

Planprogram för Viks Fiskeläge 4:1

I Vik, Simrishamns kommun, Skåne län

2018-03-27



Vy från programområdet mot öster med Hanöbukten i fonden och golfklubbens klubbhus till höger i bild

Inledning

Bakgrund - planmedgivande

Begäran om planmedgivande för hotell och bostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar inom fastigheten Viks Fiskeläge 4:1 har inlämnats av Österlens golfklubb i olika steg, först i augusti 2013, senare med en skrivelse i november 2013. Kommunstyrelsen har då hänvisat till pågående arbete med Översiktsplanen och velat avvakta medgivande till dess denna antagits.

Under våren 2017 har Översiktsplanen vunnit laga kraft och Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat planbesked 2017-06-08 enligt följande:

- *Upprättande av detaljplan för prövning av användning och ändamål medges.*
- *Det aktuella området är i översiktsplanen angivet som "Utredningsområde".*
- *Planprövning sker genom utökat förfarande.*
- *Utredningsarbete ska ingå i planprocessen. Program till detaljplan behöver inleda processen.*
- *Planavtal ska upprättas innan planarbete påbörjas.*
- *Planarbete initieras och bekostas av sökanden.*
- *Planhandlingar och utredningar upprättas av sökanden.*

Syfte

Syftet med förslaget i detta planprogram är att utvidga och komplettera anläggningarna kring Djupadals Golfbana i Vik för en utökad service och tillkommande faciliteter för fritidsfolk och golfspelare. Detta avser komplement till nuvarande center med nytt hotell och bostäder av olika slag. Planprogrammet ska bredda kommunens beslutsunderlag vad gäller förslagets innehåll och omfattning för att i ett tidigt skede kunna inhämta berördas erfarenheter och synpunkter. Programmet anger mål och utgångspunkter för det kommande planarbetet.

Programområdet

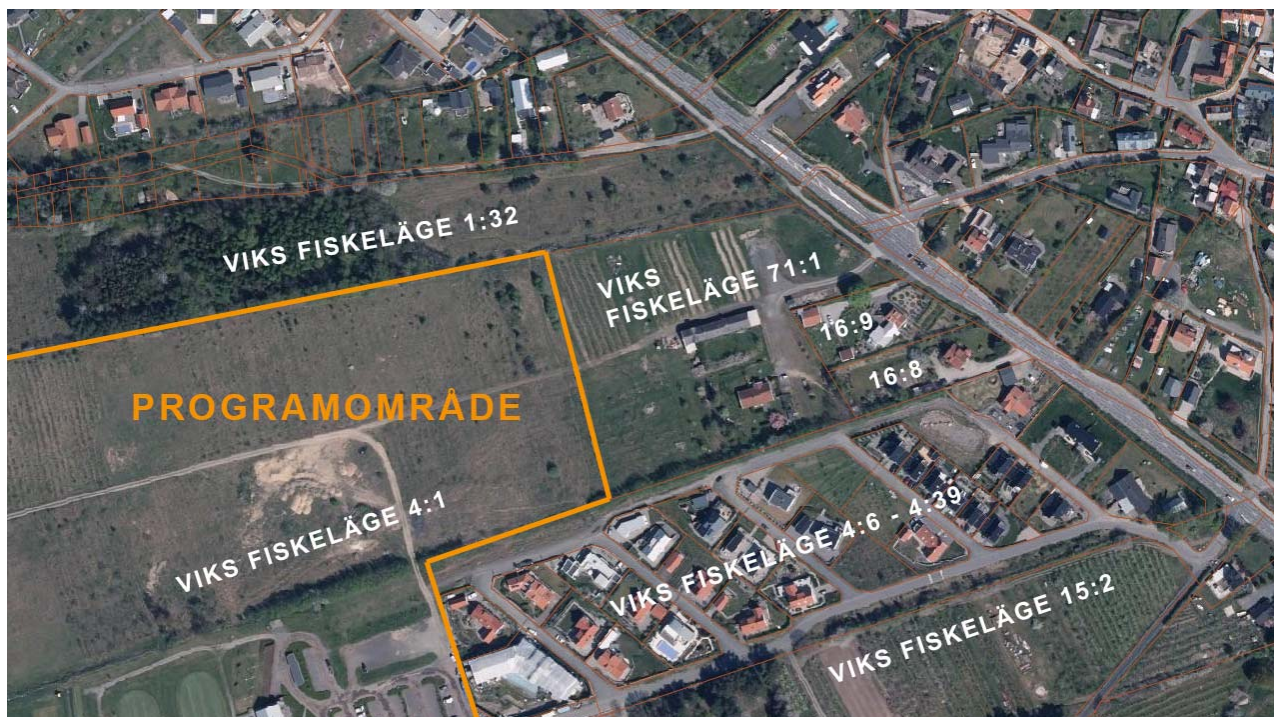


Programområdet utgörs av delar av fastigheten Viks Fiskeläge 4:1. Det är beläget omedelbart väster om den historiska byn Vik. Åt söder gränsar området mot Djupadals golfbana. Även åt väster är Golfbanan områdets närmsta granne. Åt norr gränsar området mot kommande villabebyggelse inom detaljplan 1291-P344 för Viks Fiskeläge 1:32, som i nuläget är obebyggt. Öster om programområdet ligger en befintlig villagrupp samt fastigheten Viks Fiskeläge 71:1 och bortom den väg 9. Programområdet är ca 15 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom programområdet ägs av Österlens Golfklubb.

En särskild markägarförteckning har upprättats av kommunen som upptar grannfastigheterna och de som är sakägare i planärendet.



Programområdets östra del med intilliggande fastigheter

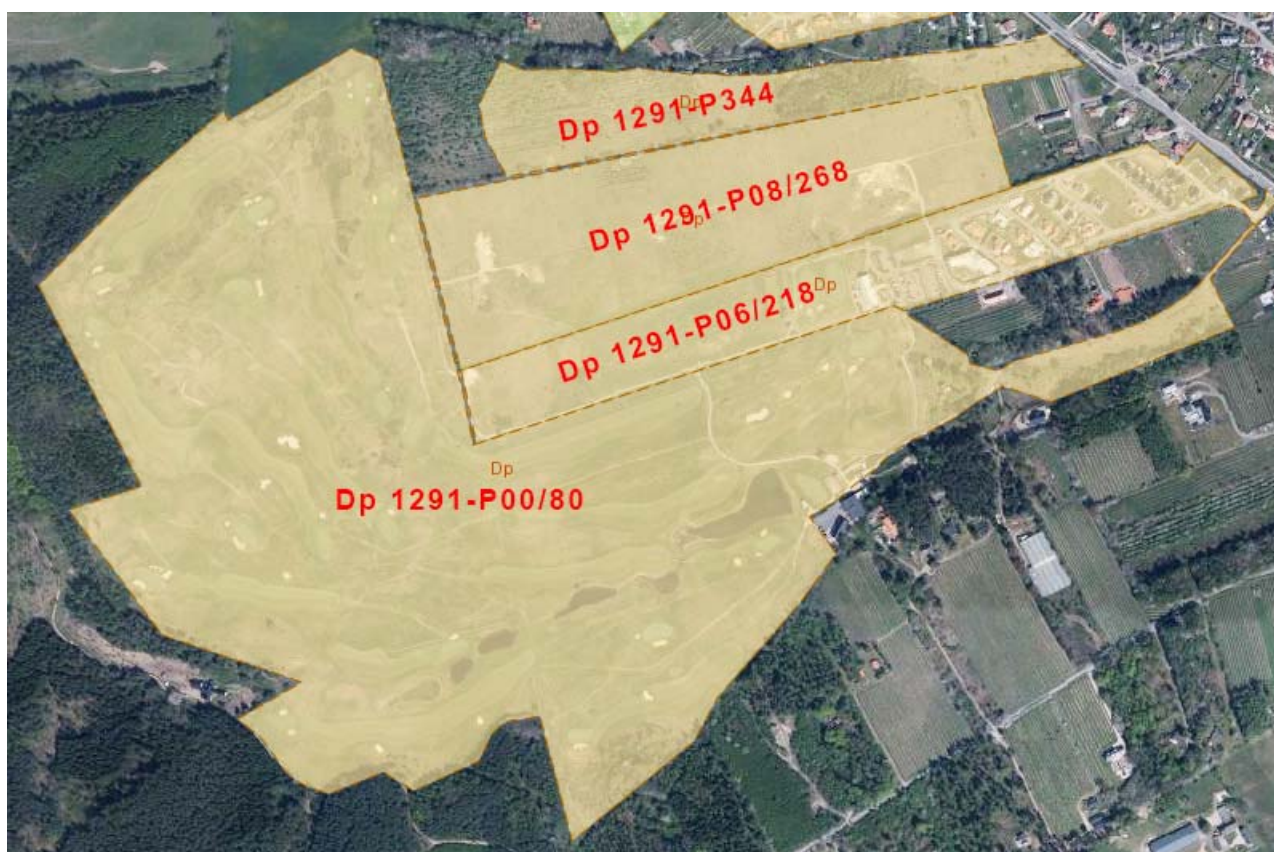
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan (ÖP), som vann laga kraft våren 2017, beskrivs en bebyggelsestrategi som avser att stärka servicenivån i kommunens så kallade basorter. Dessa kategoriseras som A-, B- eller C-orter. Vik pekas ut som en C-ort med möjlighet att utvecklas till en B/C ort. Kommunen bedömer utifrån detta, att ett antal föreslagna utbyggnadsområden i Vik är lämpliga, då det möjliggör för orten att växa samman längs väg 9 och på detta sätt transformera denna till en trafiksäker och attraktiv väg genom ett tätt och levande samhälle. Tillsammans med utbyggnadsområdena pekas aktuellt programområde ut som utredningsområde. Översiktsplanen anger att områdets lämplighet för ny bebyggelse ska utredas.

ÖP slår vidare fast att Vik är en av de basorter som har utvecklats mest under de senaste åren och att efterfrågan på bostäder är stor, mycket beroende på tillgången till fritidsaktiviteter.

I första hand ska kvalitativ förtätning ske av befintlig bebyggelse på orten. Vid förtätning ska stor varsamhet beaktas till omgivande landskapsbild och bebyggelsemönster.



Detaljplaner för programområdet och kringliggande fastigheter

Detaljplaner

Inom programområdet är Viks Fiskeläge 4:1 detaljplanlagt som golfbana i två detaljplaner, 1291-P08/268 och 1291-P06/218. Den senare planen rymmer också bostadsbebyggelsen öster om fastigheten inom fastigheterna Viks Fiskeläge 4:7 - 4:39.

Söder och väster om programområdet regleras golfbanan inom Viks Fiskeläge 47:7 genom detaljplan 1291-P00/80.

Huvuddelen av fastigheten Viks Fiskeläge 1:32, som är belägen norr om programområdet regleras i detaljplan 1291-P344 som i huvudsak medger bostadsbebyggelse, och med centrumverksamhet och naturområde i planens östra del mot väg 9. Utbyggnaden här har inte påbörjats ännu. Den västligaste delen av Viks Fiskeläge 1:32 är inte fastlagd i detaljplan, liksom den västligaste delen av Viks Fiskeläge 15:2 som gränsar till programområdet i söder. Fastigheterna öster om programområdet, Viks Fiskeläge 71:1 samt 16:8 och 16:9, är inte detaljplanelagda. Detsamma gäller väg 9 öster därom.

Riksintressen

Programområdet berörs inte av något riksintresse.

Markområdet öster om väg 9 är emellertid av riksintresse för både friluftsliv, turism och naturvård samt avseende RI Kustzon. Viks fiskeläge är ett riksintresse för kulturmiljö såsom ett fiskeläge där kombinationen fiske och jordbruk tydligt framträder i bebyggelsen.

Övriga ställningstaganden

Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram

Delar av programområdet finns utpekade i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne som särskilt värdefulla kulturmiljöer. Östra delen av programområdet ingår i kulturmiljön Vik, som av Länsstyrelsen pekats ut som en speciell typ av sydostskånskt fiskeläge där fiske i kombination med jordbruk utgjort de huvudsakliga näringsgrenarna, vilket också kan avläsas i den särpräglade bebyggelsen. Den östra delen av programområdet är också en del av kulturmiljöstråket Väg 9. Detta pekas ut som värdefullt på grund av att den gamla landsvägen till största del är väl bevarad och man kan följa vägens utveckling som olika åldersringar i landskapet.

Fornlämningar

I programrådets västra ände samt strax söder och öster om området finns fornlämningsområden. Dessa innehåller boplatser från sten-, brons- eller järnåldern och ska värnas genom tillräckligt respektavstånd. Skulle ytterligare fornlämningar påträffas i samband med markarbeten i området ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § i kulturmiljölagen.



Fornminnesområden markerade i rött, programområdet markerat i gult

Vattenskyddsområde

I södra delen av programområdet finns det av Länsstyrelsen beslutade vattenskyddsområdet Vik med NVR-id 2031171.

Rödlistade arter

Enligt länsstyrelsens utredningar finns inga utrotningshotade arter eller arter med särskilt skydd inom programområdet.

Friluftsliv och rekreation

Översiktsplanen slår fast att allmän platsmark inom programområdet ska anvisas för att åstadkomma en allmänt tillgänglig struktur med passager. Detta syftar till att förbättra rörligheten i området i enlighet med riksintressena för friluftsliv och kustzon.

Landskapsbild

Området har ej något förordnande med landskapsbildsskydd.

Planeringsförutsättningar

Landskap och bebyggelsestruktur

Kusten är viktig för orten och dess ursprung. Kombinationen av fiske och jordbruk är det som format bygdens kulturlandskap. Landskapet i och kring Viks samhälle är småskaligt och kuperat med en blandning av småhusbebyggelse, fruktodlingar, golfbanor och vegetationspartier. Äppelodlingarna utgör ett dominerande inslag i Viks kulturlandskap men deras arealer minskar och marken har fått ge plats till bebyggelse, åker, äng och golfbanor. Vegetationen bidrar till att ge landskapet dess småskaliga karaktär och fungerar samtidigt som spridningskorridor för djur. Samhället Vik delas i två delar av riksväg 9 som sträcker sig i nord-sydlig riktning parallellt med kusten. Vägen upplevs som en barriär mellan Viks äldre och nyare delar och bidrar inte till ortens attraktivitet. Mellan hamnen och riksväg 9 återfinns Viks fiskeläge med småskalig och tät äldre bebyggelse utmed slingrande gator. Väster om vägen finns nyare bebyggelse mer utspridd, med regelbundet grupperade enfamiljshus längs raka villagator.

Landskapsbilden inom programområdet liksom utblickarna åt väster över golfbanan bort mot skogsridåerna och åt öster över Hanöbukten rymmer stora kvaliteter att bevara och utveckla.



Vy från programområdet mot väster med skogsridåerna i fonden

Mark, vegetation och fauna

Programområdet utgör ett avlångt markområde som sträcker sig i öst-västlig riktning. Området är oregelbundet småkuperat med de högsta höjderna på upp mot 50 m.ö.h. i nordväst ned till ca 25 m.ö.h. längst i öster. Områdets huvuddel består av ängs-/hagmark. Här finns ett flertal gamla fruktträd i dåligt skick kvar från de äppelodlingar som en gång fanns här. Andra delar är slybevuxna men man ser också mindre ekträd. Vidare finns partier med bara gräs, framför allt de delar som idag används för bete. Längs

områdets norra kant markerar en vegetationsridå fastighetsgränsen. En vegetationsridå med något enstaka större träd följer fastighetsgränsen även längs områdets södra kant mot den befintliga villa-gruppen och klubbhuset. Dessa trädridåer är mycket värdefulla som vindskydd och visuell avgränsning.

I samband med en miljöcertifiering av Golfbanan togs en skötselplan fram 2016-06-01, upprättad av Naturvisaren - Olle Kvarnbäck. I skötselplanen finns detaljerade beskrivningar av vegetation och fauna, som gäller också för detta något perifera område av golfbanan. Den varierade typen av vegetation vad gäller täthet och artsammansättning skapar lämpliga miljöer för fåglar, smågnagare, grodor mm. Förekomsten av hasselmöss skulle också vara tänkbar här, men sådana har ej påträffats.

Friluftsliv och rekreation

I programområdets närhet finns goda möjligheter till rekreation längs kusten men också inåt landskapet. Skåneleden löper förbi området. Lilla Viks och Djupadals golfbanor bidrar med sina öppna välskötta ytor till fria och vackra utblickar, men golfbanorna kan också till delar användas för rekreation för andra än golfspelare. Gyllebo rekreatiomsområde ligger en bit sydväst om.

Bebyggelse, verksamheter och service

Marken inom programområdet är i huvudsak obebyggd. I områdets södra del ligger Österlens Golfklubbs klubbhus. Byggnaden är en avlång 1 ½-plans byggnad med träfasad och sadeltak av falsad plåt, uppförd på 1990-talet. Byggnaden är orienterad i nord-sydlig riktning och ligger som en solitär på en höjd i landskapet, med utsikt både mot landskapet västerut och mot havet i öster. I klubbhuset bedrivs caféverksamhet som huvuddelen av året är öppen för allmänheten. Platsen är utpekad som en viktig mötesplats för Vik i översiktsplanen. I Viks fiskeläge finns i övrigt ingen service. För dagligvaror samt andra butiker och funktioner hänvisas till Simrishamn. Närmaste skola är en Waldorfskola med årskurs ett till sex i Rörum, ca 3 km från programområdet.

Vägar och trafik

Riksväg 9 ca 150 meter öster om programområdet är huvudväg mellan Simrishamn, Kivik och Brösarp och leder igenom Viks samhälles västra del. Golfklubbens anläggning nås idag från väg 9 via väg inom fastigheten Viks Fiskeläge 47:3 söder om programområdet.

Trafikverket är väghållare för väg 9. I tidigare trafikutredning har konstaterats att vägen har ett stort antal utfarter från fastigheter och markvägar. Av trafiksäkerhetsskäl bör dessa minimeras. Detaljplan för fastigheten Viks Fiskeläge 1:32 direkt norr om programområdet innehåller en ny utfart till väg 9 som ska ersätta befintlig utfart strax norr därom.

Hastighetsbegränsningen på väg 9 är 60 km/h genom samhället och 80 km/h utanför. I tidigare trafikutredning har en hastighetsbegränsning till 50 km/h föreslagits på en sträcka genom orten.

Trivector Traffic AB har i sitt PM studerat trafikmängder. För aktuell sträcka av väg 9 var trafikmängden för år 2015 4 000 fordon/dygn. Under turistsäsongen fördubblas denna siffra. Prognosticerad trafikökning i framtiden ger en uppskattad trafikmängd år 2040 om 5600 f/d.

Bilparkering för ca 100 bilar finns idag i anslutning till golfklubbens klubbhus och restaurang.

Kollektivtrafik

Väg 9 genom Vik trafikeras av regionbussen Sk3 mellan Simrishamn och Kristianstad med relativt god turtäthet (19 ggr/dag enl. ÖP). Närmaste hållplats är Vik Kanikevägen som ligger ca 150 meter fågelvägen från programområdets nordöstra hörn.

Gång- och cykeltrafik

Från Vik till Simrishamn tar det ca 30 minuter med cykel. Längs väg 9 genom Vik löper en gång- och cykelväg som leder söderut mot Simrishamn, via Baskemölla och norrut mot Rörium. På småvägar i området och nere i Viks fiskeläge cyklar man i huvudsak i blandad trafik. I villaområdet omedelbart öster om golfklubbens anläggning finns en gång- och cykelväg som leder från golfklubben ner mot väg 9.

Geoteknik och markgifter

Markens beskaffenhet i olika avseenden, kommer efter provtagningar att redovisas i en komplett geoteknisk undersökning. Denna utföres i det efterföljande detaljplanearbetet. De delar som då skall dokumenteras avser:

- Geoteknik med förekommande jord- och marklager och deras bärighet.
Kringliggande likartade områden har ett tunt mulljordsskikt med sand och silt därunder.
Grundläggningssätt kommer att föreslås.
- Markradon.
Kringliggande områden har värden inom normalintervallet. Eventuella åtgärder kommer att anges.
- Markgifter.
Marken har använts för fruktodlingar, nedlagda sedan många år. Förekomsten av markgifter från bekämpningsmedel kan kräva mer eller mindre omfattande åtgärder som kommer att redovisas.
Gifterna kan vara urlakade men rester kan ligga kvar grunt och/eller djupare.
- Grundvatten-genomsläpplighet.
Uppgifterna från denna del kan påverka hur dagvattnet lämpligast omhändertas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De allra flesta fastigheterna i Vik är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Spillvatten pumpas till reningsverket i Brantevik. VA-systemet inklusive färskvatten i sin nuvarande status tillåter inga större tillkommande anslutningar.

El och energiförsörjning

Programområdet saknar anslutningar för sådan försörjning. Intilliggande golfanläggning försörjs med el också för uppvärmning.

Dagvatten

Avrinningen av regnvatten från programområdet sker idag utan särskilda arrangemang.

Vattentäkt

Södra delen av programområdet omfattas av ett vattenskyddsområde. Golfklubbens befintliga klubbhus samt villabebyggelsen öster därom ligger inom detta vattenskyddsområde.

Trafikbuller

Trafiken på väg 9 alstrar ett buller som sprids upp över området. Det relativt stora avståndet till vägen begränsar bullerpåverkan.

Risk

Riksväg 9 är primär transportled för farligt gods. Andelen tunga transporter är dock begränsad och vägen har hög standard och god sikt. Trivector Traffic har i sitt PM beskrivit behovet av riskanalys. Enligt länsstyrelsens riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, RIKTSAM, behöver ingen riskanalys genomföras om bostadshus eller verksamhet ligger längre än 150 meter från vägen.

Säkerhetsavstånd till golfbanan och tillhörande driving range ska beaktas. Som en riktlinje räknar trafikverket med 30 grader från utslagsplatsen räknat från spellinjen.

Förslag

Sammanfattning av förslaget:

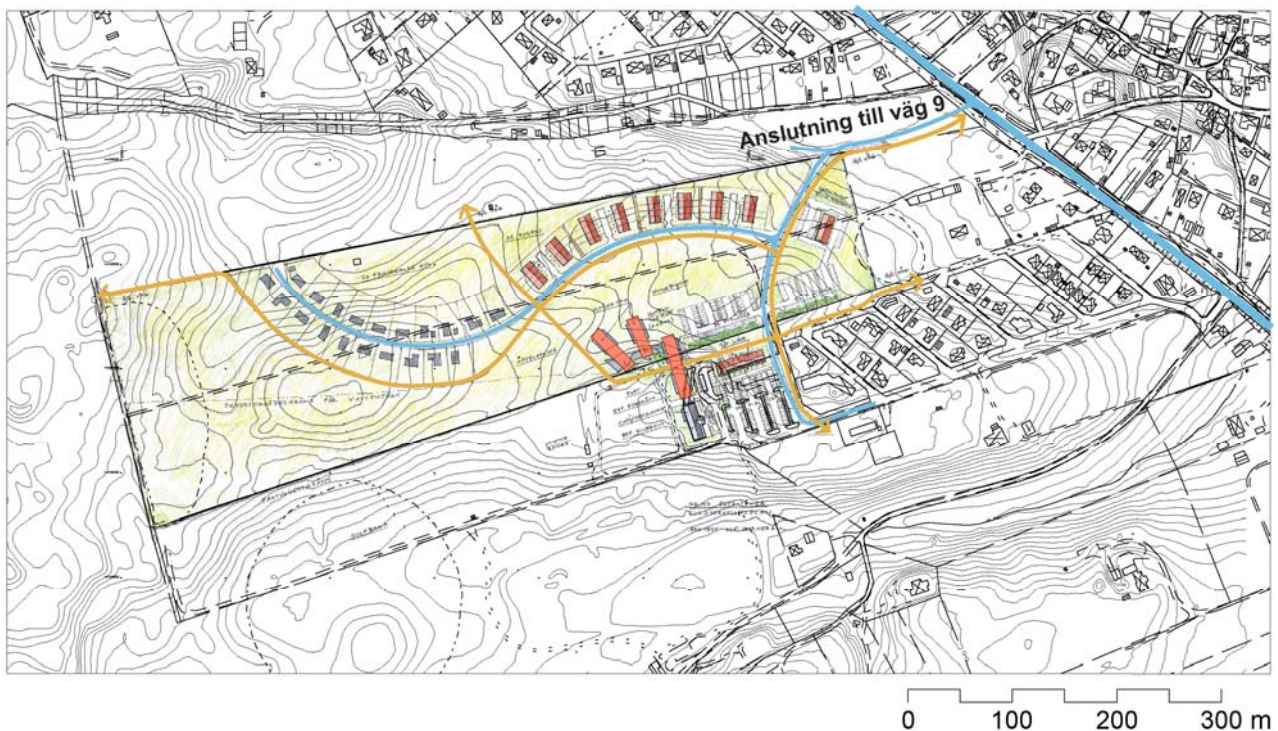
Österlens arkitekturverkstad AB, Ulf Karmebäck, har upprättat förslagshandlingar som ingår i planprogrammet. Förslaget syftar till att möjliggöra en ökad tillgänglighet till och förädling av de aktiviteter och upplevelser som erbjuds i Vik och dess närområde. Förslaget redovisar hur programområdet inom fastigheten Viks Fiskeläge 4:1 kan utvecklas för de som besöker området och för de som vill bosätta sig här. Det gäller turister, friluftsmänniskor, golfspelare, permanentboende m. fl.

Sammanfattat innefattar förslaget:

- Utbyggnad av en sport- och friskvårdsanläggning med hotell omfattande totalt uppemot 100 rum.
- Utbyggnad av bostäder med olika upplåtelse- och boendeformer från radhuslägenheter till villor. Totalt ca 70 lägenheter.
- Iordningsställande av markytor för vistelse, vandringar och rekreation.

Redovisning

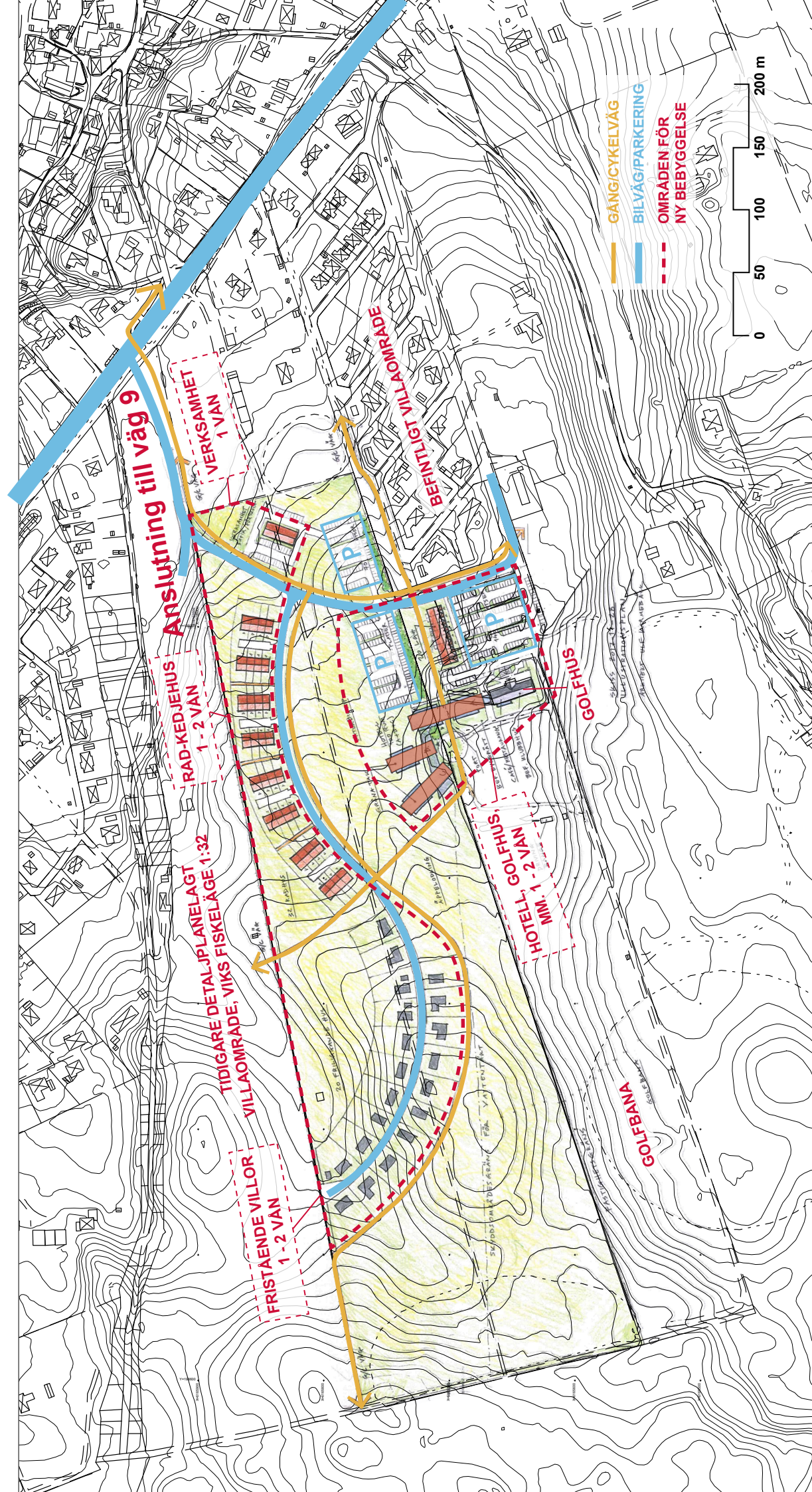
Förslagets olika delar beskrivs fortsättningsvis i text och kartor.



Förslagsskiss till ny bebyggelse av programområdet, framtagen av arkitekt Ulf Karmebäck.

Detaljplaneområdets avgränsning

Föreslagen utbyggnad av hotellet med tillhörande lokaler är enligt ovan placerad över gränsen mellan två befintliga detaljplaner. Delar av hotellutbyggnaden ryms inom byggrätt i befintlig detaljplan. I det vidare arbetet med detaljplanen ska denna plangräns preciseras med hänsyn till en rationell handläggning.

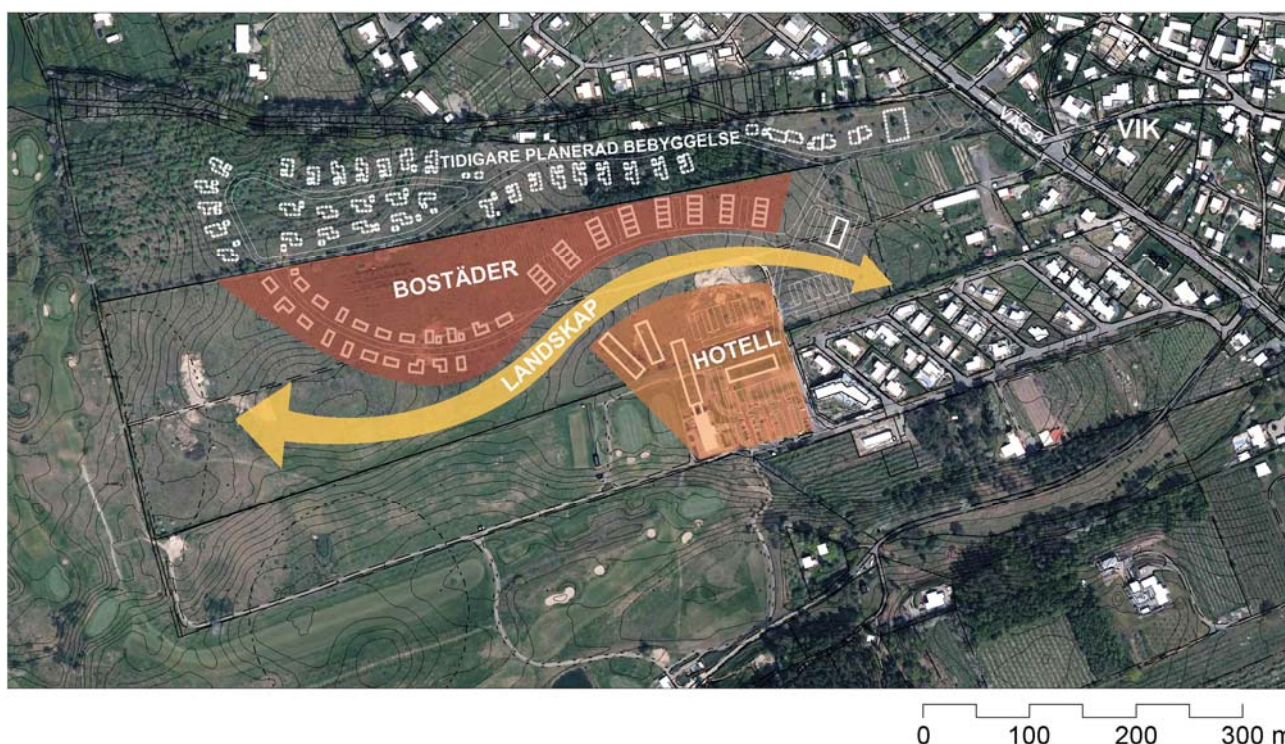


Anpassning till översiktsplan

Förslaget är anpassat till intentionerna i kommunens översiktsplan som våren 2017 antagits i en bearbetad version. Tillkommande bebyggelse bör enligt översiktsplanen samlas till redan befintlig bebyggelse, i detta fall Viks samhälle, istället för att spridas ut i landskapet.

Översiktsplanen slår vidare fast att ny bebyggelse ska anpassas efter ortens bebyggelsestruktur, täthet, befintliga gränser och rumsligheter både i landskapet och i den byggda miljön. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till ortens särart och befintliga skala så att risk för storskalighet och likformighet undviks, och så att kulturmiljövärdena beaktas.

Föreslagna utbyggnader avrundar på ett naturligt sätt bebyggelsen i Vik väster om väg 9. GC-vägar och vägar kan också integreras med intilliggande områden och kan knyta ihop gamla Vik öster om vägen med de nybyggda områdena. Kontakten ner till Viks fiskeläge förbättras med säkrare korsningar av väg 9.



Bebyggelsen placeras så att landskapet kan upplevas mellan de olika bebyggelsegrupperna

Landskap och bebyggelse

Som beskrivits under områdets "Förutsättningar" utgörs planområdet av ett småkuperat landskap med ängar och rester av tidigare äppelodlingar inklusive delar av kvarstående skyddsplanteringar. Marken faller cirka 30 m från väster till öster. Föreslagen bebyggelse, dess utformning och placering har skett med beaktande av dessa förutsättningar. Befintlig vegetation och biotoper sparas till stora delar, särskilt skyddsplanteringarna. Husen anpassas till nivåerna så att de smälter in på ett naturligt sätt i landskapet och berikar närmiljön. Utblickarna över omgivningarna in mot landskapet och ut över Hanöbukten tillvaratas. Programområdets skiftande karaktär och lämplighet för bebyggelse har inneburit att i bifogade illustrationer har större sammanhängande partier lämnats som allmänna grönytor för rekreation. Detta kommer att utvecklas i det vidare detaljplanearbetet.

Planförslagets olika delar

För att tillmötesgå olika intressen och önsknings om boende, aktiviteter och service innehåller planförslaget bebyggelse och anläggningar av olika karaktär.

Klubbhuset

Huset ligger inom gällande plan. Huset har och kommer efterhand att få en ökad betydelse som nav för området och golfanläggningen. Klubbhuset planeras för en utbyggnad i samband med att hotellet kommer till. Utvidgade mötes- och festlokaler, kanske inom glasveranda kan aktualiseras. Lokaler för friskvård av olika slag, konferenslokaler, verksamheter och kontor, för organisationer och privatpersoner, kan också ingå. Utbyggnader och kompletteringar kommer att ske inom nuvarande plan men framför allt inom den kommande detaljplanen.

Sport- och friskvårdshotell

Österlens golfklubb har i sin verksamhet förmärkt en stor efterfrågan på hotellrum för kortare eller längre övernattningsperioder, i samband med golfspel men också för besök och aktiviteter inom området av andra skäl. Inom befintlig detaljplan finns utrymme för att inledningsvis kunna bygga ut hotellet i mindre omfattning. Inom bifogat planförslag visas möjligheter till vidare och större utbyggnad med totalt upp mot 100 rum. I illustrationerna till planen visas hotellrummen förlagda till tre stycken snedställda tvåplans byggnadskroppar, delvis förlagda i souterräng för bättre anpassning till mark och landskap. Den sydligaste byggnadskroppen utgör en direkt förlängning av klubbhuset. Andra dispositioner kan aktualiseras inom den yta som redovisas för hotellutbyggnaden inom den aktuella detaljplanen. Utrymmen för aktiviteter som kan attrahera alla ålderskategorier planeras. I nära anslutning till hotellet kan en utbyggnad av tennis, padeltennis, utegym, större lekplats eller dylikt aktualiseras.

Lägenheter, radhus

Direkt öster om hotellutbyggnaden föreslås ett antal mindre lägenheter, administrativt kopplade till hotellet. Omfattningen och utformningen av dessa lägenheter kommer att klarläggas senare, men kommer inte att vara fler än 20 enheter i en- eller tvåplans huskroppar.

Radhus, parhus

I den nordvästra delen av planområdet föreslås ett trettiotal rad- eller parhus i ett till två plan förlagda i mindre grupper kring stickgator från den bågformade vägen upp genom området. Husen avses att upplåtas med såväl olika ägandeformer som olika boendeformer. Boende för äldre bedöms särskilt vara lämpligt med avseende på de goda friskvårdsmöjligheterna i området. Även dessa hus / lägenheter kan komma att administrativt kopplas till hotellet.

Fristående villor

I områdets västra del föreslås en utbyggnad av ett tjugotal fristående villor förlagda längs den bågformade vägen genom området. Villorna kommer att byggas relativt stora i 1-1 1/2 plan och på relativt stora tomter. Husen kan komma att byggas i grupp eller ett och ett och säljas till enskilda ägare. Denna del av området ligger högt och från de flesta tomter erbjuds vackra utsikter åt öster över Hanöbukten men också åt väster in över golfbanan upp mot skogsriddarna längre bort.

Bebyggelsen blir förhållandevis gles så att anpassningar till mark och vägar kan ske på ett vackert och funktionellt sätt. Slutningshus kan aktualiseras. Redovisning av bebyggelsen i landskapet kommer att ske i det senare detaljplanearbetet.

Särskilda intressen som berör förslaget

I fortsättningen redovisas hur planförslaget anpassats till de förutsättningar som området ger och till befintliga förhållanden omkring.

Trafik och trafikstruktur

De föreslagna utbyggnaderna kommer att generera en utökad trafik av olika slag. Trivector Traffic AB i Lund, konsult med specialkompetens inom trafik, har gjort en uppskattning av den tillkommande trafiken i sitt PM, se bilaga 1.

Kollektivtrafik

Den befintliga busstrafiken längs väg 9 från Simrishamn till Kristianstad har redan en relativt god turtäthet med 19 avgångar per dag. Med förslagets utbyggnader ökar underlaget för denna trafik.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken kommer att ges kompletterande förbindelser till G/C-vägen längs väg 9 med en säker korsning ned till Vik, hamn och kust. Förbindelser genom programområdet och till grannområden liksom till busshållplatsen vid väg 9 anordnas.



Vy i riktning mot Simrishamn längs väg 9. Läge för planerad ny utfart från Viks fiskeläge 1:32 markerad med pil. Den nya utfarten gör att korsningen för gång och cykel behöver byggas om. Ett vänstersvängkörfält bör anläggas för trafik från Simrishamn.

Biltrafik

Biltrafiken till golfbanan och klubbhuset leds idag upp från söder. Denna förbindelse förbi villaområdet och med en omständlig anslutning till väg 9 har inte kapacitet för en större utökad biltrafik. Tillkommande

biltrafik leds istället ut i norr och kopplas till den förbindelse som ingår i detaljplanen för Viks fiskeläge 1:32. Denna vägs anslutning till väg 9 utformas som en korsning med väjningsplikt från den anslutande vägen. Väg 9 bör enligt Trivector Traffics bedömning utformas med ett vänstersvängkörfält för trafik från Simrishamn. Från vägslingan i öster mellan infarterna når man parkeringarna vid golfbanan och hotellet och en slingrande väg med vida kurvor upp genom området till bostäderna. Trivector Traffic föreslår i sitt PM ett antal möjliga åtgärder för att styra tillkommande trafik till den nya infarten i norr. Slutlig utformning för detta kommer att redovisas i detaljplan.

Parkering

Parkering för besökare till golfbanan planeras ligga kvar i befintligt läge öster om klubbhuset. Denna parkering kommer att byggas ut och kompletteras med ett antal markparkeringar fördelade på olika ytor i anslutning till hotellet för att tillgodose det utökade parkeringsbehovet för detta. Radhusen och villorna i förslaget ges möjlighet till parkering på egen fastighet. Detsamma gäller den planerade verksamheten i programområdets östra del.

Geoteknik och markgifter

Särskilda åtgärder med hänsyn till markgifter av olika slag kan komma att aktualiseras. Den geotekniska undersökningen som kommer att utföras i samband med det vidare detaljplanearbetet kommer att redovisa detta. Mark inom programområdet som inte ska bebyggas får ligga kvar utan andra åtgärder.

Vatten och avlopp

Uppgifterna inom detta avsnitt har lämnats av kommunala tjänstemän med ansvar för dessa frågor. Nybyggnaderna ska anslutas till det kommunala VA-nätet som finns framdraget till närområdena. Nätet har i sin nuvarande status inte kapacitet för anslutning av föreslagen utbyggnad, varken vad gäller färskvatten eller spillvatten.

Kommunen har planer för en utbyggnad av VA-nätet för att kunna betjäna de utbyggnader som planeras i Vik, utöver detta planförslag, och andra utpekade utbyggnadsområden i kommunen enligt Översiktsplan. Tidplanen för beslut om utbyggnader av VA-nätet ned till reningsverket i Brantevik är beroende av kommunens prioriteringsordning. Ett klargörande om detta kan dröja ett antal år.

Dagvatten

Tillkommande bebyggelse och anläggningar kommer väsentligt att påverka vattenföringen i området. Avvattningen av nybyggnadernas takyta och hårdgjorda ytor kommer att generera mycket vatten. Uppskattningsvis kommer upp emot 4 000 kvadratmeter eller ca 1/4 av programområdets 15 ha att vara tak och hårdgjord mark. Dagvattnet kommer att omhändertas inom området med olika arrangemang, kanske delvis i samband med golfbanans dagvattenhantering. Vattnet kommer att fördröjas och uppsamlas i underjordiska magasin, i dammar och översvämningssytor där vattnet kan infiltreras och/eller användas för bevattning av golfbanan och anläggningarna. I den kommande detaljplanen kommer dessa frågor vidare utredas och redovisas.

Vattentäkt

De tidigare obebyggda delarna av vattenskyddsområdet i programområdets sydvästra del kommer enligt förslaget även framgent att fredas från bebyggelse och hårdgjorda ytor. Inom redan bebyggda delar sker komplettering med någon enstaka byggnad.

Störningar

Trafiken på väg 9 alstrar ett trafikbuller som påverkar föreslagen bebyggelse även om avståndet är relativt stort. I bilaga 1 har Trivector Traffic AB, en trafikkonsult med specialistkompetens, redovisat de bullernivåer som föreligger och som kommer att uppnås med förväntade trafikökningar.

Bullernivåerna föranleder i några fall åtgärder för fasad- och fönsterutformning och åtgärder vad avser lokalisering och skydd av uteplatser.

Risker

Väg nio har trafik med inslag av transporter av farligt gods. Påverkan har undersökts av Trivector Traffic AB enligt bilaga 1. Föreslagen bebyggelse ligger mer än 150 meter från vägen och befinner sig därför utanför riskzonen.

Säkerhetsavstånd till golfbanan och tillhörande driving range har beaktats i utformningen av förslaget. De närmaste hålen 1,2, och 3 ligger på betryggande avstånd från planerad bebyggelse. Bebyggelsen ligger även utanför säkerhetsavstånd från golfklubbens driving range.

El och energiförsörjning

Utbyggnad av elnätet kommer att ske i takt med utbyggnaderna. En uppgradering av nätkapaciteten erfordras. I kommande detaljplan kommer plats att reserveras för transformatorstationer i samråd med nätägare.

Energiförsörjningen för byggnadernas drift och uppvärmning kommer vidare att utredas i kommande detaljplanearbete och i samband med efterföljande projekteringar. Uppvärmningen kommer helt eller delvis att ske via värmepumpar med luft, mark/berg eller vatten som källa. Pumparna drivs med el och kompletterande värme kommer också att vara elbaserad.

Avfallshantering

Uppsamling och sortering av avfall till olika fraktioner kommer att ske och följa kommunens föreskrifter.

Konsekvenser

Behovsbedömning - behovet att upprätta en miljöbedömning

Bedömningen av behovet att upprätta en särskild Miljökonsekvensbeskrivning grundar sig på det förslag till utveckling och utbyggnad som avsetts i det tidigare. Planförslaget redovisar en vision för en utbyggnad och utveckling av den verksamhet som finns vid nuvarande golfcenter och golfbana. Visionen är att föreslagen service, verksamheter, hotell, bostäder av olika slag samt friluftaktiviteter ska intressera och betjäna en bred publik, inte bara golfspelare.

Vid den behovsbedömning som utförts (se bilaga 2) har följande ställningstagande gjorts: Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer, i detta skede, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att genomförande av det övergripande förslaget i planprogrammet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11-18§§ miljöbalken och i 4 kap. 34§ plan- och bygglagen (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av planprogrammet belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken. I ett fortsatt planarbete kommer detaljnivån i ett planförslag tillta, gällande bland annat placering, omfattning och utformning av bebyggelse, varför en reviderad översyn kan komma att vara nödvändig för ett nytt ställningstagande.

Kvarstår ställningstagandet från planprogrammet om att särskild Miljökonsekvensbeskrivning ej erfordras kommer miljöpåverkan och miljöhänsyn att belysas inom planbeskrivningen.

Övergripande konsekvensbeskrivning

Under följande rubriker görs en sammanfattning på förslagets konsekvenser på miljön sett ur olika synvinklar. Påverkan jämförs i förhållande med ett nollalternativ där området lämnas oförändrat.

Riksintressen

Programområdet har enligt länsstyrelsens underlag liksom i kommunens översiktsplan ingen markering om riksintressen. Planområdet har oaktat detta kvaliteter vad avser det böljande landskapet och vackra utblickar som beaktas i planförslaget.

Markområdets vegetation

Området består huvudsakligen av mark som tidigare använts för fruktodling. Kvarstående äppelträd är i dåligt skick och sly av olika slag har vuxit till, men också mindre ekplantor. Med utbyggnaden kommer en röjning att ske där värdefulla partier inklusive trädridåer sparas; i andra delar tas allt sly bort. Omfattande nyplanteringar kommer att ske.

Bebyggelse

Tillkommande föreslagen bebyggelse kommer väsentligen att förändra miljön inom planområdet. Placeringen och utformningen kommer att ske så att stora områden lämnas fria så att öppen förbindelse genom området säkras och så att en grön luftig karaktär bibehålls. Möjligheterna att röra sig igenom området för vistelse och rekreation ska säkerställas.

Hotelldelen i två våningar i förslaget kommer att bestå av större byggnadskroppar i anslutning till det befintliga klubbhuset. Det blir en tydlig orienterings- och samlingspunkt i Vik.

Bostadsbebyggelsen kommer att innehålla olika typer från friliggande villor, radhus till lägenheter i flerbostadshus.

Landskap och bebyggelse

De stora nivåskillnaderna i området och den kraftiga kuperingen är starkt påverkande för bebyggelsens placering och utformning. En omsorgsfull anpassning av hus, vägar och anläggningar för att på ett vackert och funktionellt sätt smälta in i landskapet kommer att ske. Tillgängligheten för rörelsehindrade måste också beaktas.

Kulturmiljö

Området öster om väg 9 med Viks fiskeläge är markerat som riksintresse för kulturmiljö. Också området kring väg 9 har kulturhistoriskt intresse.

Föreslagen bebyggelse väster om väg nio får en annan karaktär men ansluter väl till kringliggande bebyggelse där.

Rekreation

Programområdet har i dag en begränsad betydelse och användning för rekreation. Med utbyggnaden kommer delar av området göras lättare tillgängligt. Med gångvägar och stigar kan man också enklare nå ut till naturområden i väster från Vik.

Bostadsförsörjning

Föreslagen utbyggnad innehåller bostäder av olika karaktär. Traditionella villor ingår men också radhus och lägenheter. Bredden på utbudet kan på så sätt ökas i området med bostäder som kan intressera flera olika kategorier av boende. Redan idag är det i Simrishamns kommun brist på boenden för äldre. Utveckling av bostäder inom programområdet kan bidra med ett välbehövt tillskott av bostäder för denna åldersgrupp.

Service och verksamheter

Med den tillkommande bebyggelsen och därtill kopplad befolkningsökning utökas underlaget för den blygsamma service som redan finns inom området i och runt Vik. Förutsättningarna för nyetableringar av olika slag utökas på motsvarande sätt.

Trafik

Med föreslagna utbyggnader förstärks underlaget för befintlig busstrafik.

Med tillkommande bebyggelse ökar biltrafiken inom området och på väg 9. Anslutningen till väg nio föreslås ske över den nya tillfart som ingår i detaljplanen direkt norr om och som ersätter befintlig anslutning till Grävsvinsstråtet. I Trivector Traffics bilaga har tillkommande trafikmängder beräknats liksom de bullerstörningar som området påverkas av från väg 9. Störningarna upp i området från nuvarande och ökad trafik blir marginella.

Området påverkas inte av risker från farligt-godstransporter på väg 9.

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse kommer att kräva en omfattande om- och utbyggnad av VA- nätet. Behovet härav aktualiseras samtidigt för flera av de övriga utbyggnadsområden som finns angivna i översiktsplanen.

Vattentäkt

Ett vattenskyddsområde faller inom programområdets södra del. Den obebyggda delen av vattenskyddsområdet i sydväst lämnas oförändrad. Inom redan bebyggda delar sker komplettering med någon enstaka byggnad.

Dagvatten

Regnvatten rinner idag av området utan särskilda arrangemang. Med utbyggnaderna hårdgörs stora ytor. Dagvattnet kommer att samlas för fördröjning och infiltration och eventuellt bevattning.

Geoteknik – radon – markgifter

Markens beskaffenhet ur olika aspekter som markens bärighet, radoninnehåll och förekomsten av markgifter kommer att kartläggas. En eventuell sanering av marken i samband med utbyggnaden kommer att innebära en miljövinst jämfört med att marken får ligga kvar oförändrad. En fortsatt fruktodling hade sannolikt kunnat innebära vidare gifthantering.

Energiförsörjning

Tillkommande bebyggelse och anläggning kommer att kräva ett utbyggt elnät. Uppvärmning kommer att ske via värmepumpar med pumpning från luft, vatten eller mark.

Avfallshantering

Grönt avfall komposteras kanske i samband med golfbanans anläggningar. Övrigt avfall hanteras enligt kommunens föreskrifter.

Barnperspektivet

Planen kommer att beakta barnkonventionens rekommendationer. Planerad utbyggnad innehåller möjliga fritidsaktiviteter för både barn och ungdomar. Utbyggnaden ska ske med en trygg trafikmiljö för barn.

Säkerhet och trygghet

Med hänsyn till att delar av bebyggelsen kommer att förläggas relativt perifert måste vägars och G/C-vägars belysning vara god.

Tillgänglighet

Vid utbyggnad av gator och gångvägar måste maximala lutningar för rörelsehindrade beaktas.

Fortsatt planarbete

En detaljplan ska grundas på ett program i de fall en aktuell översiktsplan eller liknande inte kan användas som underlag till planen. Syftet med programarbetet är att informera sakägare, närboende och andra intresserade om planarbetet och bjuda in till samråd. Synpunkter på Planprogrammet som kommit in till kommunen sammanställs i en redogörelse. Därefter utarbetas ett samrådsförslag till detaljplan. Under plansamråd ges ytterligare tillfälle att lämna synpunkter. Efter samrådet bearbetas detaljplanen till en antagandehandling som behandlas av kommunen.

Det aktuella programområdet är i senaste versionen av översiktsplanen betecknat som ett utredningsområde. Planprogrammet får i ett sådant fall en särskild betydelse som underlag för att bedöma lämpligheten för angivet ändamål.

Genomförande

Detaljplanen bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under 2019. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitören för reglering av kostnader för markutbyte, väganslutningar, ledningssystem mm. Avtalet ska vara undertecknat innan planen vinner laga kraft.

Bilagor

- Bilaga 1, Viks Fiskeläge 4:1 - trafik, buller och risker, 2018-02-08, Trivector Traffic AB
- Bilaga 2, Behovsbedömning avseende MKB

Kompletterande information

- Översiktsplan för Simrishamns Kommun, 2017-03-15
- Detaljplan för Viks Fiskeläge 1:32
- Skötselplan för golfbanan Djupadal, 2016-06-01, Naturvisaren

Planprogrammet är upprättat av Jaenecke Arkitekter AB.
Ingemar Jönsson, Arkitekt SAR/MSA och Tobias Cassel, Arkitekt SAR/MSA.

För Samhällsbyggnadsförvaltningen,

Grace Gustavsson, Planarkitekt