagande.

Ingen planavgift kommer tas ut i samband med bygglov.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd hösten 2024.

Antagande vintern 2025.

Laga kraft vintern 2025.

Prövning enligt annan lagstiftning

Planändringen kräver bestämning utav osäkra fastighetsgränser enligt Fastighetsbildningslagen (1970:988). Osäkra fastighetsgränser bestämdes och fördes in i fastighetsregistret 2024-02-16. Avstyckning är möjligt vid detaljplanens genomförande enligt 10 kap. 6-7 §§ Fastighetsbildningslagen (1970:988).

Planändringens genomförande kräver kommunens inlösen av allmän plats gata och torg enligt 4 kap. Expropriationslagen (1972:719).

Planeringsunderlag

- Detaljplan, *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Hallen i Kiviks Samhälle, Kiviks - Kommun, Kristianstads län*, laga kraft 1970-05-29
- Fastighetsplan, *Förslag till tomtindelning för kvarteret 18 Hallen i Kiviks stadsplaneområde*, laga kraft 1961-06-01
- Fastighetsförteckning, framtagen 2024-10-29.
- Kommunens grundkarta, framtagen 2024-09-17
- Fastigheter och rättigheter i planområdet
 - o Hjälmarsöd 4:98 (2)
- *Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun*, antagen av Kommunfullmäktige den 30 november 2015 § 215.
Aktualitetsprövning av Simrishamns kommuns översiktsplan *Framtiden*, mandatperioden 2019-2022, antagen av Kommunfullmäktige den 27 januari 2020, § 14.
- *Arkitektur- och kulturmiljöprogram*, antagen av kommunfullmäktige den 27 mars 2023 § 45.
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808)
 - o Bedömningen är att ändring av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. 2024-11-04.
- Ledningskoll 2023-11-23
- Barnkonsekvensanalys 2024-09-24

Planeringsföresättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan är en äldre stadsplan, *Förslag till ändring av Stadsplanen för Kv. Hallen i Kiviks samhälle*, som fick laga kraft 29 maj 1970.

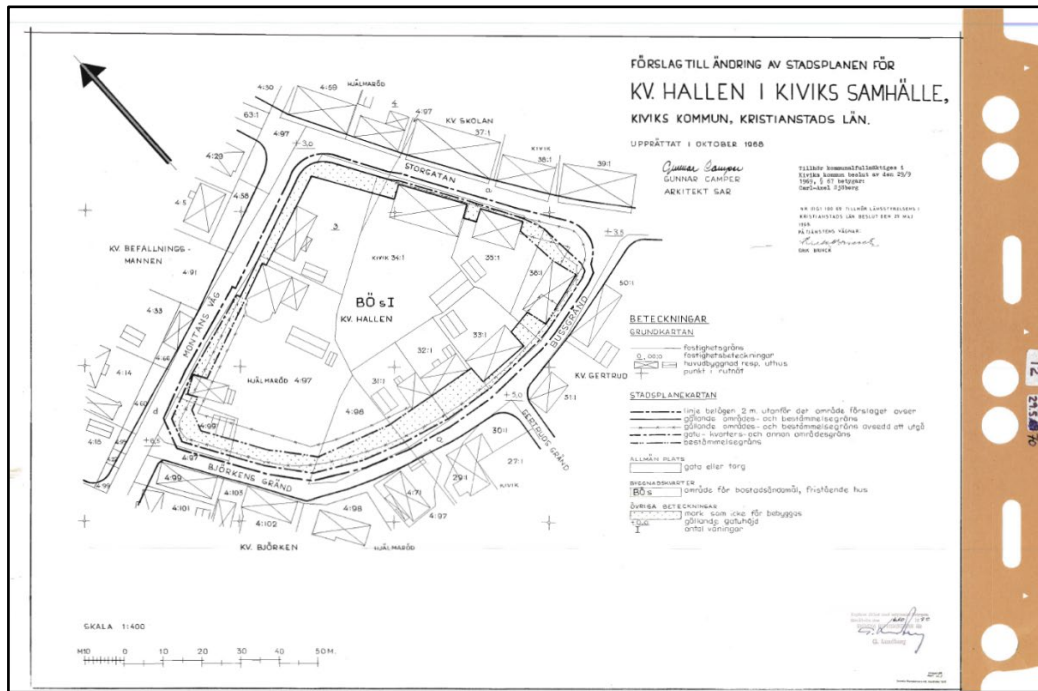


Bild: Gällande detaljplan, *Förslag till ändring av Stadsplanen för Kv. Hallen i Kiviks samhälle*

Förslag till ändring av Stadsplanen för Kv. Hallen i Kiviks samhälle anger att fastigheten Hjälmaröd 4:98 (2) får användas för bostadsändamål och allmän plats gata eller torg. De byggnadssätt som tillåts inom Hjälmaröd 4:98 (2) är hus som uppförs friliggande. Byggnadsnämnden må dock medgiva att hus uppföres sammanbyggda i gemensam tomtgräns om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av kvarteret. Del av tomt som får bebyggas regleras till en tredjedel och antal byggnader per tomt regleras till en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad. Byggnadernas höjd regleras till en våning vars höjd inte får överstiga 4,0 meter. Eftersom *Förslag till ändring av Stadsplanen för Kv. Hallen i Kiviks samhälle* vann laga kraft för 1987 gäller Byggnadsstadgan 39 §. Byggnader får därmed inte uppföras på ett avstånd som är mindre än 4,5 m till intilliggande tomtgräns som omfattas av kvartersmark. Längs plangränsen mot allmän plats gata eller torg inom Hjälmaröd 4:98 (2) löper en bred remsa prickmark. Byggnadsstadgan 39 § och prickmarken gör att endast en liten del utav Hjälmaröd 4:98 (2) är byggbar.

Förslag till ändring av Stadsplanen för Kv. Hallen i Kiviks samhälle möjliggör genom allmän plats gata och torg en breddning utav Ola Cappelins väg längs kvarteret Hallen. Bland annat inom Hjälmaröd 4:98 (2) och de

angränsande fastigheterna Hjälmäröd 4:97 och Hjälmäröd 77:1.
Breddningen av Ola Cappelins väg har inte genomförts.

För Ola Cappelins väg gäller också intilliggande detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Björken m. fl. i Kiviks Samhälle, Kiviks kommun, Kristianstads län*, som fick laga kraft den 29 april 1970. *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Björken m. fl. i Kiviks Samhälle, Kiviks kommun, Kristianstads län* upphäver plangränsen för den tidigare gällande stadsplanen *Förslag till stadsplan för Kiviks Municipalsamhälle i Kristianstads län*, som fick laga kraft den 20 februari 1948. Detta betyder bland annat att gränsen för allmän plats gata och torg löper längs fastighetsgränsen för Hjälmäröd 4:98 (1).

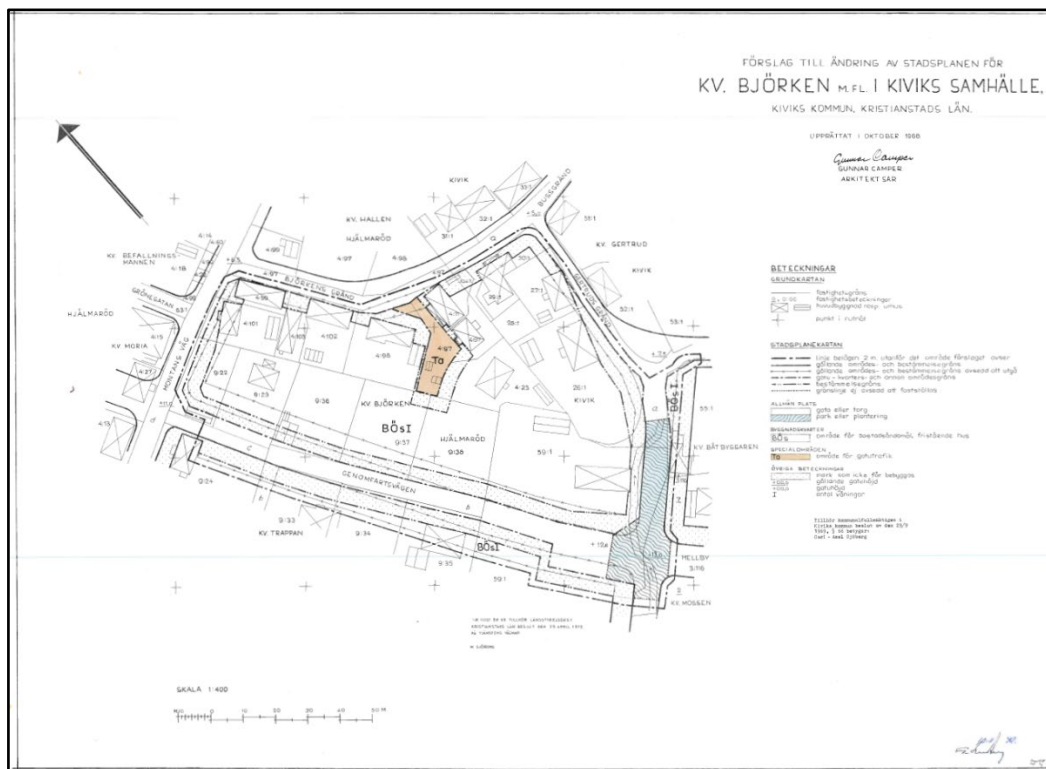


Bild: Intilliggande detaljplan, *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Björken m. fl. i Kiviks Samhälle, Kiviks kommun, Kristianstads län*

Fastighetsplan

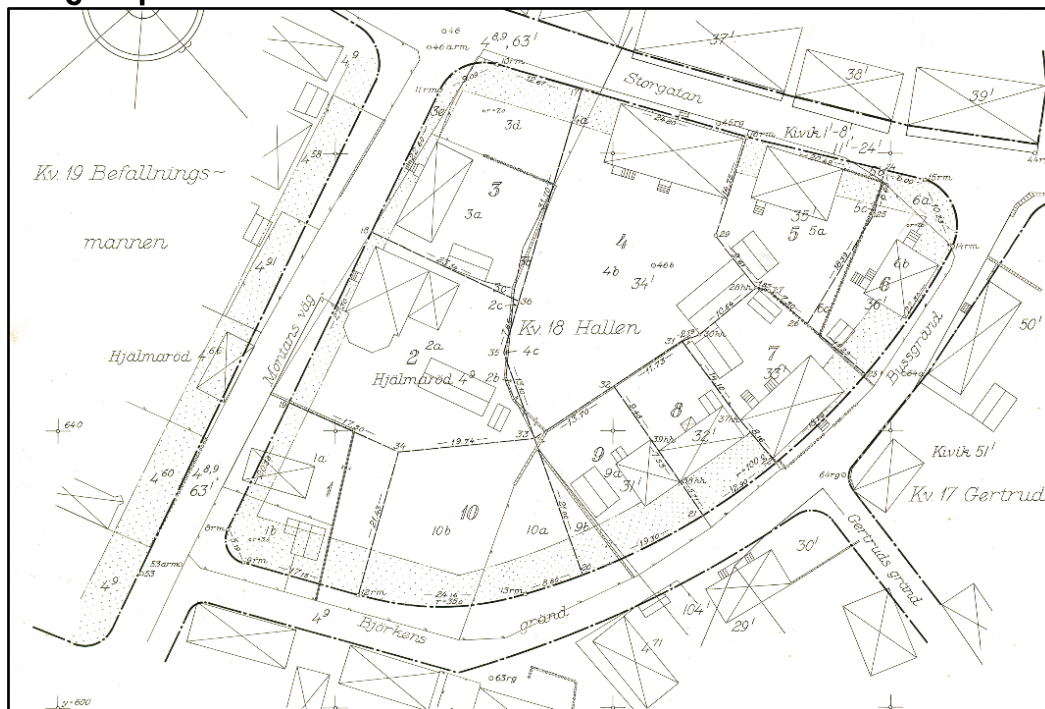
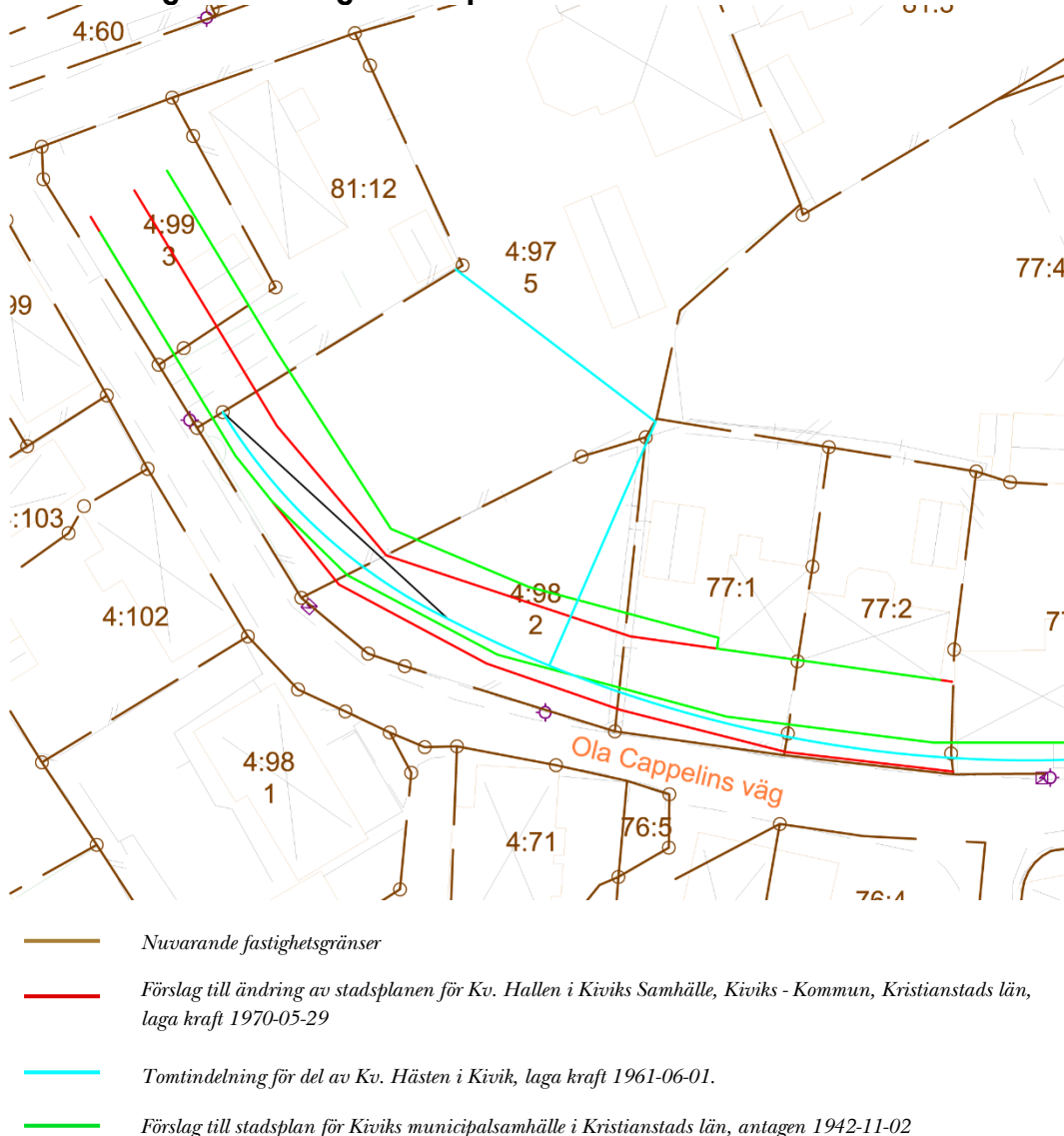


Bild: Utsnitt av gällande fastighetsplan, *Förslag till tomtindelning för kvarteret 18 Hallen i Kiviks stadsplaneområde.*

För området gäller fastighetsplan, *Förslag till tomtindelning för kvarteret 18 Hallen i Kiviks stadsplaneområde, Kiviks kommun, Kristianstads län*, laga kraft 1961-06-01. Fastighetsplanen möjliggör en fastighetsreglering där del av Hjälmared 4:98 (2) avstyckas och sammanslås med avstyckad del av Hjälmared 4:97, samt där del av Hjälmared 4:98 (2) avstyckas och sammanslås med Hjälmared 77:1. Fastighetsplanen möjliggör också en breddning av Ola Cappelins väg. Fastighetsplanen har inte realiserats.

Plantolkning: Gränser i gällande planer



Ovan redovisas nuvarande fastighetsgränser (brun). Gränser har tolkats in för gällande detaljplan (röd), gällande tomtindelningsplan (blå), samt den stadsplan (grön) som gällande detaljplan avsåg att ändra. Fastigheten Hjälmäröd 4:98 (2) är delvis avsedd för bostadsändamål. Området av Hjälmäröd 4:98 (2) som inte omfattas av användningsområdet bostadsändamål i gällande detaljplan är avsett för allmän plats gata och torg för att möjliggöra en breddning av Ola Cappelins väg. Nuvarande fastighetsgränser visar att Ola Cappelins väg inte har breddats. Gällande detaljplan och tomtindelningsplan har inte genomförts inom Hjälmäröd 4:98 (2).

Översiktsplan

Området ligger inom *Särskilt värdefull kulturmiljö*. Det betyder att området inte får förvanskas och att stor varsamhet ska tas vid förtätning, tillbyggnad och vid yttre förändringar så att befintliga karaktärsdrag bibehålls och

skyddas. I Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet anges vilka karaktärsdrag som hänsyn ska tas till vid nybyggnad eller ändring.

Kivik definieras som område B i översiktsplanens bebyggelsestrategi. Detta innebär att utbyggnad företrädesvis ska ske som kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse.

Regionala

Planområdet omfattas av Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram. Hela Kivik är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö. Området ligger även inom regionalt intresse för kulturmiljöstråk (Ålakusten och väg 9). I kulturmiljöprogrammet omfattas området också av Krigens landskap genom Skånelinjen/Per Albin-linjen.

Kulturmiljöprogram: Andrarum–Kristinehov–Eljaröd–Brösarp–Glimmeboda–Haväng–Vitemölla–Kivik–Vitaby beskriver särskilt värdefulla drag att bevara. Enligt Kulturmiljöprogrammet har Kivik en välbevarad, äldre bebyggelse. Byggnaderna, som i huvudsak härrör från 1800-talet, är dels oregelbundet, dels strikt placerade utmed smala slingrande gator och strådden. Merparten av husen är byggda i en våning i tegel eller korsvirke. Några är brädfodrade medan andra har putsfasader med profilerade lister och omfattningar kring fönster och dörrar. Kulturmiljöprogrammets motiv till bevarande utgörs av drag som är av särskilt kulturhistoriskt intresse. Drag som är av särskilt kulturhistoriskt intresse är bebyggelsens struktur i fiskeläget och vissa äldre byggnader.

Planområdet omfattas också av kulturmiljöstråk, Kulturmiljöprogram: Ålakusten vars motiv till bevarande är att bevara spår av det betydelsefulla ålafisket i form av de ålabodar, torkställningar och fiskeplatser som återstår.

Dessutom omfattas planområdet av kulturmiljöstråk, Kulturmiljöprogram: Landsvägen Trelleborg-Simrishamn-Brösarp, väg 9, vars motiv till bevarande är att bevara vägens olika åldringsringar i landskapet så som den gamla landsvägen, milstenar, alléer och broar.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB), riksintresse för rörligt friluftsliv 4 kap. 2 § MB, riksintresse för kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB och riksintresse för högexploaterad kust 4 kap. 4 § MB. Detta innebär att området är av betydelse från allmän synpunkt med hänsyn till friluftslivet och på grund av dess kulturvärden. Området ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada intresset för rörligt friluftsliv och dess kulturvärden.

Kivik utgörs av ett fiskeläge med välbevarad bebyggelsekärna från 1800-talet varför delar av orten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset ges uttryck genom bland annat ett oregelbundet gatunät med

smala gator och hus i tegel och korsvirke. I Arkitektur- och Kulturmiljöprogrammet beskrivs vilka karaktärsdrag som hänsyn ska tas till vid nybyggnad inom riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Planområdet omfattas inte av miljökvalitetsnormer för luft, vatten eller buller enligt kommunens översiktliga bedömningsunderlag.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap. Miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Mätningar av luftföroreningar görs av Skånes luftvårdsförbund och inga värden överskrider i Simrishamns kommun. Ökade trafikmängder bidrar i viss mån till ökade utsläpp av luftföroreningar. Framför allt ökar utsläpp av kolmonoxid, kväveoxider, kolväten, partiklar och ozon. Ökningen bedöms dock bli så marginell att det inte innebär något överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Närmaste vattenrecipient är Östersjön, som ligger ca 150 m från planområdet. Kustvattnet i Östersjön utanför Kivik anges hålla måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt statusbedömning som återges i VISS. Närmsta grundvattentäkt ligger mellan Kivik och Södra Mellby och anges ha god kemisk och kvantitativ status.

Buller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska tillämpas på mål och ärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015. Enligt förordningen 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om dessa överskrider ska åtgärder vidtas enligt 4 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Miljö

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas idag lokalt genom infiltration. En översiktlig bedömning av fastighetens påverkan vid skyfall genom simuleringsverktyget SCALGO visar att Hjälmaröd 4:98 inte drabbas av översvämning vid förekomsten av ett 100-årsregn med en nederbörds mängd på 50 mm under en timme.

Hälsa och säkerhet

Fastigheten har ett avstånd på 300-400 m till:

Trafikled för farligt gods, Riksväg 9. Hastighetsgräns 40 km/h.

Fastigheten har ett avstånd på 500 m till:

Trafikled för farligt gods, Riksväg 9. Hastighetsgräns 70 km/h.

Risk för olyckor

Fastigheten har ett avstånd på 300-400 m till:

- Verksamhetsområden som kan innebära störningar: Fiskröckeri i hamnen.
- Registrerade föroreningar från gamla bensinstationer.

Geologi

Enligt SGU:s jordartskarta består jordmaktigheten i området av postglacial sand. Grundläggningsförhållandena anses vara goda. Enligt kommunens översiktsplan är fastigheten utom riskområde för erosion, VA-ledningar inkluderat. Fastigheten är belagd nedanför ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Fastigheten är belagd väster om ett strandnära aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart.

Markradon

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings information är radonhalten inom området för ändring av detaljplan mellan 6-12 Bq/kg, dvs låg- till normalsriskmark (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.) Lågriskmark innebär att inga speciella åtgärder mot markradon krävs. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Kulturmiljö

I Simrishamn kommuns arkitektur- och kulturmiljöprogram finns beskrivningar av riktlinjer och karaktärsdrag för Kiviks äldre delar, närmast havet, som hänsyn ska tas till samt inspirera till utformning av ny bebyggelse. Kiviks äldre delar beskrivs som kulturhistoriskt värdefull miljö med småskaliga husvolymmer och branta tak. Fasadmaterial varierar, liksom takmaterialen. Om gränsmarkering förekommer är det genom låga spjälstaket eller naturstenmurar. Byggnader är utsmyckade med detaljer av snickarglädje. Exempelvis är pardörrar och stentrappor med smidesräcken återkommande i området.

Planområdet ingår i särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Inom detta område gäller utökad bygglovsplikt för bland annat attefallsåtgärder enligt plan och bygglag (2010:900) 8 kap. 13 §.

Arkeologi

Fastigheten har ett avstånd på 25 m till ett registrerat möjligt fornlämningsområde.

L1990:5402 Bytomt/Gårdstomt, Möjlig fornlämning,

RAÄ-nummer Södra Mellby 57:1.

I Riksantikvarieämbetets fornsök anges att Linné med flera omnämnde ruinerna av ett kapell i fiskeläget. Vidare är det okänt var kapellet kan ha legat. Vid besiktningstillfället som registrerats 1997-01-01 gjordes inga nya iakttagelser.

Det finns inga registrerade fynd inom planområdet. Om fornlämningar påträffas vid grävning ska arbetet enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas till den del som rör fornlämning och Länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar uppträder bland annat som stenpackningar, skelettdelar, bebyggelserester, eldstäder med mera.

Fysisk miljö

Hjälmaröd 4:98 (2) ligger nordöst om Ola Cappelins väg och har en area på cirka 335 m². Fastigheten är ungefärligt formad som en trehörning och löper cirka 23 m i nordsydligriktning samt 25 meter i västöstligriktning. Fastigheten är plan med en svag lutning från väst. Fastigheten har en genomsnittlig höjd på cirka 4 m ö h med undantag för ett mindre parti i dess västra hörn på cirka 5 m ö h. Fastigheten är idag gräsbevuxen med ett fåtal buskar och träd. Fastighetsgränsen mot Ola Cappelins väg och Hjälmaröd 4:97 markeras av ett stängselnätstaket medan gränsen mot Hjälmaröd 77:1 markeras av en stenmur.



Bild: Ola Cappelins väg från norr. Hjälmaröd 4:98 (2) till vänster.



Bild: Hjälmaröd 4:98 (2).



Bild: Ola Cappelins väg från syd. Hjälmaröd 4:98 (1) till vänster, Hjälmaröd 4:98 (2) till höger.

Omgivande bebyggelse består av oregelbundet placerade bostadshus längs Ola Cappelins väg. Husen är i huvudsak uppförda kring sekelskiftet 1800-1900 och är byggda i en våning med varierande gestaltning; korsvirke, träpanel, tegel och puts. De småskaliga husvolymerna har branta tak med olika beklädnad; papp, plåt och tegelpannor. Gemensamt för den omgivande bebyggelsen är omsorgsfullt gestaltade detaljer i och kring dörrar och fönster. Fastighetsgränser markeras med staket, murar eller vegetation.

Teknik

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Ledning för spillvatten och ledning för dricksvatten löper längs Ola Cappelins väg. Längs delar av Ola Cappelins väg finns också ledning för dagvatten. Två dagvattenbrunnar är placerade i gatan i närheten av Hjälmaröd 4:98 (2).

Fastigheten är ansluten till Österlenkrafts elnät och fibernät är utbyggt i området.

Österlens Kommunala Renhållnings AB (ÖKRAB) ansvarar för avfallshanteringen vid Ola Cappelins väg.

Service

Offentlig och kommersiell service finns att tillgå i Kivik. Bland annat finns en livsmedelsbutik, äldreboende, skolverksamhet och kollektivtrafik.

Trafik

Fastigheten ansluter till Ola Cappelins väg med kommunalt huvudmannaskap. Ola Cappelins väg innehar en varierande bredd från 3,5 m som smalast. För Ola Cappelins väg gäller Simrishamns kommuns lokala trafikföreskrifter 1291 2017:7 som anger att på Ola Cappelins väg i Kivik gäller genomfartsförbud. Nuvarande gatubredd uppfyller inte dimensionerna för avfallshämtning av fyrfackskärl vid dubbelriktad trafik.

Cirka 20 fastigheter omger Ola Cappelins väg varav cirka 10 fastigheter nyttjar Ola Cappelins väg via utfart från sin fastighet. Hastighetsgränsen är reglerad till 40 km/h.

Konsekvenser

Gällande planer

Detaljplan

Gällande detaljplan är en äldre stadsplan, *Förslag till ändring av Stadsplanen för Kv. Hallen i Kiviks samhälle*, som fick laga kraft 29 maj 1970.

Inom området för Ändring av detaljplan och upphävande av tomtindelning för Hjälmared 4:98 (2) upphävs regleringar i gällande plan och nya regleringar tillkommer som möjliggör uppförandet av ett bostadshus inom Hjälmared 4:98 (2). Prickmarken och byggnadsstadgan 39 § upphävs i gällande plan medan prickmark med annan omfattning tillkommer genom planändringen. Andel av fastigheten som får bebyggas justeras från en tredjedel till 85 m². Möjlig byggnadsarea inom Hjälmared 4:98 (2) minskar således med cirka 20 m², från cirka 104 m² till 85 m².

Egenskapsbestämmelser tillkommer som kompletterar regleringar i gällande detaljplan för att vidare reglera det nya bostadshusets skala och volym så att det samspelar med bebyggelsen i dess särskilt kulturhistoriskt värdefulla omgivning.

Ändring av detaljplan för Hjälmared 4:98 (2) innebär att möjligheten att bredda Ola Cappelins väg inom Hjälmared 4:98 (2) justeras från cirka 8,5 m till 5 m. Möjlighet till breddning som ges av gällande detaljplan kvarstår i övrigt för Ola Cappelins väg, till exempel för de intilliggande fastigheterna Hjälmared 4:97 och Hjälmared 77:1. Detta innebär att framkomlighet för räddningstjänst, avfallshämtning med fyrackskärl och dubbelriktad trafik kvarstår om detaljplanen realiserar.

Fastighetsplan

För området gäller fastighetsplan, *Förslag till tomtindelning för kvarteret 18 Hallen i Kiviks stadsplaneområde, Kiviks kommun, Kristianstads län*, laga kraft 1961-06-01.

Inom området för Ändring av detaljplan för Hjälmared 4:98 (2) upphävs fastighetsplanen för Hjälmared 4:98 (2). Detta innebär att Hjälmared 4:98 (2) kan styckas av från Hjälmared 4:98 (1) utan att fastighetsplanen behöver genomföras. Fastighetsplanen som medger att Hjälmared 4:98 (2) avstyckas och sammanslås med Hjälmared 4:97 och Hjälmared 77:1 har inte genomförts. Att fastighetsplanen upphävs skapar tillsammans med planändringen förutsättningar för uppförandet av ett bostadshus inom Hjälmared 4:98 (2).

Fastigheter och rättigheter

Till följd av aktuell planändring får Hjälmared 4:98 (2) förändrade förutsättningar att bebyggas. Hjälmared 4:98 (2) kan bebyggas först efter Hjälmared 4:98 (2) styckats av från Hjälmared 4:98 (1). Fördelarna med den fastighetsindelning som möjliggörs av planändringen överväger de

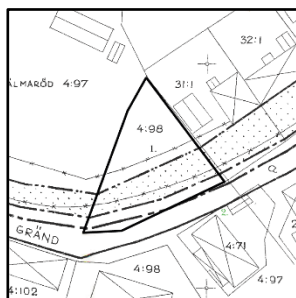
olägenheter och kostnader åtgärden medför och skapar en mer ändamålsenlig markanvändning i enlighet med ändamålet bostad i *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Hallen i Kiviks Samhälle, Kiviks - Kommun, Kristianstads län*, laga kraft 1970-05-29. Bestämmelsen i 5 kap. 4 § FBL är därmed uppfylld.

Nuvarande fastighetsstorlekar

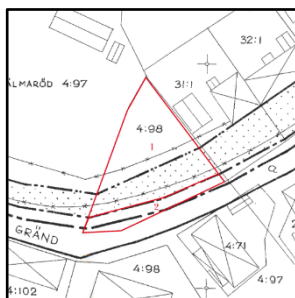
1. Hjälmared 4:98 (1), cirka 500 m²
2. Hjälmared 4:98 (2), cirka 335 m²

Delar av Hjälmared 4:98 (2) utgörs av allmän plats gata och torg kommer vid en framtida avstyckning att lösas in av Simrishamns kommun. Eftersom gällande detaljplan inte realiserats kommer den mark som planändringen möjliggör för ändamålet bostad att fortsatt tillhöra ägaren till Hjälmared 4:98 (2).

Bilderna och diagrammet nedan redovisar fördelningen och ägandeskap mellan allmän plats och kvartersmark i verkligheten, i gällande detaljplan samt i planändringen. Av planändringen utökas andelen kvartersmark medan andelen allmän plats minskas. Detta medför en gatubredd och tomtstorlek som är lämplig med hänsyn till både trafiksäkerhet och kulturmiljön.



A.



B.



C.

	A. Verkligheten	B. Gällande detaljplan		C. Planändring	
	Bostad	1. Bostad	2. Allmän plats gata och torg	1. Bostad	2. Allmän plats gata och torg
Yta	335 m ²	270 m ²	65 m ²	315 m ²	20 m ²
Ägare	Hjälmared 4:98	Hjälmared 4:98	Hjälmared 4:98	Hjälmared 4:98	Simrishamns Kommun

Miljö

Samhällsbyggnadsförvaltningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. Miljöbalken. Undersökningen har genomförts enligt förvaltningens bedömningsmall. Planändringen bedöms endast ha en lokal mindre miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att ändringen av detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt 4-5 kap. Plan- och bygglagen och 6 kap. Miljöbalken.

Dagvatten

Fastighetens infiltrationsförmåga försämras när del av fastighetens yta angörs för bebyggelseändamål. Dagvatten omhändertas fortsatt lokalt genom infiltration alternativt avleds till intilliggande rännstensbrunn i Ola Cappelins väg. Kommunen bedömer att infiltrationsförmågan försämras men inte på ett sätt som innebär risker för översvämning inom eller utanför aktuellt planområde.

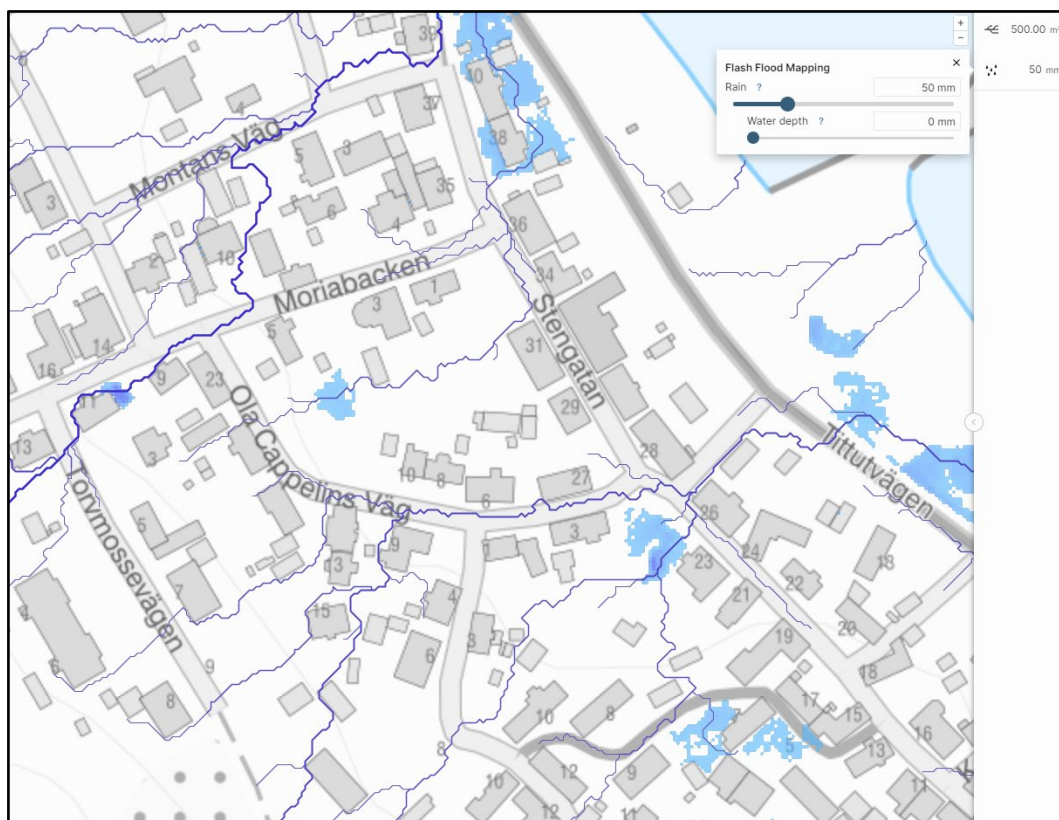


Bild: Skyfallssimulering. 100 års regn om 50 mm under 60 minuter. Översvämning drabbar del av Hjälmared 4:97. Flödesriktningen för Hjälmared 4:98 (2) belastar inte lågpunkt i närliggande fastighet Hjälmared 4:97.

Miljökvalitetsnormer

Ändring av detaljplan bedöms inte påverka eller påverkas av miljökvalitetsnormer för luft, vatten respektive buller.

Hälsa och säkerhet

Ändring av detaljplan berörs inte av risker för översvämning, ras, skred eller erosion. Vidare bedöms inte detaljplanen påverka eller påverkas av risker för olyckor.

Beräkning av omgivningsbuller

Genom en översiktlig beräkning av vägtrafikbuller enligt Boverkets bedömningsmetod *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (metod 1), med Trafikverkets information om fordonsflödet på Kristianstadvägen som

underlag, indikeras att inget buller över 60 dBA registreras inom fastigheten med god marginal.

Ändring av detaljplan bedöms därmed följa förordning (2015:216) om buller vid bostadsbyggnader.

Barnperspektiv

Sammantaget kommer aktuell planändring varken förbättra eller försämra miljön för barn och unga.

Medför planen:	Ja	Nej	Kommentar/motivering
Att barns eller ungdomars intressen berörs eller att miljöer där de vistas påverkas på något väsentligt sätt?		X	Barn eller ungdomars intressen berörs inte och miljöer där de vistas påverkas inte på något väsentligt sätt eftersom aktuell detaljplan endast innebär mindre förändringar för en enskild fastighet för bostadsändamål samt mindre förändringar för Ola Cappelins väg vilka bevarar möjlighet till en trafiksäker väg som tar hänsyn till områdets särskilt värdefulla kulturmiljö.
Att hänsyn har tagits till barnens behov eller intressen?	X		Genom samråd.
Att barn och ungdomar som berörs fått möjlighet att uttrycka sina åsikter?	X		Genom samråd.
Samlad bedömning. Om barns intressen bedöms beröras mer än indirekt gå vidare med konsekvensanalys. Om nej motivera.		X	Barns intressen bedöms inte beröras mer än indirekt eftersom aktuell detaljplan justerar förutsättningar som redan finns för att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus samt en breddning utav Ola Cappelins väg.

Riksintresse

De riksintressen som berörs bedöms inte påverkas negativt av planändringen eftersom egenskapsbestämmelser gällande utformning och anpassning till omgivande bebyggelse tillämpas med hänsyn till omgivningens särskilt kulturhistoriska värde. Bestämmelser i 3 kap. och 4 kap. Miljöbalken bedöms därmed följas med ändring av detaljplan.

Trafik

Aktuell planändring justerar möjligheten att bredda Ola Cappelins väg inom Hjälmaröd 4:98 (2), en möjlighet som ges av gällande detaljplan men som inte genomförts. Möjligheten att bredda Ola Cappelins väg inom intilliggande fastigheter kvarstår oförändrad. Av gällande plan kunde Ola Cappelins väg få en bredd på uppemot 8,5 m. Av planändringen och

gällande detaljplan tillsammans kan Ola Cappelins väg få en bredd på cirka 5-6,5 m. Kommunen bedömer denna bredd som lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten och kulturmiljön. Möjliggjord gatubredd innebär goda förutsättningar för dubbelriktad trafik samt framkomlighet för räddningstjänst och avfallshämtning av fyrfacksskär.



Befintlig gatubredd

Möjlig gatubredd av
gällande detaljplan

Möjlig gatubredd av
planändring

Planändringen möjliggör tillkomsten av ett hushåll. Enligt Simrishamn kommuns parkeringsnorm motsvarar ett hushåll en tillkomst av två personbilar vars parkering om 2,5x5 m vardera behöver anordnas inom hushållets fastighet. Planändringen skapar förutsättningar för att två parkeringar kan anordnas inom Hjälmård 4:98 (2).

Annat

Intilliggande fastigheter

Planändringen innebär att ett bostadshus kan uppföras inom Hjälmård 4:98 (2). Bostadshuset får uppföras utan källare i en våning med en maximal byggnadshöjd på 4 m, en takvinkel på 45-55 grader och en gavelbredd på 7 m. Möjlig byggnadsarea är 85 m². Bostadshuset får placeras fritt men inte inom den remsa prickmark som planändringen reglerar in. Prickmarken får en bredd på 2 m och löper längs användningsgränsen för bostadsändamål. Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra insyn eller skuggning som kan påverka intilliggande fastigheter negativt.



Illustration: Olika möjliga placeringar av bostadshus och parkeringar till följd av aktuell planändring.



Kulturmiljö

Genom planändringen tillkommer egenskapsbestämmelser som reglerar att ny bebyggelse utförs i en skala anpassad efter bebyggelsen i dess särskilt kulturhistoriskt värdefulla omgivning. Tillkommande bostadshus ska utföras med putsad fasad och tak ska utföras med antingen tegelpannor eller falsad plåt för att samspela med omgivande kulturmiljö. Omgivande bebyggelse består av en blandning av olika fasad- och takmaterial och har varierande detaljutföranden. Det nya bostadshuset får möjlighet att ta inspiration från kulturmiljöns olika detaljutföranden.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats på samhällsbyggnadsförvaltningen, planeringsenheten genom planarkitekt Kajsa Rosenlund Lindvall. Övriga medverkande i planen är trafikingenjör Carina Knutsson, projektledare Magnus Lindblom, exploateringsingenjör Theodora Nordsund och kommunantikvarie Paulina De Vries.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Katarina Wahlman Stridsman
Tillförordnad enhetschef
Planeringsenheten

Kajsa Rosenlund Lindvall
Planarkitekt
Planeringsenheten