



UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE – Utställning 3

Detaljplan för Hjälmared 4:203 – Kiviks hotell

Kivik, Simrishamns kommun

DNR 2018/508 (tidigare 2015/117)

Upprättat 2023-05-10

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan för Hjälmared 4:203 har varit föremål för utställning under perioden 10 september – 15 oktober 2022. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 10 september 2022. Detaljplanehandlingarna har under utställningstiden funnits tillgängliga på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens 1987 planprövning sker genom normalt förfarande.

Totalt har det inkommit 22 yttranden under utställningstiden.

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

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen, 2022-10-20

Lantmäteriet, 2022-10-04

Trafikverket, 2022-09-14

Österlen VA AB, 2022-11-14 (förtydligande)

Österlen VA AB, 2022-10-17

Ystad- Österlenregionens miljöförbund, 2022-10-17

Byggnadsnämnden, 2022-09-22

Kommunstyrelsen, 2022-11-26

Kultur- och fritidsnämnden, 2022-10-24

Sakägare 1, 2022-10-08

Sakägare 2, 2022-10-12

Sakägare 3, 2022-10-12

Sakägare 4, 2022-10-11

Sakägare 5, 2022-10-12

Sakägare 6, 2022-09-24

Sakägare 7, 2022-10-10

Sakägare 8, 2022-10-11

Sakägare 9, 2022-10-13



Sakägare 10, 2022-09-19

Sakägare 11, 2022-10-04

Sakägare 12, 221013

Stiftelsen Kiviks Museum & Arkiv, 221012

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

- Detaljplanen har stor påverkan på kulturmiljö
Planförslaget har justerats avseende påverkan på kulturmiljö
- Exploateringen är inte genomförbar eller passar inte in i Kivik
Kommunens bedömning är att efter revideringar och justeringar är planförslaget genomförbart
- Placering och utformning av *Linnéhuset*
Exploatering i nära anslutning till hängboken har tagits bort ur planförslaget
- Exploateringsgraden är för hög
Exploateringsgraden har sänkts i föreliggande detaljplaneförslag
- Detaljplanens påverkan på utsikt
Utsiktslägen och siktlinjer har beaktats. Byggnaders läge har justerats och den maximala höjden har sänkts med upp till 20%
- Placering av byggrätter inom fastigheten
Byggrätter har justerats och anpassats efter de utredningar som genomförts och utifrån inkomna synpunkter
- Framförande av traktor i Wiklands backe har föranlett fastkörning
Bedömningen är att detta är en fråga som inte behandlas i detaljplanen
- Huruvida detaljplanen följer kommunens översiktsplan eller ej
Kommunens bedömning är att detaljplanen följer översiktsplanen
- Frågor kopplade till dagvatten- och skyfallshantering
Utredningar har genomförts som visar på att exploateringen som föreslås är lämplig på platsen och möjlig att genomföra
- Trafiksituationen, både inom och utom planområdet
Kommunens bedömning är att anpassningar som gjorts till trafik och infrastruktur är lämplig
- Frågor kopplade till geoteknik och markens bärighet
Utredningar har genomförts som visar på att exploateringen som föreslås är lämplig på platsen och möjlig att genomföra
- Inom planområdet finns det höga naturvärden som länsstyrelsen, konsulter och kommunen inte uppmärksammat
Utredningar har genomförts som visar på att exploateringen som föreslås är lämplig på platsen och möjlig att genomföra



Inkomna synpunkter/yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

LÄNSSTYRELSEN, 20221020

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB - sträckningen kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp

Länsstyrelsen har i tidigare utlåtanden efterfrågat motivering av påverkan på riksintressets värden. Länsstyrelsen noterar att kommunen i planbeskrivningen hänvisar till undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket Miljöbalken för tätortsutveckling, men det saknas ett resonemang kring motiven för utvecklingen av planområdet. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver förtydligas med en sådan redovisning. Planhandlingarna beskriver vidare att planområdet ligger perifert i riksintresset. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att riksintresset för högexploaterad kust sträcker sig utmed hela Skånes kust och planområdet kan således inte anses ligga i utkanten av detta.

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

I den framtagna dagvattenutredningen har skyfallsproblematiken beskrivits utifrån nuläget. Länsstyrelsen saknar en redovisning av hur planhandlingarna beaktat skyfallsproblematiken utifrån de förändringar som planen medger. Länsstyrelsen ser därför att det finns ett fortsatt utredningsbehov innan detaljplanen antas och är något som inte kan överlämnas till bygglovskedet.

Länsstyrelsen påminner om att inom verksamhetsområden är det tydligt att VA-huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom området (Prop. 2005/06:78 s 43). Länsstyrelsen rekommenderar inte att använda tvingande bestämmelser i detaljplan inom verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenfrågan inom dessa områden regleras i Lag om allmänna vattentjänster (LAV). Lokalt omhändertagande av dagvatten inom verksamhetsområde bör i stället ske frivilligt och uppmuntras med stöd av differentierade dagvattentaxor.

För att kunna hantera regnmängder som inte omfattas av kommunalt ansvar för dagvatten kan reglering ske med stöd av 4 kap. 12 § punkt 1 PBL och /eller 4 kap. 14 § punkt 4 PBL.

Länsstyrelsen vill även påminna om möjligheten att införa utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken.



Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen noterar i likhet med utredningen om miljöteknisk markundersökning att befintliga halter i marken kan påverka markecosystemet negativt, men inte människors hälsa och säkerhet negativt. Utifrån Plan- och bygglagen finns inte skäl att kräva åtgärder av de funna föroreningarna. Dock kommer viss schaktning bli aktuell i och med byggnationen, och Länsstyrelsen vill understryka vikten av att de förorenade massorna hanteras korrekt och skickas till godkänd mottagare. Särskilda försiktighetsmått kan behöva vidtas för att säkerställa att spridning av föroreningar inte sker genom damning och hantering av förorenade schaktmassor. En exploatör som gräver i ett förorenat område kan få ansvar för föroreningarna. Länsstyrelsen ser att åtgärder i samband med exploatering och byggnation med stor sannolikhet kommer att omfattas av §28-anmälan enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Länsstyrelsen vill också upplysa om att halterna inom området överstiger både känslig markanvändning (KM) och i vissa fall mindre känslig markanvändning (MKM). Planområdet är en typisk KM-användning. Ett fungerande markecosystem är därför lämpligt att eftersträva med hänsyn till bland annat odling i radhusträdgårdarna och områdets tilltänka parkkaraktär. Exploatering av området bör i tidigt skede inte medföra att föroreningar kan spridas genom exempelvis förändrad dagvattenavledning till recipient (ytvatten) och grundvatten.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning, miljökvalitetsnormer för vatten och markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats och påverkan på riksintresset för högexploaterad kust har utvecklats.

Planbeskrivningen har reviderats och utvecklats i fråga om översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten. Bland annat har skyfallsproblematiken utretts.

Kommunens bedömning är att detaljplanen kan genomföras utan stor påverkan på varken miljökvalitetsnormer för vatten eller problem kopplade till översvämning.

Planbeskrivningen har förtydligats och utvecklat resonemanget kopplat till markföroreningar.



LANTMÄTERIET, 202204

Delar av planen som bör förbättras

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen.

Detaljplanen tas fram enligt de regler som gäller enligt ÄPBL (1987:10). För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boken om detaljplan och områdesbestämmelser (Boverkets Allmänna råd 1996:1 ändrade genom 2002:19) tillämpas som Boverkets rekommendationer för utformning av planen.

Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd för bland annat följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.
- Bestämmelsen för korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.
- Markreservat behandlas inte som administrativa bestämmelser utan som egenskapsbestämmelser enligt rekommendationerna.

Utöver det ovan angivna underlättar enhetlighet även vid plantolkning i samband med plangenomförandet. Under åren har rekommendationerna sett olika ut, exempelvis när det gäller avgränsning av markreservat (g-område), under vissa perioder har det ansetts vara en egenskapsbestämmelse och under andra en administrativ bestämmelse. Det är viktigt att den ena eller andra principen används konsekvent i både plankarta och bestämmelser för att bestämmelsen ska fungera som tänkt.

Kommunen är inkonsekvent i vilken princip som tillämpas, dels är områdena i plankartan avgränsade med egenskapsgränser, dels har g-området i planbestämmelselistan placerats under rubriken administrativa bestämmelser. Om g-området skulle tolkas till en administrativ bestämmelse innebär det att den gäller fram till användningsgräns, i detta fall planområdesgräns eftersom planen saknar användningsgränser, följden blir därmed att markreservatet gäller för hela planområdet. Kopplat till de regler i anläggningslagen som gäller för inrättande av gemensamhetsanläggning finns inlösenregler vilket skulle kunna få stora konsekvenser vid genomförandet utöver att det skapar en osäkerhet i tolkningen, både i samband med lantmäteriförrättning men troligtvis även i bygglovprövning.

Lantmäteriet vill därför uppmana kommunen att se över redovisningen, förtydliga i planhandlingarna vilka allmänna råd som ska tillämpas och justera plankartan i enlighet med dessa. Det gäller ett flertal bestämmelser.

Utfartsförbud och planområdesgräns

Lantmäteriet ställer sig frågande till hur kommunen valt att redovisa utfartsförbudet. Det ser ut som att bestämmelsen är förlagd strax innanför planområdesgränsen, men det är oklart om det ligger i en användningsgräns eller inte.



Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att samtliga gränser ska ritas i sitt verkliga läge, även planområdesgräns. För att undvika tolkningsproblem finns det en möjlighet att rita en planområdesgräns strax utanför planområdet, det ska dock framgå bland planbestämmelserna. Information om hur det kan skrivas finns som bekant i Boken om detaljplan och områdesbestämmelser (Boverkets Allmänna råd 1996:1 ändrade genom 2002:19).

Slutligen vill Lantmäteriet ta tillfället i akt och informera, beroende på hur kommunen avser att redovisa planområdesgränsen, att utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast förläggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga bestämmelsen i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

Genomförandebeskrivningen ska upprättas som en separat handling

För detaljplaner som tas fram enligt ÄPBL ska inte genomförandefrågorna vara en integrerad del av planbeskrivningen. Utöver planbeskrivningen behöver därför genomförandebeskrivningen upprättas som en separat handling.

Plankostnadsavtal

Lantmäteriet ställer sig frågande till kommunens skrivning under rubriken ”Plankostnadsavtal”, *Sökande bekostar fastighetsbildning, för mer information kring kostnader kopplat till detta lämnas av Lantmäteriet*. Rimligtvis borde denna information förläggas till en underrubrik som hanterar fastighetsrättsliga frågor alternativt ett avsnitt som hanterar ekonomiska frågor i samband med fastighetsbildning och inte plankostnadsfrågor.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Kontrollera gränser med 0,025 och 0,03 meters lägesosäkerhet

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter eller 0,03 meter), men dessa lägesosäkerheter kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 och 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stömnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 och 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från



Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunen har valt att frågå boverkets rekommendation gällande formulering för prickmark/korsprickad.

Kommunen har lagt den bestämmelsen g₁ inom egenskapsgränser. Planbestämmelsen har förtydligats. Kommunen anser att det inte går misstolka vilka förhållanden som gäller och hur bestämmelserna ska tolkas efter denna revidering.

Utfartförbudet har lagts på en användningsgräns och ligger inte längre i plangräns.

Genomförandebeskrivningen har skiljts från planbeskrivningen och presenteras nu i två skilda dokument.

Kontrollinmätning av gränsrör utförd 26/10 2022. Punkterna har tillkommit vid flera olika fastighetsförrättningar. Inmätningssmetod var totalstation från mätpunkter utlagda med GNSS, Nätverks-RTK. Differensen mellan inmätta koordinater och motsvarande i DRK var 25–46 mm. Detta är under de 50 mm som normalt är gränsen för att göra ändringar i DRK.

Efter kontrollen är kommunens bedömning att grundkartan har tillräcklig noggrannhet gällande fastighetsgränserna.

TRAFIKVERKET, 220914

Trafikverket har tagit del av granskinghandlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Noterat

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

KOMMUNSTYRELSEN, 2022-11-26

Utifrån redovisade utställningshandlingar framförs inga synpunkter i rubricerat ärende.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Noterat

KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN, 2022-10-24

Kultur- och fritidsnämndens beslut

Tjänsteskrivelse överlämnas som yttrande.

Tjänsteskrivelse - Synpunkter på granskningshandlingar



Planområdet ligger inom område som utpekats som kulturhistoriskt särskilt värdefullt i både det regionala kulturmiljöprogrammet och i Simrishamns kommuns arkitektur- och kulturmiljöprogram. Planområdet ligger även inom de regionalt utpekade kulturmiljöstråken Väg 9, Skånelinjen och Ålakusten. Planområdet gränsar även till riksintresse för kulturmiljövården (L 7).

Planområdet omfattar äldre bebyggelse och gröna strukturer som vittnar om tidigare stilideal, om bostadsförhållanden och hur marken använts. De båda villorna uppfördes i syfte att ligga fritt på stora tomter med trädgård. Inom planområdet har även fruktodling bedrivits, vilket det tidigare fruktpackeriet berättar om. De förändringar som byggnaderna genomgått har dock reducerat förståelsen och läsbarheten av dess tidigare historia och ursprung.

Planförslaget möjliggör för en omfattande utbyggnad med tätt liggande byggnadskroppar. En utbyggnad enligt planförslaget medför att den gröna miljön kraftigt förändras och att läsbarheten av villornas ursprungliga gestaltning med en fri placering på stora tomter reduceras ytterligare. Kommunantikvarien menar därför att antalet byggrätter bör begränsas inom planområdet.

Planförslaget omfattar ingen inventering av den gröna miljön utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Ett sådant underlag hade varit till stor nytta för bedömningar av såväl placering av tillkommande byggnader samt påverkan på den gröna miljöns kulturhistoriska värden.

Att Villa Emilero och packeriet (Villa Julia) förses med varsamhetsbestämmelser bedöms som positivt. Kommunantikvarien bedömer dock att även Villa Laura bör förses med en varsamhetsbestämmelse, även om byggnaden genomgått flera förändringar.

Vid utbyggnad bör det tydligare framgå att det är önskvärt att äldre träd och växtlighet bevaras framför nyplantering. Om nyplantering sker bör sorter som tidigare funnits på tomten användas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkterna är noterade och arbetas in i planförslaget, bland annat har Villa Laura försetts med en varsamhetsbestämmelse

ÖSTERLEN VA AB, 221114

Kompletterande yttrande från Österlen VA 2022-11-14

Kompletterande mejl gällande Österlen VA:s yttrande till utställningshandlingar oktober 2022. I vårt yttrande daterat 2022-10-17 nämndes att planägaren ska ta fram en mindre kapacitetskontroll av befintliga allmänna VA-ledningar i planrådets närhet. Denna kapacitetskontroll bedöms inte vara nödvändig med anledning av planerade åtgärder på spillvattenledningsnätet där spillvattenflöden kommer att ledas om inom Kivik och avlasta den spillvattenledning som Kiviks hotell ansluter till. Det är framför allt spillvattenledningsnätet som har bedömts begränsat. Fortfarande gäller att omledningen av



spillvattenflöden måste vara utförda innan planområdet kan anslutas till allmänt VA. Åtgärden är planerad att genomföras under 2025.

Förprojektering bedöms fortfarande behöva utföras av planägaren. Se yttrande 2022-10-17.

ÖSTERLEN VA AB, 221017

Yttrande från Österlen VA gällande nya utställningshandlingar för Kiviks hotell Hjälmared 4:203.

Sid 17 Teknisk försörjning, vatten och avlopp:

Vatten från Brösarp har sedan sommaren 2022 levererats till Kiviks samhälle vilket medför att det resursmässigt finns vattenkapacitet att försörja planområdet. Avloppsreningsverket är ombyggt och uppgraderat. Det finns dock behov av att minimera flödet av tillskottsvatten (inläckage av grundvatten och dagvatten i spillvattennätet) i spillvattenledningsnätet till avloppsreningsverket. Österlen VA kommer att genomföra arbetet med att sanera bort tillskottsvatten fortlöpande under många år framöver.

Sid 17 Teknisk försörjning, dagvatten:

Fastigheten Hjälmared 4:203 är ansluten till allmänt dricksvatten och spillvatten. Det är dock oklart om fastigheten är ansluten till allmänt dagvatten. Eftersom fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt dagvatten har fastigheten rättighet till att ha en anslutning till allmänt dagvatten/dagvattenservis.

Dagvattenutredning är genomförd som visar att det är möjligt att fördröja dagvatten lokalt inom planområdet motsvarande ett 20 års regn och strypt utflöde till det allmänna dagvattenledningsnätet. Utredningen visar även på goda möjligheter att hantera ett skyfallsscenario dvs 100 års regn inom planområdet genom anpassad höjdsättning. Precis som utredningen föreslår så behövs en skyfallssimulering göras i samband med detaljprojekteringen av planområdet för att säkerställa höjdsättning kontra skyfallshantering. Det är viktigt att säkerställa att ett skyfallsscenario inte översvämmer befintliga byggnader både inom och utanför planområdet speciellt lägre belägna fastigheter öster och söder om planområdet. Beräkning av fördröjningsvolym och utförande av dagvattenanläggningar måste detaljprojekteras inför genomförande av detaljplanen. Eftersom dagvattenhanteringen kommer att ske genom lokala lösningar inom kvartersmark är det planägaren/exploatören som projekterar och anlägger dagvattenanläggningarna.

Sid 35 Teknisk försörjning, vatten och avlopp

Österlen VA framförde förra remissrundan 2020 att planrådets VA-behov ska redovisas av planägaren/exploatören. Beräkning av planrådets spillvattenflöde har gjorts i dagvattenutredningen. Dimensionerande spillvattenflöde beräknat på 36 radhus a 2,5 personer per radhus, totalt ca 100 personer uppgår till 5 l/s. Beräkning av planrådets dricksvattenförbrukning har gjorts i dagvattenutredningen. Dimensionerande dricksvattenförbrukning för ca 100 personer uppgår till 2,5 l/s.

Sedan förra remissrundan har kravet på planägares utredningar under planprocessen utökats för att kunna säkerställa att en detaljplan är genomförbar. Detta innebär att planägaren/exploatören ska genomföra en förprojektering av allmänna VA-ledningar för anslutning av planområdet och dess fastigheter. Fastighetsindelning och eventuell samfällighetsbildning påverkar i vilken form och utsträckning allmänna VA-ledningar behöver byggas ut inom planområdet för att ansluta de planerade bostadsenheterna. Interna ledningar inom en fastighet anlägger och ansvarar fastighetsägaren för. Till förprojekteringen ska även en mindre kapacitetskontroll göras så att det klargörs att befintliga VA-ledningar har kapacitet att ta emot och försörja planområdets VA-behov.

I ett större perspektiv är åtgärd på spillvattenledningsnätet planerat som innebär att spillvattenflöden kommer att ledas om och medföra att det kommer att finnas större utrymme i spillvattenledningsnätet som Hjälmared 4:203 idag är ansluten till. Åtgärden är i dagsläget planerad att utföras under 2025. I praktiken innebär det att de nya bostadsenheterna inte kan anslutas förrän åtgärder är gjorda.

VA-huvudmannens skyldighet att försörja med vatten och avlopp sträcker sig till hushållsändamål. Eventuellt sprinklersystem ingår inte i denna skyldighet utan ska försörjas genom intern lösning.

Eventuella allmänna VA-ledningar inom planområdet kommer att behöva skyddas med ledningsrätt eller servitut.

Sid 35 Teknisk försörjning, dagvatten

Dagvattenutredning visar att det är möjligt att fördröja dagvatten lokalt inom planområdet innan släpp mot allmän dagvattenledning. Beräkning av fördröjningsvolym och utförande av dagvattenanläggningar måste detaljprojekteras inför genomförande av detaljplanen. Dagvattenutredningen presenterar ett förslag så slutgiltig utformning av planområdet måste ligga till grund för slutgiltig dagvattenlösning. Skyfallssimulering ska även genomföras under detaljprojekteringen så att höjdsättningen säkerställer att ett 100 års regn kan hanteras inom planområdet.

Sid 38 MKN, påverkan på vatten

Tredje stycket: Bättre att plocka bort dricksvatten från Ystad i planbeskrivningen. I Kiviks fall förstärks dricksvattenresursen med vatten från Tomelilla kommun och inte från Ystad. Södra delarna av Simrishamns kommun kommer att få förstärkning med dricksvatten från Ystad.

Sid 54 Genomförande tidplan

För att säkerställa att byggnationen inte har en negativ påverkan på befintligt VA-ledningsnät och befintliga abonnenter behövs ledningstekniska åtgärder utföras innan de nya bostadsenheterna kan anslutas. Åtgärder beräknas utföras under 2025 vilket skulle då medföra att de nya bostadsenheterna först kan anslutas 2026. Se tidigare kommentar om ledningsnätet under teknisk försörjning.



Hållbara strategier

I detta dokument framgår det att dagvatten ska samlas upp för att återanvändas till bevattning av trädgårdar och parkrum och eventuellt till spolning av toaletter. Gröna tak omnämns även som ett sätt

att fördröja dagvatten. Åtgärder som görs bla för att minska belastningen på det allmänna VA-nätet. I själva planbeskrivningen framgår det inte att planområdet ska byggas enligt de Hållbara strategierna. Österlen VA ställer sig mycket positiva till ett hållbart återbrukstänk för att minska belastning på det allmänna dricksvatten-, spillvatten och dagvattenledningsnätet och tillhörande anläggningar A

Sammanfattningsvis ska planägaren ta fram:

- Förprojektering av VA-ledningar för anslutning av planområdet och dess fastigheter mot allmänt dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningsnät. För att kunna genomföra förprojektering behövs vetskap om hur fastighetsindelningen ska se ut.
- Mindre kapacitetskontroll av befintliga allmänna VA-ledningar i planområdets närhet.
- Skyfallssimulering vid detaljprojektering av planområdet enligt dagvattenutredning.
- Detaljprojektering av lokal dagvattenanläggning inför genomförande av detaljplanen enligt dagvattenutredning

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Handlingarna har reviderats i enlighet med yttrandet.*

En förprojektering har inte genomförts inför utställningen. Kommunens bedömning är att denna kan genomföras samtidigt som utställningen och att handlingarna kan kompletteras inför antagandet.

YSTAD- ÖSTERLENREGIONENS MILJÖFÖRBUND, 221017

Ystad- Österlenregionens miljöförbund har inget att erinra.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Noterat*

BYGGNADSNÄMNDEN, 220922

Byggnadsnämnden vill framföra följande synpunkter.

Byggbar mark har reducerats och styrts genom given summa inom egenskapsgränser vilket ger en tydlighet för kommande byggherre om förutsättningarna som detaljplanen ger. Antal lägenheter styrs också genom intervall minsta till största tillåtna inom varje egenskapsområde vilket skulle kunna innebära en inskränkning av möjlighet för en del byggherrar som arbetar med koncept men som samtidigt skapar möjlighet till frihet att rikta sig mot olika målgrupper.

Vilka träd som ska bevaras är tydliggjort samt var infiltration ska vara möjlig (n2 = förbud mot hårdgjord yta) vilket är klokt. Det förklaras även att träden som omfattas av

skyddsbestämmelse kräver marklov för att få fällas. Noterbart är att denna utökade lovplikt gäller även om träden skulle dö eller på annat vis skadas.

Den enda invändningen att framföra är att beskrivning av korsprickad mark respektive g1 kan uppfattas som olika saker. Korsprickning syftar till att möjliggöra byggrätt för byggnader medan g1 syftar till att lösa fastighetens behov av parkering men dessa förekommer inom samma egenskapsområden och utan begränsningar i detaljplanen. Det skulle vara tydligare om det fanns en idé om vart man vill förlägga exempelvis miljöhus och utomhus förråd och likande komplement för att styra parkeringen till den mängd att man klarar parkeringsnormen för maxantalet lägenheter inom planområdet. Även en begränsning av byggrätten för komplement inom de korsprickad områdena skulle kunna ge denna effekt.

Dagvattenutredning

Byggnadsnämnden konstaterar att planförslaget följer rekommendationen i dagvattenutredningen avseende en uppsamlingsyta där bestämmelsen n2 förbjuder hårdgjord yta. Eftersom marken redan är punktplockad och byggnad inte tillåts skulle det vara positivt att förtydliga området som dagvattenhantering eller liknande också, utöver n2-bestämmelsen. Slutligen noterar byggnadsnämnden att det saknas utformning på parkeringsytor avseende genomsläppligt material som dagvattenutredningen tog upp som positiv.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkterna är noterade. I detaljplanen för Kiviks hotell har stor anpassning gjorts kopplat till kulturmiljö och utformning, både vad gäller utformning och placering. För att behålla ett visst mått av flexibilitet inom har förvaltningen valt att inte i större utsträckning styra placering av komplementbyggnader. Flera stora ytor har införts inom planområdet där hårdgörande inte är tillåtet, dessa ytor finns i nära anslutning till parkeringar och förvaltningen bedömer att denna åtgärd är tillräcklig.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

STIFTELSEN KIVIKS MUSEUM & ARKIV, 221012

Kiviks Museum är Österlens äldsta museum, grundat redan 1890, och med idag mycket omfattande samlingar i form av föremål, dokument, kartor och bilder från Kiviksbygdens historia och kulturmiljö. Samlingarna spänner över området Ravlunda, Vitaby och Södra Mellby socknars historia från stenålder till nutid.

Stiftelsen Kiviks Museum & Arkiv, såväl som den ideella föreningen *Museum & Arkiv på Kivik* uppgift är att på ett professionellt och vetenskapligt sätt samla, vårda, värna och sprida kunskap om Kiviks historiska och kulturella miljö. I detta arbete följer vi såväl nationell och internationell lagstiftning på arkiv- och museiområdet, som övriga etiska riktlinjer för museer och arkiv. Vi är dessutom anslutna till både nationella och internationella musei- och arkivorganisationer och nätverk, såsom *International Council Of Museums (ICOM)*, *International Council on Archives (ICA)*, Arbetsam, svenskt kulturarv, Svenska Arkivförbundet och FN:s globala hållbarhetsnätverk, *Sustainable Development Solutions Network (SDSN)*, för att på bästa sätt följa med i aktuella, vetenskapliga arbetssätt.

I *Stiftelsen Kiviks Museum & Arkiv*s styrelse och ledning ingår personer med akademisk forskarutbildning och lång erfarenhet inom historia, arkeologi, kulturgeografi och musei- och arkivväsande. Museets ledning besitter såväl lokalhistorisk som fackvetenskaplig kompetens och erfarenhet, inte minst genom den omfattande dokumentation och kunskap om bygdens historia och utveckling, som byggts upp under nu 132 år.

Kiviks Museum har såväl 2015 som 2020 yttrat sig med anledning av de omfattande byggplanerna på fastigheten Hjälmared 4:203, "Kiviks hotell". Museet vill åter, baserat på befogad oro över att stora naturmiljö- och kulturhistoriska värden står på spel, yttra sig i aktuellt ärende med förnyat innehåll.

Kiviks fiskeläge och området däromkring har en av riksintresse oerhört värdefull historisk miljö med nona Europas största samlade bronsåldersgravfält och järnålderns Maletofta med handelskopplingar till hela världen. Det fattiga, bofasta fiskeläget, som etablerades utmed kustremsan på 1600-talet, växte på 1800-talet till en av Sveriges största rederiorter och med en ny välståndsbefbyggelse och gatumiljö som hörde därtill, mycket av vilket fortfarande kan anas på Kivik, om än i modern tid i alltmer utsuddad form. Riksantikvarieämbetet har därför utsett stora delar av Kiviksområdet, såväl som delar av dess bebyggelse, till nationellt riksintresse. Kiviks fiskeläges bebyggelse menas, trots moderna ingrepp, vara fortfarande så pass intakta, att de är viktiga att bevara.

Den omfattande exploatering och bebyggelse som föreslås på områdena E och F inom fastigheten Hjälmared 4:203 i de sista resterna av den kulturhistoriskt synnerligen intressanta arboretumliknande parken, planerad av länsträdgårdsmästare Carl Ekenstam, menar vi kommer att utgöra ett icke obetydligt ingrepp i såväl kulturhistoriska värden som i dräneringsrör och infiltration för i samma backe nedanför hotellet liggande, mindre park- och dammanläggningar. Det skall erinras om att Kivik som samhälle har varit förklarad som



naturkatastrofområde i samband med stora nederbördsmängder, senast i augusti 1960, och att ingrepp i markinfiltration och markstabilitet alltid utgör ett hot inför kommande plötsliga regnmängder och bör föregås av grundlig dokumentation och riskanalys.

Både området och parken på fastigheten Hjälmared 4:203, liksom byggnaden, tillhör ett från tidigt 1900-tal tidstypiskt inslag i arkitektur och trädgårdsplanering, som snarare behöver stärkas och skyddas av en bevarandeplan. Det kan också påpekas att den planerade exploateringen österut kommer att strida mot områdets översiktsplan, eftersom bebyggelse enligt denna endast medges västerut.

Vi menar att det vid *all* exploatering av mark i natur-, miljö- och kulturhistoriskt värdefulla och känsliga områden, såsom exempelvis omförmälda område, är av yttersta vikt att största hänsyn tas till områdets sådana värden. Går dessa värden förlorade, är de omöjliga att reparera och för alltid utplånade för framtida generationer att ta del av.

Därför menar vi att plan- och exploateringsenheten måste vinnlägga sig om att verkligen inhämta *omfattande analyser* av områdets karaktär; lokalhistorisk kompetens *måste* tillfrågas och beredas plats i ärendets hantering; medborgerligt inflytande *måste* garanteras och respekteras i ärendet; och slutligen *bör* en tydlig och oberoende konsekvensberedning presenteras och offentliggöras, med stor respekt för de oersättliga värden det omförmälda området representerar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Det aktuella planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljö men i direkt anslutning till riksintresset inom Kiviks äldre bebyggelse. Förvaltningens bedömning är att den föreslagna nya bebyggelsen har förutsättningar att tillföra och komplettera området väster om hotellbyggnaden med en lågmäld radhusbebyggelse som ramar in parkområdet och inte bedöms vara någon påtaglig skada på det angränsande riksintresset för kulturmiljön. Träd sparas eller nyplanteras mellan husen och de nya bostadshusen har en nätt detaljering för att vara underordnade hotellanläggningen och de träd som utgör parken.

Kiviks hotell byggdes ursprungligen som ett bostadshus/sekelskiftesvilla men har sedan restaurerats, byggts om- och till i omgångar med olika arkitektoniska tillägg och uttryck.

Resultatet har blivit en helt ny högprofilerad hotellanläggning och en helt ny trädgård. Planområdets byggnader har sinsemellan relativt olika uttryck och utförande men binds samman av sina fasadkulörer samt trädgårdsanläggningens enhetliga häckar, rabatter, pergolor, belysning och markbeläggning.

Planområdets befintliga byggnader har relativt olika uttryck och utförande men binds samman av sina fasadkulörer samt trädgårdsanläggningens enhetliga häckar, rabatter, pergolor, belysning och markbeläggning. Den föreslagna bostadsbebyggelsen inom planområdet är utformade som radhus. Förvaltningens bedömning är att gestaltningen,

så som den illustreras i planprogrammet, knyter an till detaljer, fönsterutformning, fasadkulör och formspråk som finns inom planområdet idag. De olika grupperingarna av ny bebyggelse har något olika utformning vilket förvaltningen ser som en positiv variation, liksom att de följer tomtens topografi och ramar in en central grön yta. Utsiktslägen och siktlinjer har beaktats. Detaljplanen innehåller planbestämmelser som värnar om de byggnader inom planområdet, som bedöms ha kulturvärden.

I pågående arbete med ett Arkitektur- och kulturmiljöprogram (tematiskt tillägg till kommunens översiktsplan) rekommenderas området väster om hotellbyggnaderna som ett lämpligt område för anpassad förtätning. Bebyggelsen bör anpassa till befintliga grönstrukturer. Området söder om hotellet – vid den stora befintliga hängboken – anses som en särskilt värdefull kulturmiljö (plan- och bygglagen § 8:13).

Föreslagen bebyggelse utgick ifrån exploatörens intresse och prövades i samrådet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har efter samrådet gjort bedömningen att den föreslagna utformningen och storleken på ny bebyggelse vid hängboken inte är lämplig med hänsyn till befintlig bebyggelse och beroende på platsens rumslighet. Platsen är också en karaktäristisk och vacker vy från Kiviks sjösida, något som kommunen anser värt att utveckla och förädla.

Föreslagen exploatering har efter tidigare remissrundor utvecklats och anpassats, efter utifrån yttranden, för att bättre anpassa och underordna sig kulturmiljön. Bland annat har byggnadshöjder sänkts och justerats på samtliga platser där ny exploatering medges, på vissa platser har höjden sänkt uppemot 20%. Den maximala exploateringsgraden har sänkts och antalet bostäder som är möjliga att uppföra har minskats. Formspråket har i större utsträckning anpassats och reglerats för att säkerställa att nybyggnation anpassas till kulturmiljön.

För att säkerställa att den utveckling som detaljplanen medger inte på ett negativt sätt påverkar området har ett flertal olika utredningar tagits fram. WSP (2021-11-09) har tagit fram en dagvattenutredning för området. I denna utredning slår man fast att ur ett dagvattenperspektiv lämpar sig planområdet väl för den aktuella utbyggnaden. Planområdet ligger med fall österut vilket skapar naturligt goda förutsättningar för avledning mot ett tänkt fördröjningsmagasin längre ner i området. Markens höga genomsläpplighet utgör goda förutsättningar för att hantera stora delar av dagvattnet genom infiltration. För att säkerställa att omgivningen inte påverkas av exploateringen har teknikonsulten Norconsult (2022-12-27) tagit fram ett PM för hur skyfall kan påverka området och skyfalls hantering på platsen skulle kunna se ut. Den föreslagna utformningen av planområdet ökar hårdgörningsgraden vilket i sin tur ökar flödena. Med den föreslagna dagvattendammen kommer dock planområdet hålla en större volym vatten vilket kan reducera flödet ut från planområdet. Ett ökat flöde i Moriabacken bedöms inte påverka nedströms områden negativt och således anses föreslagna lösningar bidra till en god skyfallshantering. Platsens geotekniska förutsättningar har utretts två gånger utav GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013). Rapporten slår fast att undersökningsresultatet visar ”att området ur geoteknisk



synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse. Tre naturvärdesbedömningar har genomförts (2008, 2014 och 2020) av Gerell naturvårdskonsulter. Samtliga naturvärdesbedömningar slår fast att den aktuella detaljplanen inte kommer påverka någon växt eller djurart negativt på populationsnivå.

Förvaltningen bedömning är att föreslagen exploatering är förenlig med översiktsplanen. Området pekas på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell". Därutöver är planområdet beläget inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgränsen för Kivik. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av tätorten i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten.

Sakägare 1, 2022-10-08

Sammanfattning

Vi motsätter oss bestämt byggnation på områdena F och E. Området söder om hängboken får under inga omständigheter utsättas för markingrepp av något slag utan måste bevaras och skötas på ett kompetent sätt. Översiktsplanen (sid 181) tillåter endast bebyggelse väster om hotellbyggnaden, varför såväl "Linnéhuset" som byggnaderna norr om Villa Laura strider mot planen. Man har inte kommenterat att man frångår denna. Om man vill ha en vinterträdgård får den anläggas väster om hotellbyggnaden.

Rörande område F framhåller vi åter att marken är instabil och dessutom infiltrationsområde, där gamla dräneringsrör tillför vår parkanläggning vatten till rhododendronbuskage och damm, där flera grodarter och salamandrar håller till. Parken är för övrigt den sista resten av länsträdgårdsmästare Ekenstams trädgårdsanläggning från 1909. Egendomligt nog upprepas i ansökan att markundersökning vidtagits med slutsats att marken är stabil. Här kommer man osökt att tänka på den gamla militära ordern: Om karta och terräng icke överensstämmer gäller kartan. Verkligheten är att man under ett moränlager återfinner ett massivt lerlager avsatt under Baltiska Issjön, som bröt fördämningarna genom nuvarande Öresund för 15 000 år sedan och lämnade ön Ven som ett vackert minne. Lerlagret går i dagen vid dammen nedanför, men ingen har varit intresserad av att konstatera detta faktum.

Under modern tid har Moriabacken rämnat två gånger, dels på 1930-talet och senast år 1960, då katastrofläge rådde och militär personal sattes in. Vid det senare tillfället flyttades jordlager vid område F österut och tryckte massor mot staket och rhododendronbuskage. Sådana händelser lär komma framöver också.

Det föreslagna "Linnéhuset" skulle vidare på ett markant sätt förändra intrycket av gamla Kivik sett ifrån snart sagt alla positioner i samhället. Illustrerande bild bifogas. G



Byggnaderna inom område A är alltför påträngande mot Moriabackens bevaransvärda gaturum och dessutom helt artfrämmande för Kivik. Här är typiska hus i 1 ½ plan med sadeltak. Byggnaderna borde antingen utgå eller anpassas bättre till omgivningen.

I övrigt hänvisar vi till tidigare yttrande från år 2020.

Allmänt

Hotelltomten tillkom 1905, då Agdelundsgården förvärvades av Malmöadvokaten Åke Hjort med hustru Emilia (född Persson på Kivik) och styckades upp. Köparna behöll delen norr om Moriabacken och öster om riksväg 9 ner till Svarvarens väg, undantaget bebyggda tomter på Moriabackens norra sida och en tomt vid Svarvarens väg. Villa Emiliero, ritad av Malmös store jugendarkitekt Oscar Hägg (se Oscar Hägg – Wikipedia), stod färdig 1908 till en kostnad av 10 000 kr. Tillbyggnaden ritades på 1960-talet av Kristianstadsbaserade Rubins arkitektkontor på uppdrag av landstinget under dess ägandeperiod. 1909 hade länsträdgårdsmästare Carl Ekenstam (se Carl Ekenstam – Wikipedia) ett färdigt förslag till trädgårdsanläggning som antogs och genomfördes i stort sett oförändrat och fullföljdes av efterföljande ägare, överste Einar Wikland med hustrun Ruth. Planen var tidstypisk och mycket vacker. Tyvärr finns inget intresse att återskapa möjliga delar.

Geotekniska förhållanden

Den undersökning som genomförts i områdets östra del, varvid vi själva kunde studera tillvägagångssättet, kom mycket riktigt inte ner till lerlagret, eftersom ovanliggande morän stoppade borrhningen. Man drog alltså felaktigt slutsatsen att marken var byggbar utan reservationer. Vi står till förfogande om man vill studera förhållandena på vår tomt.

Hydrologiska förhållanden

Vattenföringen i östra backen är kontinuerlig trots att den gamla bäcken inte sköts. I stället är det fyra dräneringar som leder vatten till vår damm, som alltid håller en konstant nivå oavsett väder. Fåglar från närheten söker sig regelbundet till dräneringarnas utlopp, där friskt vatten alltid gives. Planområdet bedöms i underlaget inte utgöra något riskområde för översvämning. Till detta kan sägas att infiltrationsdammen som föreslås kanske räcker under normala förhållanden, men i augusti 1960 kom 213 mm regn under mindre än två dygn. Fenomenet kan mycket väl inträffa igen inom en inte alltför avlägsen framtid. Med alla hårdgjorda ytor inom planområdet är kanske dammen otillräcklig och områdena nedanför lär då få ta emot stora vattenmängder. Planförslaget reglerar inte framtida ytterligare hårdgörande av ytor runt bebyggelsen. En simulering för så kallat 100-årsregn bör göras. I övrigt hänvisar vi till SMHI:s rapport Framtidsklimat_i_Skåne_Län_Klimatologi_nr_29 (smhi.se)

Problem med nederbörd gäller framför allt vintertid då det inte finns tillräckligt med vegetation som kan suga upp vattnet. Man räknar med ökad årsnederbörd på 15 - 20% och att kraftig nederbörd ökar med 20%. Sommartid kan man befara torrperioder till men för tillrinning från bebyggda ytor.

Dagvattenhantering

Se ovan.



Grannfastigheter

De nämnda flerbostadshusen tillkom i mitten av 1980-talet med stöd av 1948 års stadsplan som inte hade blivit förnyad. Idag hade de troligen fått en annan utformning.

Utformning av radhusen

Radhusen är utformade för att få ut maximal boyta och utsikt och är i sin arkitektoniska utformning helt främmande för Kiviks traditionella bebyggelse. Arkitekturen för tanken till funkis blandad med influenser från bebyggelse på semesterorter kring Medelhavet. Man kan bygga nya hus som bättre ansluter till befintlig bebyggelse på fiskeläget, men så är definitivt inte fallet här. Särskilt påträngande blir det i område A, som antingen bör utgå eller ersättas av mindre 1 ½ plans hus med sadeltak i 40 - 45 graders lutning. Område E och F ska inte alls bebyggas, eftersom det strider mot översiktsplanen. Det kan också noteras, att för område E anges inte nockhöjd utan byggnadshöjd. Det innebär att nockhöjden skulle bli högre än angiven byggnadshöjd. För områdena A-D anges också byggnadshöjd med samma konsekvens.

Föreslagen markanvändning

Detaljplanen ska givetvis följa översiktsplanen, som är föredömligt genomtänkt och tar hänsyn till de unika värden som man ska slå vakt om. Egendomligt nog nämns inte att man avviker från densamma. Kivik är sannolikt den mest kända tätorten inom kommunen och representerar ett unikt historiskt minnesmärke. Det vore stor skam om man går enskilt intresse tillmötes på bekostnad av den otroliga miljöhistoriska skatt vi har förmånen att vårda och värna. Därför ska jämlikt översiktsplanen bebyggelse endast tillåtas väster om hotellbyggnaden. Det kan noteras att utvecklingen av hotellrörelsen inte längre är beroende av matlådor till hantverkare, vilket var ett framhållet argument i förra remissrundan. Sanningen är givetvis att man inte har hotellrörelsen för ögonen, eftersom man då skulle bibehålla äganderätt och ordna fler övernattningsmöjligheter i egen regi. Tvärtom är planärendet ett sätt att krama ur så mycket vinst som möjligt ur marken. Strävan efter maximal frihet att avstycka och sälja tomter är ett tydligt tecken på detta.

Vegetation

Man ska vara medveten om att de flesta kvarvarande träden har runt etthundra år på nacken. Nyplantering kan inte på något sätt ersätta fällning av de gamla träden.

Teknisk försörjning

Dagvattenhanteringen är ytterst känslig. Man får inte alls påverka den nuvarande infiltrationen i områdets östra del, som enligt översiktsplanen icke ska bebyggas.

Konsekvenser

Miljöpåverkan är uppenbar och kan inte viftas bort med en standardkommentar. En rejäl utredning är på sin plats. PBL 2 kap. 6§ är tydlig på den punkten, inte minst avseende helhets- och kulturpåverkan. Försvarsmakten deklarerar att påtagligt buller från Ravlunda skjutfält samt sjö- och flygövningar i anslutning härtill kommer att förekomma. Efter synpunkter från kommunen medger man byggnation men friskriver sig från klagomål. Övningar kommer av

allt att döma bli mer frekventa framöver, givet det säkerhetspolitiska läget. Trafikbullret är av allt att döma underskattat. Här borde en noggrannare analys göras. Det kan noteras att kommunen anser området söder om hängboken som en särskilt värdefull kulturmiljö (PBL 8 kap. 13§). Därmed är naturligtvis det så kallade "Linnéhuset" definitivt ute ur planen även ur denna synpunkt utöver att denna bebyggelse strider mot översiktsplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgården. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekas planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell". Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Inom ramen för detaljplanearbetet har geotekniska markundersökningar genomförts av GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

I arbetet med föreliggande detaljplan har två geotekniska utredningar tagits fram, GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

Rapporten från 2009 är en översiktlig geoteknisk undersökning vars syfte är att utröna geotekniska förutsättningar för exploatering. Rapporten slår fast att undersökningsresultatet visar "att området ur geoteknisk synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse.

Rapporten från 2013 har som syfte att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att bebygga en slänt sydost om hotellbyggnaden. I planförslaget har de så kallade Hängbokshuset placerats i den undersökta slänten. Rapporten visar på marken i detta område har goda geotekniska förutsättningar för att bebyggas.

Ingen exploatering sker vid hängboken eller det område där Hängbokshuset/Linnéhuset tidigare var planerat. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de föreslagna radhusen utmed Moriabacken kan tillföra kvaliteter liksom förtätning av området. De föreslagna byggnaderna har sänkt och flyttats längre bort från vägen. För att anpassa bebyggelsen i stor utsträckning som möjligt till den omgivande miljön har Utformningsbestämmelser lagts till planförslaget.

Inom ramen för detaljplanearbetet har geotekniska markundersökningar genomförts av GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013)

Rapporten från 2009 är en översiktlig geoteknisk undersökning vars syfte är att utröna geotekniska förutsättningar för exploatering. Rapporten slår fast att



undersökningsresultatet visar ”att området ur geoteknisk synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse.

Rapporten från 2013 har som syfte att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att bebygga en slänt sydost om hotellbyggnaden. I planförslaget har de så kallade Hängbokshusen placerats i den undersökta slänten. Rapporten visar på marken i detta område har goda geotekniska förutsättningar för att bebyggas.

WSP (2021-11-09) har tagit fram en dagvattenutredning för området. I denna utredning slår man fast att ur ett dagvattenperspektiv lämpar sig planområdet väl för den aktuella utbyggnaden. Planområdet ligger med fall österut vilket skapar naturligt goda förutsättningar för avledning mot ett tänkt fördröjningsmagasin längre ner i området. Markens höga genomsläpplighet utgör goda förutsättningar för att hantera stora delar av dagvattnet genom infiltration. För att säkerställa att omgivningen inte påverkas av exploateringen har teknikkonsulten

Norconsult (2022-12-27) tagit fram ett PM för hur skyfall kan påverka området och skyfalls hantering på platsen skulle kunna se ut. Den föreslagna utformningen av planområdet ökar hårdgörningsgraden vilket i sin tur ökar flödena. Med den föreslagna dagvattendammen kommer dock planområdet hålla en större volym vatten vilket kan reducera flödet ut från planområdet. Ett ökat flöde i Moriabacken bedöms inte påverka nedströms områden negativt och således anses föreslagna lösningar bidra till en god skyfallshantering.

För att säkerställa god dagvattenhantering och möjlighet till infiltration har ytterligare ytor planbestämmelser kopplade till sig som förhindrar att ytorna hårdgörs. Det innebär att det nu liggande förslaget i större utsträckning hanterar dagvattenfrågan. De utredningar som gjorts pekar på att dagvatten- och skyfallsproblematiken är möjlig att lösa inom planområdet och förvaltningens bedömning är att de åtgärder som gjorts är tillräckliga för att säkerställa detta.

Det aktuella planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljö men i direkt anslutning till riksintresset inom Kiviks äldre bebyggelse. Förvaltningens bedömning är att den föreslagna nya bebyggelsen har förutsättningar att tillföra och komplettera området väster om hotellbyggnaden med en lågmäld radhusbebyggelse som ramar in parkområdet och inte bedöms vara någon påtaglig skada på det angränsande riksintresset för kulturmiljön. Träd sparas eller nyplanteras mellan husen och de nya bostadshusen har en nätt detaljering för att vara underordnade hotellanläggningen och de träd som utgör parken.

Detaljplanen innehåller planbestämmelser som värnar om de byggnader inom planområdet, som bedöms ha kulturvärden.

Förvaltningen utvecklar sina resonemang ytterligare i svaret på granskningsyttrande till Kiviks Museum, läs mer på sidan 14–16 i detta dokument.

Planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgränsen. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekas planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell". Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen

Kommunen gör bedömningen att den exploatering som föreslås är förenlig med Miljöbalken (SFS 1998:808). Vidare bedömer kommunen att den verksamhet som det planläggs för inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömningen behöver genomföras.

Kommunen gör bedömningen att varken buller från trafik eller Ravlunda skjutfält utgör något hinder för denna detaljplan. Länsstyrelsen som är överprövande för dessa frågor nämner detta i sitt yttrande över detaljplanen.

Sakägare 2, 221012

Vi i fastigheten Moriabacken 15, Hjälmared 9:25, instämmer till fullo med de synpunkter som lämnats av Kerstin och Tommy Gustafsson, Moriabacken 20, 2022-09-22.

Utöver detta vill vi som sakägare framföra flöjande:

- Exploateringsgraden är alldeles för hög för den begränsade ytan. Hälften av antal byggnader hade varit en bättre anpassning.
- Med den höga exploateringsgraden följer problem med trafiksituationen i Moriabacken som blir väldigt belastad då detta blir enda infarten till området.
- Samma invändning gällande samhällsservice som blir belastad av den höga exploateringsgraden.
- Det nya området "Kivikshuset" möter en ökad efterfrågan av denna typ av bostäder i Kivik så behovet av ytterligare ett område kan ifrågasättas.
- Genom att minska exploateringsgraden skulle också den ursprungliga parkmiljön bättre kunna bevaras och återskapas.
- Byggnaderna i område A längs med Moriabacken bör utgå alternativt anpassas till den traditionella bebyggelsen i Kivik. Genom att bygga i sådan avvikande arkitektur mitt emot flerfamiljshuset från 80-talet kommer det att ytterligare förstärka en gräns mellan de traditionella delarna av Kivik och de nybyggda vilket är en tråkig utveckling för alla.
- Det s.k. "Linnéhuset" bör utgå eller placeras på lämpligare plats. Det är enligt förslaget placerat på ett miljömässigt och geotekniskt känsligt område samt avviker starkt från övrig bebyggelse vid Moriabacken och kommer bli synligt från stora delar av Kivik. Enligt gällande översiktsplan är bebyggelse endast tillåten väster om hotellbyggnaden.
- Genomförandetid för byggnationen på 10 år tycker vi är en orimligt lång. Denna tid bör kortas ner och planeras på ett sådant sätt att störning för omgivande fastigheter och boende minimeras pga. byggtrafik mm. Att godkänna en utvecklingstid på 10 år gör det också



svårt att bedöma ekonomiska och miljömässiga risker då förutsättningar kan förändras under så lång tid och därmed riskera att förändra projektets genomförande och utfall.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Exploateringsgraden har efter synpunkter från allmänhet sänkts ett antal gånger under planprocessen. Samhällsbyggnadsförvaltningen samt de folkvalda politikerna anser att den föreslagna exploateringsgraden på platsen är möjlig på platsen, samt att platsens infrastrukturella förutsättningar klarar av denna ökning av trafik.

Samhällsservicen anpassas efter orters storlek och behov. Kommunen bedriver ett kontinuerligt arbete med att utveckla och anpassa den samhällsservice som finns, ett större antal boende i en ort innebär också ofta en ökad samhällsservice.

Kivikshuset är en detaljplan som har fått laga kraft och ligger längre fram i processen än denna detaljplan. Hur efterfrågan ser ut när denna detaljplan är omöjligt att med hundraprocentig säkerhet svara på. Kommunen bedömer dock att efterfrågan på bostäder även i fortsättningen kommer vara stark i Kivik.

Det aktuella planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljö men i direkt anslutning till riksintresset inom Kiviks äldre bebyggelse. Förvaltningens bedömning är att den föreslagna nya bebyggelsen har förutsättningar att tillföra och komplettera området väster om hotellbyggnaden med en lågmäld radhusbebyggelse som ramar in parkområdet och inte bedöms vara någon påtaglig skada på det angränsande riksintresset för kulturmiljön. Träd sparas eller nyplanteras mellan husen och de nya bostadshusen har en nätt detaljering för att vara underordnade hotellanläggningen och de träd som utgör parken.

Detaljplanen innehåller planbestämmelser som värnar om de byggnader inom planområdet, som bedöms ha kulturvärden.

Vidare gör kommunen bedömningen att planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgränsen. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekas planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell". Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen

Genomförandetid innebär inte att byggnation pågår under hela den föreskrivna tiden. Genomförandetid anger inom vilken tidsrymd en detaljplan är tänkt att genomföras.

SAKÄGARE 3, 221012

Jag motsätter mig bestämt föreslagen bebyggelse som är i strid mot översiktsplanen samt arkitekturen på radhusen längs Moriabacken. Jag instämmer i övrigt till fullo i yttrandet från Kerstin och Tommy Gustafsson, Hjälmared 4:6.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunen bedömningen att planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgränsen. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekats planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell". Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

SAKÄGARE 4, 221011

Inledningsvis vill vi framhålla att det nya planförslaget innehåller vissa förbättringar jämfört med de tidigare bl.a. att Hängbokshusen är borta medan Hängboken skall bevaras och behov av parkeringsmöjligheter och logistik har uppmärksamats om än med frågetecken. Vi vill även framhålla att vi värnar Kivik med sin unika karaktär som är som en antikvitét som måste behandlas ytterligt varsamt. Vi är inte emot utveckling och anser att det närbelägna Kärnhemsområdet smälter fint in i Kiviksmiljön och där passar passusen om "lågmedl framtoning" bra - till skillnad från det föreliggande förslaget.

Vi väljer att kommentera löpande enligt Detaljplanens Utställningshandling:

Inledning

Som Syfte anges: *Att utveckla parkområdet med bostäder i huvudsak som radhus och enstaka friliggande hus samt möjliggöra för viss utveckling av hotellverksamheten.*

Detta anser vi vara alltför vagt inte minst krävs en mer preciserad beskrivning vad som menas med "viss utveckling".

Vi vill säkerställa att ingen ytterligare restaurantverksamhet får bedrivas.

Vi vill också upplysa om att problem med råttor inte förekommit sedan 1950-talet förrän nu år 2022 då Anticimex tillkallats och har försökt att bekämpa plågan.

Riksintresse

På sid 6 klarlägges att "området omfattas av riksintresse för friluftsliv, turism och rörligt friluftsliv, högexploaterad kust" samt att "kustzonen skall skyddas mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden".

Vi anser att förslaget strider mot detta och har mer likheter med en semesterby från sydligare latitud.

Då vi byggde huset på Hjälmared 4:65 var Kommunens Stadsarkitekts krav att huset skulle vara av klassisk Kiviks stil med 1,5 plan med tegeltak. Den typen av hus har fortsatt att byggas i norra Kivik. Likabehandling är ett måste!

För Kommunens del är det av stor ekonomisk betydelse att så många bostäder som möjligt blir befolkade av bofasta. Om de nya bostäderna utformas i stil med närbelägna Kärnhemsområdet bedömer vi att det är bättre förutsättningar för att de skall innehas av bofasta.

Ett vårdat fiskeläge är som en antikvitét – en felexploatering kan aldrig göras ogjord!

Förutsättningar

Vi noterar att ansökan om delning av fastigheten är inlämnad till Lantmäterimyndigheten.

Geotekniska förhållanden

På sid 16 anges att geotekniska undersökningar gjorts. Faktum är att i den norra delen av området har problem med vattenföring och stabilitet på angränsande fastigheter lett till att omfattande åtgärder har krävts. Markytan torkar lätt ut medan det djupare ned är ett rikligt vattenflöde som har lett till betydande problem vid nybyggnation. Trots en extremt torr sommar rinner det ständigt vatten i källor nere i backen. Det har nu visat sig vid nya undersökningar 2022 att i efterhand krävs spontning vid pågående nybyggnation för att säkerställa att inte ytterligare ras sker i slänten. Vi har sedan projektets start påtalat för Kommunen riskerna med att bygga i närheten av backen ned mot Wiklands Backe. Sprickbildning på vårt hus och sättningar i mark och bottenplatta med följd att klinkergolv har släppts kan med stor sannolikhet hänföras till rörelser i marken vid schaktning. Vi motsätter oss därför att den del av området som betecknas med "E" skall bebyggas.

Vi anser också att merparten av träden i det som utgjorde en vårdad park på Hjälmared 4:20 och 4:203 skall bevaras eftersom de har förmågan att stabilisera, absorbera och balansera kraftiga regn. Detta gäller speciellt område E.

I denna tid av extremt väder måste också s.k. 100-års regn tagas med i beräkningarna inte minst som Båstad drabbades i år och Kivik år 1960 då inom två dygn över 200 mm regn föll med förödande konsekvenser då bl.a. granit-trappan ned mot byn vid nuvarande Villa Laura rasade och hela Moriabacken urgröptes.

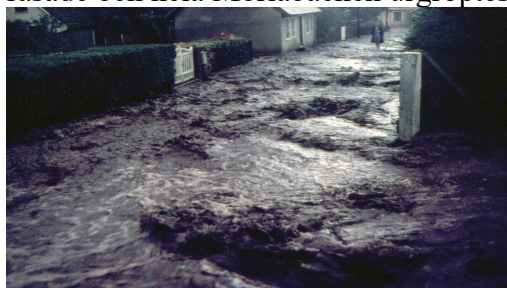


BILD FRÅN Moriabacken vid skyfallet 1960 då militär sattes in



Områdets övergripande gestaltning och disposition

På sid 21 anges att "Bostädernas placering är vald så att de bidrar till att inrama parkrummet och förtydliga och utveckla det till en boendemiljö med utblickar över Östersjöhorisonten". Möjligheten att se Östersjöhorisonten begränsas redan av hotellkomplexet och till detta kommer även av de föreslagna radhusen vid område "E" samt det s.k. Linnéhuset. De senare bör alltså även av detta skäl tagas bort. Inramningen av området för tanken till att det går ganska lätt att göra det till en s.k. "Gated Community".

Utformning av radhusen

Här anges att byggnaderna skall uppföras i en till två våningar med inredd vind. Kriteriet för att benämnas vind är väldefinierat och med bilderna på sid 25 – 28 kan vi inte annat än kalla dessa för 3-våningshus. Detta är totalt främmande för den gamla delen av Kivik och åter igen vill vi peka på Kärnhemsområdet som riktmärke för hur området bör bebyggas.

Föreslagen markanvändning

På sid 22 anges att all kvartersmark får användas till bostads och hotelländamål.

Vidare anges att de nya bostadsenheterna skall få blandade upplåtelseformer som t.ex. äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt.

Detta anser vi vara en helgardering och ger ingen egentlig upplysning och vår konsulterade arkitekt Andreas Norrman SAR/MSA skriver:

Det saknas uppgift om total bruttoarea för byggrätter. Detta ligger ju till grund för bl a parkeringstal. Då byggrätten medger hotellverksamhet i sin helhet beräknas parkeringsbehovet från ett nyckeltal som anges i kommunens parkeringsnorm. Vad jag kan se anger normen 20 platser/1000 m² BTA (bruttoarea) för just hotell. Denna beräkning saknas i planhandlingarna. Min snabba beräkning ger att planen innehåller ca 7 100 m² BTA om man räknar 2,5 våningar x byggnadsarean (BYA) som regleras i plankartan. Detta ger i sin tur ett maximalt behov av 142 bilparkeringsplatser för tillkommande BTA, alltså inte inräknat behovet av befintlig verksamhet som också skall tas hänsyn till. Hur är detta behov tänkt att tillgodoses? Notera att parkeringsnormen för Simrishamns kommun på s 6 anger "Nya detaljplaner ska utgå från parkeringsnormen. Detaljplaner får inte medge mer byggrätter än att parkeringsnormen kan följas.

-Plankartan reglerar inte de våningsantal som beskrivs i planbeskrivningen. Detta innebär i praktiken att byggnader med tre våningar är möjliga att bygga så länge plankartans övriga bestämmelser uppfylls. Fasader redovisade i planbeskrivningen tolkar jag ej som halvvåningar eller inredda vindsplan, min bedömning är att det är byggnader med tre våningar. (Se även rapport 2016:30 från Boverket)

Vi har noterat att man vid hotellet redan nu kunnat räkna till att ett 50-tal bilar parkerats vid olika tillfällen. 192 parkeringsplatser skulle då erfordras. Trafiken som genereras blir dessutom besvärande.

Vi motsätter byggande av annat än 1½ plans bostäder med tegeltak.

Vilka bostäder som skall användas som hotell måste klarläggas eftersom kravbilden är olika för ett bostadshus resp. en hotellrörelse.

I planbeskrivning beskrivs skyddsvärda ekar inom området. Inget skydd redovisas i plankartan.

I områdets V:a hörn finns en kulturhistorisk poppelhäck som också måste bevaras.

Område B

De föreslagna 10–13 radhusdelarna sägs rama in parkrummet. Det sägs inget om att utblicken över Östersjön från Hjälmared 4:16 effektivt blockeras. Radhusen sägs också komma att dämpa vägljud från Väg 9 men inget om att de samtidigt kommer att vara som en vägg mot havet för Hjälmared 4:16.

Det är inte acceptabelt att maximera egennytan på 4:203 och sabotera för grannfastigheten 4:16.

Vi kräver att inga hus byggs i blickfånget från Hjälmared 4:16 mot havet och att de hus som uppföres men som inte ligger i blickfånget får 1½ plan med tegeltak.

Område E

Att klämma in de föreslagna radhusen mellan Hjälmared 4:65 och Villa Laura för inte bara geotekniska risker med sig utan vi ser det även som påträngande. De strider även mot Översiktsplanen som bara tillåter byggnation väster om hotellbyggnaden.

Under 2022 har hotellbyggnaden fått en påbyggnad i norra delen. Vi protesterade inte mot påbyggnaden för ett gym men bad att glasväggen som vätter mot oss skulle ersättas med en homogen vägg eftersom det är glasväggar mot havet såväl som mot parken. Vi fick inget gehör från Kommunen trots att det ger direkt insyn till oss. De föreslagna radhusen kommer också att resultera i insyn till oss såväl i sovrum som på terrass/tomt.

2018 sökte vi och fick bygglov för en solcellsanläggning som nu kommer att skuggas på vår och höst då energin behövs som bäst. Kommunen uppmanar dessutom till att anlägga solcellsanläggningar och då är det oacceptabelt att medvetet skapa försämrade solinstrålning. Vi ifrågasätter även skuggberäkningen som förefaller vara gjord utifrån bygghöjd och inte från byggnadernas föreslagna högsta punkt/nock.

Från byns nedre del och från havet kommer radhusen att visuellt avvika från de andra husen och störa harmonin – se fotomontage gjort av en av Sakägarna:



Vår konsulterade arkitekt Andreas Norrman, SAR/MSA har följande kommentar:

-Radhusen som byggnadstypologi känns främmande nordväst om Villa Laura. Radhuset bygger i grunden på placering utmed väg, vilket gäller för i stort sett hela området i övrigt. Nordväst om Villa Laura finns ingen naturlig väg, ej heller någon möjlig vändplats för

fordon. Planbeskrivningen anger (s 30) att bostadshus/kvarter kan styckas av till egna fastigheter vilket i detta läge känns svårt att åstadkomma med bibehållna krav på tillgänglighet och angöring.

-Radhusen nordväst om Villa Laura beskrivs att öppna upp för vyer mot Östersjön genom sin förskjutning i sidled. Denna beskrivning utgår helt ifrån den nya bebyggelsens perspektiv. Utsikten/vyerna sker på bekostnad av intilliggande fastighets motsvarande värde. Betydligt större värden ur detta perspektiv skapas genom nollalternativet (att inte bygga nordväst om Villa Laura) då betydligt bättre utsiktsmöjligheter skapas och dessutom bevaras för intilliggande fastighet.

-Gemensamhetsanläggningen g1 som syftar till att skapa ett gångstråk i planområdets norra kant längs fastighetsgräns beskrivs mycket begränsat i planbeskrivningen. Vad är syftet med detta gångstråk och varför tillämpas inte principen som i övrigt beskrivs i planbeskrivningen, att gångstråk placeras "inne i området"? Genom placering mot tomtgräns omöjliggörs exempelvis avskärmande planteringar som insynsskydd. Illustrationskartan visar relativt riklig vegetation i denna del, utgår man i detta fall ifrån att träd uteslutande placeras på intilliggande fastighet?

-Solstudien för radhusen nordost om Villa Laura visar inte maximalt utnyttjad byggrätt.

-Geotekniska förhållanden: Ras/skredrisk har konstaterats vid pågående arbeten öster om angränsande fastighet. Utredning och mätningar pågår. Försiktighetsprincipen bör tillämpas vilket utmanas av den framskjutna placeringen av föreslagen byggnad nordväst om Villa Laura. En belastning av släntkrönet är i detta fall direkt olämpligt. Planen medger dessutom schakt för källarplan vilket ytterligare kan påverka situationen negativt.

-Föreslagen byggnad nordväst om Villa Laura påverkar intilliggande enbostadshus på ett negativt sätt genom att exponera balkonger, entréer och angöring mot befintlig fastighets uteplats. För befintlig fastighet innebär det betydande insyn då avståndet är kort och intilliggande byggnad kan uppföras i upp till tre våningar. Vistelseytor och hotellverksamhet i detta läge utgör betydande störning för hemfrid, integritet och privata sfär. Utformningen övertygar inte i förhållande till 2 kap. 9 § PBL. (Se även dom i Mark- och miljödomstolen 2016:37 ang upphävt bygglov, <https://lagen.nu/dom/mod/2016:37>)

Enligt Översiktsplanen får dessutom endast området väster om Hotellbyggnaden bebyggas.

Vi motsätter oss därför av flera skäl att nya hus kläms in mellan vår fastighet och Villa Laura och de skall tagas bort från Planen.

Plats för gångvägen från Wiklands backe via trappan och upp till hotellet verkar inte heller finnas.

Komplementbyggnader

Vi motsätter oss att komplementbyggnader enl. sid 30 får placeras i tomtgräns.



Linnéhuset

Miljön söder om hängboken är fotograferad i mängder av olika skrifter om Kivik och är ett signum för Kivik och måste bevaras. Det på sid 31 beskrivna huset passar inte in i denna miljö men möjligen i det s.k. parkrummet. Ett annat minst lika tungt skäl att inte uppföra det på föreslagen plats är de mycket känsliga markförhållandena i och i närheten av sluttningen mot havet som tidigare påtalats. Huset skulle även vara mycket påträngande för intilliggande fastighet på Moriabacken. Återigen – hänsyn till befintliga bostäder måste tagas.

Vegetation

Vi noterar med tillfredsställelse kravet att Hängboken skall bevaras enl. sid 34.

Gator/Trafik

Vi noterar att vägarna på området nu krävs vara körbara för sopbilar och utryckningsfordon trots att det förefaller trångt.

Konsekvenser

Påverkan på vatten

Vi anser att det är viktigt att parkeringsplatser täckes med genomsläppligt material såsom grus enl. sid 37 som delvis motsäges på sid 39 betr. område 3 och 4.

Enligt Utställningshandlingen skall Östersjön vid Kivik inte ha fullgod status och att då låta havet vara vattenrecipient för ytterligare dräneringsvatten från Planområdet är inte rimligt eftersom ännu ett nytt reningsverk i Kivik ligger långt bort i tiden.

Natur och Kulturmiljö

På sid 51 anges att Förslaget skall behålla träd för att skapa en central park och har beaktat inmätta träd. Detta är vagt och måste förtydligas så att mängden och vilka träd som skall sparas framgår.

På samma sida anges att Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresset inom Kiviks äldre bebyggelse.

Att skriva att den nya bebyggelsen tillför området en lågmäld radhusbebyggelse är inte sakligt. Vi framhåller åter att bebyggelse med 1½ plans hus i still med Kärnhemsområdet är både lågmäلت och kompletterande i relation till Kiviks gamla bebyggelse.

Riksintresse

Enl. sid 52 innebär Riksintresse att kustzonen skall skyddas mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Vi anser att våra kommentarer är i linje med Riksintresset.

Sociala Konsekvenser

Enl. planen har krav om god tillgänglighet för funktionshindrade beaktats. Vi förstår inte hur det beaktats med förslag om att bygga 3-våningshus.

Genomförande frågor

Enl. sid 54 är Planens genomförandetid 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.



Med tanke på att det pågått byggnadsarbeten på Hotellet nästan varje år sedan 2009 och att arbetet med förslag till detaljplan pågått i 7 år anser vi att det är rimligt att begränsa genomförandetiden till 2 år vilket om planen vinner laga kraft under 2023 innebär att fastighetsägaren haft 10 år till förfogande för projektet.

Vi värnar om Kivik som är utsatt för det kanske största trycket av alla fiskelägen på Österlen där bl.a. trafiksituationen sommartid ibland är kaotisk och engagerar många medborgare precis som denna Detaljplan gör och vi kan bara vädja ”lyssna på medborgarna”. Vi hoppas att våra barnbarn som är femte generationen Dahlberg på Hjälmared 4:65 resp. 4:16 får växa upp i det genuina Kivik .

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

En viss restaurangverksamhet ryms inom och är förenlig med den föreslagna markanvändningen. Några ytterligare begränsningar gällande restauranger än den som ryms inom föreslagen markanvändning ser kommunen inte skäl till.

Kommunen bedömer inte att detaljplaneförslaget kan anses påverka det rörliga friluftslivets då värden kopplat till detta knyter an till andra delar av Kivik. Vidare är förslaget utformat på ett sätt som ökar möjlighet att röra sig genom området, grupper som tidigare hade svårt att ta sig fram i området exempelvis människor med funktionsnedsättningar. Planområdet ingår även i Kiviks tätort och ligger i anslutning till bebyggelse. Vidare är området utpekad som ett utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan.

Hotellverksamheten erbjuder rekreativsmöjligheter och föreslagen utbyggnad av bostäder bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt.

Inom ramen för detaljplanearbetet har geotekniska markundersökningar genomförts av GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

Rapporten från 2009 är en översiktlig geoteknisk undersökning vars syfte är att utröna geotekniska förutsättningar för exploatering. Rapporten slår fast att undersökningsresultatet visar ”att området ur geoteknisk synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse.

Rapporten från 2013 har som syfte att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att bebygga en slänt sydost om hotellbyggnaden. I planförslaget har de så kallade Hängbokshusen placerats i den undersökta slänten. Rapporten visar på marken i detta område har goda geotekniska förutsättningar för att bebyggas.

WSP (2021-11-09) har tagit fram en dagvattenutredning för området. I denna utredning slår man fast att ur ett dagvattenperspektiv lämpar sig planområdet väl för den aktuella utbyggnaden. Planområdet ligger med fall österut vilket skapar naturligt goda förutsättningar för avledning mot ett tänkt fördröjningsmagasin längre ner i området. Markens höga genomsläpplighet utgör goda förutsättningar för att hantera stora delar



av dagvattnet genom infiltration. För att säkerställa att omgivningen inte påverkas av exploateringen har teknikkonsulten

Norconsult (2022-12-27) tagit fram ett PM för hur skyfall kan påverka området och skyfalls hantering på platsen skulle kunna se ut. Den föreslagna utformningen av planområdet ökar hårdgörningsgraden vilket i sin tur ökar flödena. Med den föreslagna dagvattendammen kommer dock planområdet hålla en större volym vatten vilket kan reducera flödet ut från planområdet. Ett ökat flöde i Moriabacken bedöms inte påverka nedströms områden negativt och således anses föreslagna lösningar bidra till en god skyfallshantering.

Kommunen gör bedömningen att bebyggelsen i planförslaget är väl avvägt och tillför ett nytt småskaligt intryck i Kiviks bebyggelsestruktur. Den exploatering som möjliggörs på platsen utgör ett samtida tillägg till Kiviks äldre delar i både formspråk och proportioner.

Planområdets befintliga byggnader har relativt olika uttryck och utförande men binds samman av sina fasadkulörer samt trädgårdsanläggningens enhetliga häckar, rabatter, pergolor, belysning och markbeläggning. Den föreslagna bostadsbebyggelsen inom planområdet är utformade som radhus. Förvaltningens bedömning är att gestaltningen, så som den illustreras i planprogrammet, knyter an till detaljer, fönsterutformning, fasadkulör och formspråk som finns inom planområdet idag. De olika grupperingarna av ny bebyggelse har något olika utformning vilket förvaltningen ser som en positiv variation, liksom att de följer tomtens topografi och ramar in en central grön yta. Utsiktslägen och siktlinjer har beaktats.

Föreslagen exploatering har efter tidigare remissrundor utvecklats och anpassats efter synpunkter från sakägare och grannar. Bland annat har byggnadshöjder sänkts och justerats på samtliga platser där ny exploatering medges, på vissa platser har höjden sänkt uppemot 20%. Den maximala exploateringsgraden har sänkts och antalet bostäder som är möjliga att uppföra har minskats.

Detaljplanen har reviderats och så även uträkningen av parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser har anpassats efter markanvändningen. I planbeskrivningen finns en uträkning gällande den planerade exploaterings parkeringsbehov utifrån parkeringsnormen. Alla exploateringsprojekt har att följa denna parkeringsnorm. Parkeringsnormen kan dock justeras över tid varför det blir extra viktigt att i en framtida bygglovsansökan redovisa en grundligare parkeringslösning som också presenterar åtgärder på området. Kommunen bedömer att det inom området finns mycket goda möjligheter att inom kvartersmarken tillgodose behovet av parkering även vid den exploatering som nämns i yttrandet.

Förvaltningen har gjort bedömningen att den exploatering som sker på platsen är väl avvägd utifrån platsens förutsättningar.

Under planprocessens gång har möjlighet till exploatering sänkts. Detta har skett genom minskade byggnadshöjder, minskat antal byggnader, minskad exploateringsgrad och minskade volymer på i princip all bebyggelse som föreslagits. Exploateringsgraden begränsas med planbestämmelser.

Enligt kommunens bedömning är det enbart hängboken som är så pass viktig och unika att den behöver skyddas av planbestämmelser. Tre naturvärdesbedömningar har genomförts (2008, 2014 och 2020) av naturvårdskonsulter, på uppdrag av planprojektet. Samtliga naturvärdesbedömningar slår fast att den aktuella detaljplanen inte kommer påverka någon växt eller djurart negativt på populationsnivå. (Gerell 2020 & 2014). Samt att övrig vegetation som finns inom planområdet inte på något sätt innehar så pass höga naturvärden att den behöver skyddas med planbestämmelser.

Förvaltningens bedömning är att förtätning av sammanhållen bebyggelse för fastigheter inom eller i direkt anslutning till tätortsavgränsningen för Kivik är rimlig. Den föreslagna bebyggelsen ligger placerad mer än 4,5 meter från fastighetsgränsen och det är cirka 12 meter mellan de föreslagna byggnaderna inom Hjälmared 4:203 och huvudbyggnaden på som nämns i yttrandet. För att minska påverkan på den omkringliggande bebyggelsen har byggrätterna justerats och den maximala höjden på byggnadsvolymer har minskats under planarbetet. Korrigeringar likt dessa bidrar till att nuvarande siktlinjer inte helt försvinner. Solstudien har uppdaterats och förtydligats. Den solstudie som presenteras i detaljplanen redovisar att den skuggning som sker på den intilliggande fastigheten är låg, framför allt under sommaren är påverkan ringa. Förvaltningens bedömning är att påverkan på omkringliggande fastighet är låg och ligger inom vad man kan förvänta sig inom ett område som är beläget inom tätortsavgränsningen och utpeka i ett område som i översiktsplanen pekats som ett utvecklingsområde.

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgränsen. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekas planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell".

Kommunen bedömer att det finns goda möjligheter att anordna parkeringsmöjligheter för byggnader nordväst om Villa Laura.

Gångstråkets placering i fastighetsgräns syftar till att möjliggöra för boende öster om planområdet att ta sig via trappan i Wiklandsbacke och vidare mot väg 9. Inga antagande gällande plantering av vegetation utanför fastigheten har gjort.



Det är viktigt att notera att detta gångstråk anläggs över en privatägd fastighet, och det är således inte heller en kommunalangelägenhet. Det är upp till den enskilde fastighetsägaren hur ett gångstråk likt detta utformas och möjliggörs.

Inom ramen för detaljplanearbetet har geotekniska markundersökningar genomförts av GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

I arbetet med föreliggande detaljplan har två geotekniska utredningar tagits fram, GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

Rapporten från 2009 är en översiktlig geoteknisk undersökning vars syfte är att utröna geotekniska förutsättningar för exploatering. Rapporten slår fast att undersökningsresultatet visar "att området ur geoteknisk synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse.

Ett stråk i fastighetsgräns mot norr är markerat med g1 på plankartan och avses inkluderas i gemensamhetsanläggningen, inom detta område finns plats för att anlägga ett gångstråk.

Plankartan har reviderats, komplementbyggnader får inte längre anläggas i fastighetsgräns.

Byggrätten för Linnehuset har reviderats och det är inte längre möjligt att bygga intill hängboken.

Texten på sidan 39 är en förklarande text och informerar begreppet MKM och vad som är möjlig på mark klassad som MKM. Stycket

Enligt kommunens bedömning är det enbart hängboken som är så pass viktig och unika att den behöver skyddas av planbestämmelser. Tre naturvärdesbedömning har genomförts (2008, 2014 och 2020) av naturvårdskonsulter, på uppdrag av planprojektet. Samtliga naturvärdesbedömningar slår fast att den aktuella detaljplanen inte kommer påverka någon växt eller djurart negativt på populationsnivå. (Gerell 2020 & 2014). Samt att övrig vegetation som finns inom planområdet inte på något sätt innehar så pass höga naturvärden att den behöver skyddas med planbestämmelser.

Byggnader som uppförs inom planområdet behöver förhålla sig till de lagar och regler samt den standard som finns kopplat till byggnation och funktionhinder. Detta är en fråga som regleras i ett bygglovsskede.

Genomförandetid räknas från dagen detaljplanen får laga kraft. Kommunen bedömer att den föreslagna tiden är väl avvägd utifrån projektets omfattning.

SAKÄGARE 5, 221012

Sammanfattning

Vi motsätter oss starkt byggnation av Vinterträdgården i område F och radhus i område A. Området kommer att kännas överexploaterat med alltför många byggnader som totalt omsluter hotellet inklusive Villa Emiliero.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande kommer att ha betydande påverkan på djurlivet.

Vår fastighet ligger så vi har god översikt över det sydöstra hörnet av området på detaljplanen. Vi har under året observerat ett 40-tal fågelarter tex. turkduva, ärtsångare, svartvit flugsnappare och större hackspett. Flera av dessa arter är troligtvis häckande. Gulhämpling finns rapporterad på artportalen sedd i hotellparken under sommaren 2020. Vi har själva sett gulhämplingen (2021) i hotellparkens sydöstra del från vår trädgård. Även långbensgroda har observerats i nära anslutning till området vilken omfattas av bilaga IV i EU:s art- och habitatdirektiv och ska ha ett starkt skydd där dess livsmiljöer finns. Det vore förödande om dessa arters habitat förstörs.

Kulturvärden

Den nya bebyggelsen skulle bli alldeles för tätt inpå den gamla bebyggelsen vilket förstör känslan av den gamla bebyggelsen i Kivik. Framför allt när de nya byggnaderna utseendemässigt avviker så markant från den gamla bebyggelsen. Om man bygger enligt översiktsplanen, alltså i västra delen av området blir den nya bebyggelsen inte lika påträngande/inkräftande. Emiliero blir mindre synligt från Moriabacken framför allt beroende på område A. Det vore en kulturell förlust om den vackra byggnaden skymms av nybyggnation.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden samt teknisk försörjning

I Tommy och Kerstin Gustafssons yttrande finns fakta som är viktigt att ta hänsyn till innan man börjar bebygga känslig mark.

Översiktsplaner

Enligt "Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun" anges endast den västra delen av fastigheten som bebyggelseområde vilket vi kan tycka är det enda som kan accepteras. Under rubriken Utformnings krav och strukturanpassning står följande text.
"Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till ortens särart och befintliga skala så att risk för storskalighet och likformighet undviks, och så att riksintresset för kulturmiljö beaktas.

Övriga program och planer

I Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet beskrivs hela detaljplansområdet som "värdefull miljö" och Kiviks hotell nämns bland "betydelsefulla byggnader". Enligt Havsplanen ska "vid bygglovgivning och detaljplanläggning särskild hänsyn tas till omgivande värden som befintlig bebyggelse, terrängförhållande, landskapets karaktär och natur och kulturvärden".



Denna detaljplan strider i mångt och mycket mot flera av de värderingar och utlåtanden man kommit fram till.

I övrigt hänvisar vi till Tommy och Kerstin Gustavssons yttrande som vi till fullo stöder i alla delar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Tre naturvärdesbedömningar har genomförts (2008, 2014 och 2020) av naturvårdskonsulter, på uppdrag av planprojektet. Samtliga naturvärdesbedömningar slår fast att den aktuella detaljplanen inte kommer påverka någon växt eller djurart negativt på populationsnivå. (Gerell 2020 & 2014)

Vidare skriver Gerell (2014) att resultatet av inventeringen visade på en relativt artrik flora men ingen av de noterade arterna var rödlistade eller sällsynta. Inga andra rödlistade arter påträffades vid besöket i det aktuella området. Vi bedömer att den nu aktuella detaljplanen inte kommer att påverka någon växt- eller djurart negativt på populationsnivå eftersom alla noterade arter utgjordes av allmänt förekommande arter med stor utbredning (2014).

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplaneförslaget tar hänsyn till kulturvärden. För ett mer utförligt svar i frågan vänligen se samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar på Österlens museums yttrande, se sidorna 14–16 i detta dokument.

Inom ramen för detaljplanearbetet har geotekniska markundersökningar genomförts av GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

Rapporten från 2009 är en översiktlig geoteknisk undersökning vars syfte är att utröna geotekniska förutsättningar för exploatering. Rapporten slår fast att undersökningsresultatet visar "att området ur geoteknisk synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse.

Rapporten från 2013 har som syfte att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att bebygga en slänt sydost om hotellbyggnaden. I planförslaget har de så kallade Hängbokshusen placerats i den undersökta slänten. Rapporten visar på marken i detta område har goda geotekniska förutsättningar för att bebyggas.

Planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgränsen. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekas planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell". Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen



SAKÄGARE 6, 220924

- Vi motsätter oss bestämt byggnation på områdena E och F. Området söder om hängboken får inte utsättas för markingrepp av något slag utan måste bevaras och skötas på ett kompetent sätt.
- Översiktsplanen (ÖP kap 3B1 del 2 s181) tillåter endast bebyggelse väster om hotellbyggnaden, varför såväl "Linnéhuset" som byggnaderna norr om Villa Laura strider mot planen. Område E och F ska alltså inte alls bebyggas. Det är också egendomligt att det inte nämns eller förklaras varför man avviker från fastlagd översiktsplan.
- Om man vill ha en "vinterträdgård" kan den anläggas väster om hotellbyggnaden.
- Marken inom område F, dvs slutningen ner mot havet, är instabil och här finns, under ett moränlager, flera lerlager som bitvis går i dagen. De rör sig och skapar ett stort tryck i backen och, åtminstone på vårt hus, märks dessa rörelser i husgrund samt sättningar och sprickor i husväggarna. Utredningen i planen kring riskerna för glidningar och framtida översvämning av vatten känns inte betryggande för oss som bor längre ner i backen.
- Vi noterar också att kommunen anser att området söder om hängboken utgör en särskilt värdefull kulturmiljö (Plan- och bygglagen § 8:13). Det innebär att "Linnéhuset" inte kan byggas där, man motsäger sitt eget förslag till detaljplan.
- Orangeriet, "Linnéhuset", förändrar på ett icke smakfullt sätt vyn av det gamla Kivik från alla håll. I översiktsplanen framgår tydligt att nya hus ska anpassas efter den äldre riksintressanta bebyggelse som fiskeläget Kivik utgör.
- Byggnaderna inom område A längs med Moriabacken är mycket påträngande, på tok för höga och helt artfrämmande arkitektoniskt och historiskt för Kiviks typiska bebyggelse. Husen skapar dessutom känslan av en "hög mur" och skymmer sikten till hotellet och utsikten över byn och havet. Dessa hus bör utgå, placeras på annan plats eller bättre anpassas till miljön.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgränsen. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekas planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står



skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell". Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Inom ramen för detaljplanearbetet har geotekniska markundersökningar genomförts av GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

Rapporten från 2009 är en översiktlig geoteknisk undersökning vars syfte är att utröna geotekniska förutsättningar för exploatering. Rapporten slår fast att undersökningsresultatet visar "att området ur geoteknisk synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse.

Rapporten från 2013 har som syfte att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att bebygga en slänt sydost om hotellbyggnaden. I planförslaget har de så kallade Hängbokshusen placerats i den undersökta slänten. Rapporten visar på marken i detta område har goda geotekniska förutsättningar för att bebyggas.

Ingen exploatering sker vid hängboken eller det område där Hängbokshusen/Linnéhuset tidigare var planerat. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de föreslagna radhusen utmed Moriabacken kan tillföra kvaliteter liksom förtätning av området. De föreslagna byggnaderna har sänkt och flyttats längre bort från vägen. För att anpassa bebyggelsen i stor utsträckning som möjligt till den omgivande miljön har Utformningsbestämmelser lagts till planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplaneförslaget tar hänsyn till kulturvärden.

För ett mer utförligt svar i frågan vänligen se samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar på Österlens museums yttrande, se sidorna XXX, i detta dokument.

SAKÄGARE 7, 221010

Vi har tagit del av det till oss utsända materialet beträffande rubricerad detaljplan, (kungörelse dnr 2018/508 med bifogade handlingar). Vi är välbekanta med planområdet.

Inledningsvis vill vi framhålla att vi anser att förslaget till detaljplan förbättrats på många punkter sedan tidigare förslag från 2020. Dock kvarstår fortfarande delar som vi anser måste bearbetas ytterligare. Dessa redovisar vi nedan.

Geotekniska förhållande i områdets östra delar - slänten ner mot Wiklands Backe.

Den geologiska undersökningen från 2009, som anser att området är lämpligt för bebyggelse, är endast av översiktlig karaktär och genomfördes innan verkliga fakta framkommit från byggandet i slänten mellan hotellet och Wiklands Backe.

Marken innehåller inspränga lerkölar och annat finkornigt material som är instabilt. Problemen förstoras genom de stora vattenflödena som förekommer i marken/slätten. Omfattande grundförstärkningar har behövt genomföras i befintliga projekt längs västra delen av Wiklands Backe.

Risken finns att markarbetena för grundläggningen av radhusen vid Villa Laura, mycket nära slätten mot öster, orsakar ytterligare störningar och sättningar i marken. Dessutom innebär byggandet av radhusen vid Villa Laura att i stort sett all vegetation i området behöver tas bort för hus kroppar, uteplatser och angöringsytor. Vegetation som behövs för att assimilera delar av vattenflödet, då även stora områden sydväst om husen kommer att bebyggas och hårdgöras. Där försvinner i stort sett all befintlig vegetation. Åtgärderna för radhusen samt hårdgöringen av marken kan komma att innebära stora olägenheter för befintliga hus och pågående husbyggen längs Wiklands Backe. Risk finns att även Villa Laura påverkas.

Med utgångspunkt från de mycket stora problem med markförhållandena, som visats sig vid markarbetena för de 3 hus som ligger (byggs) i slutningen på västra sidan av Wiklands Backe, anser vi att de tre radhusen vid villa Laura inte skall byggas.

Insyn, störningar mm

Utöver grundläggningsproblematiken ovan anser vi det ytterligare motiverat att radhusen vid Villa Laura ska utgå, då de ligger nära befintlig bebyggelse på Hjälmared 4:65 och Hjälmared 4:250 samt i viss mån även Hjälmared 4:249 och medför insyn på uteplatser och andra störningar. Även anslutningen av trappan från Wiklands Backe försvåras av radhusen, då utrymmet där husen föreslås ligga är väldigt begränsat.

Risken finns också att om radhusen byggs så kommer man, för att förbättra utsikten, att avverka mycket av den befintliga vegetationen i slätten. Vegetation som behövs för stabilitet och vattenassimilation i närområdet mot Wiklands Backe. Avverkningen innebär också direkt insyn på uteplatserna för husen nedanför. Radhusen vid Villa Laura bör därför utgå.

Exploateringsgraden och trafikbelastningen

Även om antalet radhus (37) minskat något sedan förra förslaget, och om radhusen vid villa Laura utgår, blir trafikbelastningen på Moriabacken fortfarande väldigt hög. Man måste dessutom beakta att från april till september förekommer en omfattande trafik på Moriabacken från besökande och turister.

Många från väg 9 och hotellområdet kommer att köra på Moriabacken österut mot Tittutvägen och belasta denna och andra gator i närområdet. Risken är stor för ökat antal incidenter och olyckor på områdets mycket smala, knappt mötesbara, gator utan trottoarer men med, under sommaren, omfattande gång- och cykeltrafik.

De många trafikrörelserna och långa angöringsvägarna, till exempel till hotellparkeringen, påverkar miljöbelastningen ytterligare i negativ riktning.



En ytterligare reduktion av exploateringsgraden bör därför göras, utöver att radhusen vid villa Laura utgår.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Inom ramen för detaljplanearbetet har geotekniska markundersökningar genomförts av GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

Rapporten från 2009 är en översiktlig geoteknisk undersökning vars syfte är att utröna geotekniska förutsättningar för exploatering. Rapporten slår fast att undersökningsresultatet visar "att området ur geoteknisk synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse.

Förvaltningens bedömning är att förtätning av sammanhållen bebyggelse för fastigheter inom eller i direkt anslutning till tätortsavgränsningen för Kivik är rimlig. Den föreslagna bebyggelsen ligger placerad mer än 4,5 meter från fastighetsgränsen och det är cirka 12 meter mellan den närmsta föreslagna byggnaderna inom Hjälmared 4:203 och huvudbyggnaden på som nämns i yttrandet. Till fastighetsgränsen vid övriga fastigheter är det cirka 15 meter respektive 30 meter. För att minska påverkan på den omkringliggande bebyggelsen har byggrätterna justerats och den maximala höjden på byggnadsvolymer har minskats under planarbetet. Korrigeringar likt dessa bidrar till att nuvarande siktlinjer inte helt försvinner. Den solstudie som presenteras i detaljplanen redovisar att den skuggning som sker på den intilliggande fastigheten är låg, framför allt under sommaren är påverkan ringa. Förvaltningens bedömning är att påverkan på omkringliggande fastighet är låg och ligger inom vad man kan förvänta sig inom ett område som är beläget inom tätortsavgränsningen och utpeka i ett område som i översiktsplanen pekats som ett utvecklingsområde.

Rapporten från 2013 har som syfte att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att bebygga en slänt sydost om hotellbyggnaden. I planförslaget har de så kallade Hängbokshusen placerats i den undersökta slänten. Rapporten visar på marken i detta område har goda geotekniska förutsättningar för att bebyggas.

Kommunens trafikingenjör bedömer att de infrastrukturella förutsättningarna på platsen är tillräckliga utifrån de förändringar som planförslaget medger.

SAKÄGARE 8, 221011

I egenskap av delägare till fastighet Hjälmared 4:16 har jag följande invändningar mot ny Detaljplan för fastighet 4:203.

Än en gång kommer det nytt förslag på detaljplan hur fastighet Hjälmared 4: 203 skall utvecklas. Tydligen en ständig process och efter avslag och avslag kommer man på nya



förslag. Dock lite positivt då man tagit hänsyn till den massiva kritik att bygga bostäder i närheten av den enormt fina hängboken, dock med undermålig information angående spränga in ett glashus strax intill denna hängbok. Dessutom har man omarbetat förslaget angående hustyper. Tidigare var det ansökt om att bygga enplanshus väster om hotellet/huvudbyggnaden. Nu i detta förslag skall man bygga radhus i 2 eller 3 våningar vilket definitivt inte passar in i bebyggelsen i Kivik. I skrivelsen framgår också att man vill möjliggöra för viss utveckling av hotellrörelsen. Vad menar man med detta ??

Riksintresse

I handlingarna står det att riksintresset omfattar hela kustremsan i kommunen och syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur och kulturvärden.

Om det bebyggs i parken väster om hotellet kommer kulturvärden att gå till spillo då denna park uppfördes med tanke på att villa Emilero uppfördes för att gagna kulturvärden i Kivik. Dessutom är parken ett stort tillhåll för en mängd olika fågelarter samt tillhåll för rådjur.

Geotekniska förhållande

Geotekniska undersökningar är gjorda och man kan konstatera att sanden kan lokalt vara grusig och mycket stenig, marken kan vara löst-halvfast lagrad till ca 1 m djup och fast lagrad på större djup. Även till Wiklands backe gjordes geotekniska undersökningar och man satte i gång byggandet i backen ner mot havet, i princip i samma backe där Hjälmared 4:203 tänker att bygga radhus område E. Vid byggandet i Wiklands backe har man stött på mycket allvarliga markförhållande vilket resulterat i spontning för att hålla sanden på plats. Trots detta har stora ras uppstått. Redan i mina åsikter till 2015 förslag skrev jag om hur vattensjukt området i backen är och definitivt helt olämpligt att bygga i. Min åsikt är därmed att område E aldrig får bebyggas.

Troliga markföroreningar i form av DDT finns med all sannolikhet i området som gränsar till tomt Hjälmared 4:16 då där bedrevs fruktodling ända tills i början av 1990 talet och träden besprutades ett antal gånger varje år och i synnerhet på 60 talet användes mycket DDT till fruktodlingar. Detta bör undersökas ännu mer.

Trafik och trafikbuller -

Väg 9 är otroligt trafikerad och tungtrafik passerar strax intill Hjälmared 4:203. Trafiken kommer inte att minska utan tvärtom öka vilket kommer göra det ännu värre att köra ut från Moriabacken och ut på riks 9. Ännu värre blir situationen på Moriabacken då drygt 100 fler bilar skall trafikera denna lilla väg som inte är byggd för någon trafikbelastning. Dessutom utgör Moria backen ett gångstråk för all befolkning som bor på Agdelundsområdet och som skall gå ner på Kiviks samhälle.

Beträffande buller kan bullret öka markant för fastighet Hjälmared 4:16 om det byggs 2-3 plans radhus enligt område B då ljudet från lastbilar och tung trafik kan studsas mot husfasaderna och därmed öka bullret på fastighet Hjälmared 4:16.



Parkeringssituation

Redan i dagens läge med Kiviks hotell som ett populärt ställe kommer parkeringssituationen att förvärras påtagligt. Vid större högtider samt bröllop eller begravningar kan det redan idag finnas upp emot 60–70 bilar som parkeras vid hotellet. I handlingarna har man räknat på det krävs 76 platser till de tilltänkta 37 bostäderna. Till Kiviks hotell har man räknat med 25 platser + en buffert på 13 platser. Bara personalens bilar uppgår till ca 10 och då finns det kvar 15 platser + 13 buffert. Det kommer då att fattas upp emot 40–50 parkeringsplatser för hotellet. Det kommer att uppstå kaos på parkeringsytorna och tilläggas skall att alla dessa bilar skall köras ut på Moria backen vilket också kommer orsaka många trafik hinder.

Utformning av radhusen

I utställningshandlingarna står det att byggnaderna föreslås uppföras i en till 2 våningar med inredd vind. Här är en enorm skillnad mot förslaget från 2015 då byggnation väster om hotellet skulle byggas i enplanshus med platt tak.

Nu föreslås en till 2 våningsbyggnader med inredd vind vilket enligt min mening är 3 våningshus som ABSOLUT inte smälter in i en Kiviks miljö.

-

Område A

Skulle utgöras av 6–9 radhus i 3 våningar vilket innebär en katastrof utseende mässigt mot Moria backen. Dessa skulle dock ej synas från tomt Hjälmared 4:16. Det räcker med de flerfamiljshus som finns direkt söder om Moriabacken som aldrig skulle ha byggts.

-

Område B

Här är det också tal om 2 resp. 3 våningsradhus vilket också skulle innebära en utseende mässig katastrof. Här skulle dessa radhus bebyggas med mindre terrasser mot väster samt takterrasser. Insyn kommer att kunna ske från radhusen mot fastighet Hjälmared 4:16 samt utblicken över Östersjön från nämnda fastighet kommer att blockeras.

Område C

Samma sak här , en utseende mässig katastrof då dessa radhus inte passar in i Kiviksmiljö.

Område D

Finns inga bilder så svårt att kommentera detta.

Område E

Katastrof att man överhuvudtaget skulle vilja spränga in radhus mellan Villa Laura och fastighet Hjälmared 4:65. Kommer att störa både insynsmässigt samt skuggmässigt.

Dessutom som nämnts tidigare ligger område E i backen ner mot Wiklands backe och att bygga i denna backe innebär en stor risk för sättningar, vattensjuka etc. Dåvarande ägaren till Villa Laura, Vera Wikland, varnade redan på tidigt stadium hur vattensjuk Wiklands backe är. Det var på den tiden en päron odling och varje år fastnade hon med sin traktor i nämnda backe.

Översiktsplanen medger bara byggnation väster om hotellet, hur kan man då i en detaljplan rita in radhus som ligger norr om hotellet ???



Linnehuset

Få detaljer finns om Linnehuset men detta stör otroligt mycket av den miljö som finns i anslutning till hotellet och hängboken. Marken där Linnehuset skulle uppföras tangerar backen ner mot övrig bebyggelse och skulle få stora konsekvenser markmässigt där ras och vattensjuka skulle kunna uppstå.

Konklusion

I inledningen till utställningshandlingarna står det att förslaget skall ha en lågmäld framtoning. Enligt min mening är det precis tvärtom, ett maxat förslag som inte passar in i Kiviksmiljön.

Låt hela denna detaljplan gå i graven och värna om den fina miljön som finns vid hotellet idag och ta vara på den gamla fina parken som en gång i tiden Prins Eugen och då landstinget ägde "hotellet" var en ytterst fin park där patienter kunde promenera. Jag tror att hotellets gäster skulle uppskatta att kunna utnyttja parken i stället för att komma till en bristfällig parkeringsplats och bara se 2–3 plans radhus. På så vis utvecklar man hotellverksamheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Revideringar av detaljplanen och dess utformning har skett sedan förslaget från 2015 som lyfts i yttrandet. Förvaltningen anser att den exploatering som föreslås är väl avvägd och anpassad efter området och dess förutsättningar.

Ingen exploatering sker vid hängboken eller det område där Hängbokshusen/Linnéhuset tidigare var planerat. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de föreslagna radhusen utmed Moriabacken kan tillföra kvaliteter liksom förtätning av området. De föreslagna byggnaderna har sänkts och flyttats längre bort från vägen. För att anpassa bebyggelsen i stor utsträckning som möjligt till den omgivande miljön har

Utformningsbestämmelser lagts till planförslaget.

Nyexploatering har att följa kommunens parkeringsnorm. De revideringar som gjort i planhandlingarna har också påverkat parkeringssituationen, förslaget är nu i linje med parkeringsnormen.

Planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgränsen. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekas planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell".

Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen

SAKÄGARE 9, 221013

Vi är förvånade över att kommunen återkommer med förslag som avviker från kommunens egen översiktsplan. Självfallet ska byggnation inom områdena F och E utgå då dessa ej



omfattas av översiktsplanen. Vi är dessutom negativa till område A ska bebyggas. Att ta bort befintliga träd och parkområde i område A förstör ytterligare inramningen av Moriabackens översta del. Koncentrationen av nybyggnation bör vara områdena B, C och D.

Vi är dessutom tveksamma till att kommunen vill planera för boende som speciellt ska tilltala äldre personer (se sid 22–23 i utställningshandlingen). Kommunen borde väl i stället utforma boende som attraherar barnfamiljer för att därigenom skapa en långsiktig god utveckling av Kivik.

Radhusen bör ha ett utseende som rimmar med bebyggelsen i Kivik. Kommunen bör ta intryck av utformningen av de nya husen på Wiklands backe, som på ett mycket smakfullt sätt smälter in i nuvarande bebyggelse i området. Om bebyggelse i område A mot förmodan skulle godkännas, så ska radhusen vara betydligt lägre och ha sadeltak.

Vi vill också ta upp befintliga problem med dagvatten i Moriabacken. Redan idag är det problem med avrinning och stopp i gatbrunnar, vilket bl a medfört översvämning av källare vid kraftig nederbörd. Nybyggnationen som föreslås kommer ytterligare öka trycket på avrinning och brunnar. Detta måste utredas ytterligare!

Vi är mycket negativa till "Linnéhuset". En sådan byggnad skulle påtagligt förändra synintrycket av Kivik och känns helt artfrämmande. Dessutom innebär den stor insyn hos grannarna. Vi är dessutom oroliga för dess negativa inverkan på hängboken som ju bedömts ha en miljömässig stor betydelse.

Moriabacken har redan idag en hög trafikbelastning. En exploatering enligt planförslaget kommer ytterligare försämma trafiksituationen.

Avseende miljöpåverkan, geotekniska och hydrologiska förhållanden håller vi med Kerstin och Tommy Gustafssons yttrande 2022-10-05 samt Fredrik Månssons yttrande 2022-10-11 som tillställts kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgränsen för Kivik. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekas planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell". Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Med utgångspunkt i ovanstående anser förvaltningen att planförslaget både är möjligt och lämpligt.

Förvaltningen anser föreslagen exploatering lämplig på platsen, under planprocessens gång har förändringar gjorts i fråga om skala, placering, utformnings- och varsamhetsbestämmelser införts för att värna kulturmiljön. Kommunens bedömning är att planförslaget i stor utsträckning har anpassats till miljön och att plan förslaget får i linje med samhällsbyggnadsförvaltningens ambitioner.

Inom ramen för detaljplanen har en dagvattenutredning och en skyfallsutredning tagits fram. Båda utredningarna visar att detaljplanen är möjlig att genomföra och att tillräckliga åtgärder kan göras inom den egna fastigheten för att möjliggöra exploateringen som föreslås. Förvaltningen bedömer därför inte att ytterligare utredningar inte är nödvändiga.

Linnéhuset i sitt tidigare format har tagits bort ur planförslaget och ingen exploatering i närheten av hängboken föreslås.

En utredning gällande trafikökning har tagits fram, enligt kommunens bedömning kan nuvarande infrastruktur hantera denna ökning.

För svar på de yttranden som nämns i yttrandet hänvisar förvaltningen till de svar som lämnats direkt till respektive sakägare som nämns i yttrandet

SAKÄGARE 10, 20220919

Vi har tagit del av det till oss utsända materialet beträffande rubricerad detaljplan, (kungörelse dnr 2018/508 med bifogade handlingar). Vi är välbekanta med planområdet.

Geotekniska förhållande i områdets östra delar – slänten ner mot Wiklands Backe. Den geologiska undersökningen från 2009, som anser att området är lämpligt för bebyggelse, är endast av översiktlig karaktär och genomfördes innan verkliga fakta framkommit från byggandet i slänten mellan hotellet och Wiklands Backe.

Med utgångspunkt från de mycket stora problem med markförhållandena, som visats sig vid markarbetena för de 3 hus som ligger i slutningen på västra sidan av Wiklands Backe, anser vi att de tre radhusen vid villa Laura inte skall byggas. Marken innehåller inspränga lerkölar och annat finkornigt material som är instabilt. Problemen förstoras genom de stora vattenflödena som förekommer i marken/slänten. Omfattande grundförstärkningar har behövt genomföras i befintliga projekt längs västra delen av Wiklands Backe.

Risken finns att markarbetena för grundläggningen av radhusen ovanför slänten orsakar ytterligare störningar och sättningar i marken. Dessutom behövs vegetationen för att assimilera delar av vattenflödet, då stora områden i norr kommer att hårdgöras. Åtgärderna för radhusen samt hårdgörningen av marken kan komma att innebära stora olägenheter för

befintliga hus och pågående husbyggen längs Wiklands Backe. Risk finns att även Villa Laura påverkas.

Insyn, störningar mm

Utöver grundläggningsproblematiken ovan anser vi det ytterligare motiverat att radhusen vid Villa Laura ska utgå, då de ligger nära befintlig bebyggelse på Hjälmäröd 4:65 och Hjälmäröd 4:250 samt i viss mån även Hjälmäröd 4:249 och kan orsaka insyn på uteplatser och andra störningar. Även anslutningen av trappan från Wiklands Backe försvåras av radhusen.

Risken finns också att om radhusen byggs så kommer man, för att förbättra utsikten, att avverka mycket av den befintliga vegetationen som behövs för vattenassimilationen i närområdet mot Wiklands Backe.

Radhusen vid Villa Laura bör därför utgå.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Inom ramen för detaljplanearbetet har geotekniska markundersökningar genomförts av GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

Rapporten från 2009 är en översiktlig geoteknisk undersökning vars syfte är att utröna geotekniska förutsättningar för exploatering. Rapporten slår fast att undersökningens resultatet visar "att området ur geoteknisk synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse.

Rapporten från 2013 har som syfte att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att bebygga en slänt sydost om hotellbyggnaden. I planförslaget har de så kallade Hängbokshusen placerats i den undersökta slänten. Rapporten visar på marken i detta område har goda geotekniska förutsättningar för att bebyggas.

Förvaltningens bedömning är att förtätning av sammanhållen bebyggelse för fastigheter inom eller i direkt anslutning till tätortsavgränsningen för Kivik är rimlig. För att minska påverkan på den omkringliggande bebyggelsen har byggrätterna justerats och den maximala höjden på byggnadsvolymerna har minskats under planarbetet. Korrigeringar likt dessa bidrar till att nuvarande siktlinjer inte helt försvinner. Den solstudie som presenteras i detaljplanen redovisar att den skuggning som sker på den intilliggande fastigheten är låg, framför allt under sommaren är påverkan ringa. Förvaltningens bedömning är att påverkan på omkringliggande fastighet är låg och ligger inom vad man kan förvänta sig inom ett område som är beläget inom tätortsavgränsningen och utpeka i ett område som i översiktsplanen pekats som ett utvecklingsområde



SAKÄGARE 11, 221004

Vi motsätter oss bestämt byggnation inom området.
Skälet till detta är:

A. Kulturvärden

Trädgården tillför denna del av Kivik omistliga kulturvärden och dessa anser vi bör bevaras. Utsikten nerifrån backen upp mot Moriabackens övre del bör inte förvanskas genom att uppföra de tilltänkta byggnaderna.

B. Trafik

Vidare håller den norra delen av Kivik på att exploateras genom bebyggelsen av Wiklands backe. Området tål inte ytterligare exploatering med hänsyn till trafiksituationen som redan är milt kaotisk tidvis. Trafiken har redan genom de vibrationer som vår fastighet utsätts för medfört sprickor i väggar.

C. Översiktsplan

Det förefaller som byggnationen öster om hotellet strider mot gällande översiktsplan.

D. Stabilitet

Vidare är vi bekymrade för hur stabiliteten i hela backen påverkas genom de markarbeten som bebyggelsen innebär. Kan dessa arbeten genomföras utan risk för att stabiliteten längre ner påverkas? Backen har tidigare visat sig vara instabil. Detta har resulterat i sättningar, bland annat i vår fastighet. Vi efterlyser en oberoende utredning kring detta som även tar hänsyn till de klimatförändringar som pågår och som sannolikt i framtiden innebär att skyfall kommer att ske med allt tätare intervall

E. Grodor

I området förekommer mycket grodor. Vi har själva sett långbensgrodan (Rana Dalmatina). Denna art är klassad som sårbar i SLU:s rödlista. I granskningsutlåtande - Utställning 2 Detaljplan för Hjälmared 1:4:203 i Kivik Simrishamns kommun står att läsa:

Hotade och fridlysta djurarter: I området i direktanslutning till planområdet förekommer vanlig groda, åkergroda, långbensgroda och mindre vattensalamander. Samtliga fridlysta och enligt ART skyddsförordningen är det förbjudet att störa dessa arter. Då dessa arter finns i direkt angränsande område kan en byggnation vara störande och därmed olämplig även om arten inte påträffats i själva planområdet. Artportalen har inte uppdaterats på många år men dessa djurarter förekommer här och därför bör en grundlig inventering/fältundersökning av förekomsten av fridlysta djurarter göras.

Nedanstående citat är hämtat från tidigare utställningsutlåtande (kommunens anm.)
"Kommunen gör bedömningen att den exploatering som föreslås är förenlig med Miljöbalken (SFS 1998:808) Vidare bedömer kommunen att den verksamhet som planläggs inte antas medföra en sådan betydande

miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning behöver genomföras.”

Vi ifrågasätter och ber kommunen utveckla på vilka grunder kommunen stöttar sig, när kommunen inte anser att en särskild miljöbedömning behöver genomföras. Vi efterlyser en naturvärdesinventering som underlag för att säkerställa att fridlysta djurarter inte störs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Ingen exploatering sker vid hängboken eller det område där Hängbokshuset/Linnéhuset tidigare var planerat. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de föreslagna radhusen utmed Moriabacken kan tillföra kvaliteter liksom förtätning av området. De föreslagna byggnaderna har sänkt och flyttats längre bort från vägen. För att anpassa bebyggelsen i stor utsträckning som möjligt till den omgivande miljön har Utformningsbestämmelser lagts till planförslaget.

Kommunen anser att detaljplanen tar hänsyn både till landskapsbild och kulturvärden. För ett mer utförligt svar i frågan vänligen se samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar på Österlens museums yttrande, se sidan se sidorna 9–11, i detta dokument.

En utredning gällande trafikökning har tagits fram, enligt kommunens bedömning kan nuvarande infrastruktur hantera denna ökning.

Planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgrensen för Kivik. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekas planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att ”Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell”. Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Inom ramen för detaljplanearbetet har geotekniska markundersökningar genomförts av GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

Rapporten från 2009 är en översiktlig geoteknisk undersökning vars syfte är att utröna geotekniska förutsättningar för exploatering. Rapporten slår fast att undersökningsresultatet visar ”att området ur geoteknisk synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse.

Rapporten från 2013 har som syfte att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att bebygga en slänt sydost om hotellbyggnaden. I planförslaget har de så kallade Hängbokshuset placerats i den undersökta slänten. Rapporten visar på marken i detta område har goda geotekniska förutsättningar för att bebyggas.



Tre naturvärdesbedömningar har genomförts (2008, 2014 och 2020) av naturvårdskonsulter, på uppdrag av planprojektet. Samtliga naturvärdesbedömningar slår fast att den aktuella detaljplanen inte kommer påverka någon växt eller djurart negativt på populationsnivå. (Gerell 2020 & 2014).

Vidare skriver Gerell (2014) att resultatet av inventeringen visade på en relativt artrik flora men ingen av de noterade arterna var rödlistade eller sällsynta. Inga andra rödlistade arter påträffades vid besöket i det aktuella området. Vi bedömer att den nu aktuella detaljplanen inte kommer att påverka någon växt- eller djurart negativt på populationsnivå eftersom alla noterade arter utgjordes av allmänt förekommande arter med stor utbredning (2014).

SAKÄGARE 12, 221013

Jag äger direkt eller genom det av mig helägda bolaget Qusthus Läge AB följande fastigheter som är direkt berörda av den föreslagna exploateringen av Hjälmäröd 4:203:

Hjälmäröd 4:44, Hjälmäröd 4:251, Hjälmäröd 4:252, Hjälmäröd 9:24

Synpunkter i detta yttrande lämnas gemensamt för ovanstående fastigheter.

Jag ser tillgången till en hotell- och restauranganläggning som Kiviks hotell som väldigt positivt för Kivik och kan bara glädjas om det finns förutsättningar och underlag att fortsätta utveckla verksamheten. Således välkomnar jag en varsam exploatering av Hjälmäröd 4:203 väster om befintlig hotellbyggnad under förutsättning att det sker med beaktande av kulturvärden såväl i relation till helheten i Kivik som specifikt för fastigheten som ju i sig har en värdefull historia som måste bevaras. Jag motsätter mig det föreslagna Linnéhuset i område F och radhusen i område E vid Villa Laura i den nordöstra delen av fastigheten baserat på nedan.

1) Brott mot gällande Översiktsplan

Nybyggnation öster, söder och norr om befintlig hotellbyggnad på Hjälmäröd 4:203 strider tveklöst mot gällande Översiktsplan (se bild nedan). Detta berör således direkt föreslagen bebyggelsen vid Villa Laura område E och Linnéhuset vid hängboken i område F.



Bilden är ur Översiktsplanen sid 181 och visar tydligt att ingen nybyggnation ska ske öster, söder och norr om befintlig hotellbyggnad på Hjälmared 4:203. Även i texten till bilden framgår tydligt att nybyggnad endast får ske i "parkområdet" väster om hotellbyggnaden (det orangemarkerade området).

2) Svåra markförhållanden gör det farligt att bygga i område E nära backkrönet i öster

Marken öster om Hjälmared 4:203 sluttar kraftigt ner mot öster och är ytterst ostabil. Fastigheterna 4:250 och 4:251 ligger direkt nedanför radhusen i område E. Under pågående byggnation på min fastighet Hjälmared 4:251 har omfattande Geotekniska utredningar gjorts i tre omgångar för att säkerställa att utformning av byggnaden och markstöd genomförs på sätt så att backen stabiliseras och inte kommer i rörelse. Den lätttröliga jordlagren bestående av sand, silt och siltig sand kan förorsaka jordskred med förödande resultat. Under den omfattande geoteknisk utredningen på Hjälmared 4:251 i april 2022 byggde konsulterna en virtuell modell som simulerade tänkbara jordskredshändelser. Rekommendationerna kring hanteringen av de svåra markförhållandena som nu genomförs inbegriper en viss maximal sluttning av backen och neddrivande av en stålspont på 7 meter i backen samt påfyllnad av ca 1000 ton sprängsten. Sponten och stenkross syftar till att hålla marken på plats och motverka ras. Förhållandena är likartade på fastigheten 4:250 som kommer kräva motsvarande åtgärder. Det är sannolikt att den tyngd som hus i område E skulle representera och deras placering långt ut på kanten till den branta backen skulle medföra överhängande fara för nedanförliggande bebyggelse. *Husen riskerar att kraftigt ökat tryck på backen som skulle kunna leda till jordskred med katastrofala följder. Jag motsätter mig att dessa hus i område E byggs eftersom det med all sannolikt skulle innebära betydligt ökad fara för jordskred med överhängande risk för spillande av människoliv samt orsakande av omfattande ekonomiska skador.*

3) Kraftig förändring av den gamla fiskebyns siluett och uttryck

Linnéhuset vid hängboken och byggnaderna vid Villa Laura ligger på krönet av den backe som Kiviks by ligger i, vilket gör att de skulle utgöra ett oproportionerligt och dominerande inslag i kulturmiljön och byns siluett. Jag ber att få hänvisa till de illustrationer som Kerstin och Tommy Gustavsson tagit fram i sitt yttrande daterat 2022-10-05 som tydligt visar på de negativa effekterna för Kiviks uttryck.

4) Brott mot avtal/överenskommelse rörande gångstråk vid område E och genom hotellområdet.

Detaljplan för Hjälmared 4:44 m fl. "Wiklands Backe", (lagakraftvunnen 2009-02-05)

föreskrev anläggande av parkmark samt gångväg genom Wiklands Backe området från Svarvarens väg upp till Kiviks hotell Hjälmared 4: 203. I samband med att mitt bolag Qusthus Läge AB utvecklade Wiklands Backe området överlät bolaget till Simrishamns Kommun vederlagsfritt marken för anläggning av vägar, park och gångväg till hotellet.

Samtidigt överenskoms med kommunen att Qusthus Läge AB betalade kostnaden för den granittrappa som leder upp till Kiviks Hotell och ansluter till det nordöstra hörnet av Hjälmared 4:203 (vid Villa Laura). Jag var beredd att stå denna kostnad eftersom jag såg det som mycket attraktivt för utvecklingen av Wiklands Backe och Kivik som helhet med ett gångstråk som förbinder Wiklands Backe med Kiviks hotell och i förlängningen Moriabacken. Tanken var hela tiden att gångvägen skulle fortsätta på Hjälmared 4:203 vilket jag ser som svårt eller rent av omöjligt om de föreslagna byggnaderna skulle få uppföras vid Villa Laura. Det har tidigare framförts förslag att en avstyckning av denna del av Hjälmared 4:203 ska vara möjlig. Detta torde vara svårt om ens möjligt om inte den planerade gångvägen och den allmänna tillgängligheten från Wiklands Backe löses med tydligt servitut.

5) Linnéhuset och bebyggelse vid Villa Laura skulle innebära ekonomisk skada för Qusthus Läge AB.

Linnéhuset vid hängboken och bebyggelsen vid Villa Laura, som dessutom skulle vara i strid mot Översiktsplanen, skulle sammanfattningsvis innebära betydande ekonomisk skada för fastigheten Hjälmared 4:44 som ägs av mitt bolag Qusthus Läge AB samt för fastigheterna Hjälmared 4:251–4:252 som jag äger direkt. Vid bebyggelse vid Villa Laura skulle hela idén med gångväg från Svarvarens Väg genom Wiklands Backe in på hotellet och ut till Moriabacken förfelas och kanske ej kunna genomföras, vilket skulle innebära att Qusthus Läge AB lidit ekonomisk skada eftersom bolaget med sådan vetskap således aldrig skulle ha bekostat granittrappan eller vederlagsfritt överlätit den aktuella marken till Simrishamns Kommun.

Slutligen anser jag att husen ut mot Moriabacken i område A avviker kraftigt i sitt utförande mot övrig bebyggelse i Kivik vilket är särskilt allvarligt då området för dessa hus ligger i direkt anslutning till Riksintresseområde för kulturmiljövård. Jag motsätter mig att dessa skulle uppföras i 2,5 våningar som i praktiken är tre våningar med en takhöjd på hela 7,8 m, vilket skulle innebära att de avviker mot den övriga småskaligheten längs Moriabacken.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Inom ramen för detaljplanearbetet har geotekniska markundersökningar genomförts av GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

Rapporten från 2009 är en översiktlig geoteknisk undersökning vars syfte är att utröna geotekniska förutsättningar för exploatering. Rapporten slår fast att undersökningsresultatet visar "att området ur geoteknisk synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse.



Rapporten från 2013 har som syfte att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att bebygga en slänt sydost om hotellbyggnaden. I planförslaget har de så kallade Hängbokshusen placerats i den undersökta slänten. Rapporten visar på marken i detta område har goda geotekniska förutsättningar för att bebyggas.

Planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgränsen. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekas planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell". Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen

Förvaltningen anser föreslagen exploatering lämplig på platsen, under planprocessens gång har förändringar gjorts i fråga om skala, placering, utformnings- och varsamhetsbestämmelser införts för att värna kulturmiljön. Kommunens bedömning är att planförslaget i stor utsträckning har anpassats till miljön och att plan förslaget får i linje med samhällsbyggnadsförvaltningens ambitioner.

Kommunen har ingen rådighet att bilda ett servitut på ovan nämnda området, då det ligger på en privat fastighet. Förslag finns från fastighetsägare i frågan, men kommunen har inte möjlighet att driva frågan.

Detaljplanen hindrar inte anläggandet av gångstig inom planområdet. Dock kan sträckningen av denna gångstig behöva anpassas utifrån föreslagen bebyggelse. Kommunen har ingen rådighet i frågan om gångstigar inom privatägda fastigheter. Varför frågan behöver tas med fastighetsägare.

Planområdet ligger inom tätbebyggt område samt inom och i anslutning till tätortsgränsen. Vidare finns det närliggande bostadsbebyggelse i tre av fyra väderstreck. Kommunen ser det som möjligt och lämpligt att tillåta bebyggelse inom även denna del av planområdet i och med att exploateringen kan ses som en naturlig utveckling av tätorten. Därutöver pekas planområdet på flertalet ställen i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde, bland annat på sidan 180, där det står skrivet att "Utbyggnadsområden för bostadsändamål föreslås intill Kiviks hotell". Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med översiktsplanen

SAKÄGARE 13, 2022-10-14

Ang. Detaljplan för Hjälmared 4:203, DNR SBN 2018/508

Det har kommit till vår kännedom att synpunkter på den planerade bebyggelsen i området runt hotellet i Kivik ska vara inlämnade i dagarna. Vi har inte fått denna information tidigare då vi

inte är närmaste grannar till området men då vår fastighet, Hjälmäröd 4:248 i Wiklands backe, angränsar till området inser vi att planerna även kan påverka oss. Vi har skrivit ner de punkter som vi ser som de största bekymren i detaljplanen.

Våra synpunkter

- De geotekniska förhållandena och risken för ras i backen mot Wiklands backe vid byggnation av område E oroar oss. Vi oroar oss för sprickbildning på vårt hus och sättningar i mark och bottenplatta eftersom det numera verkar krävas spontning vid nybyggnation för att säkerställa att inte ytterligare ras sker i slänten mot Wiklands backe.
- Den stora påverkan av område E för de närmaste grannarna i och med att området blir mycket trångt och påträngande; det är risk för att insynsskydd och viss sol försvinner och innebär därmed en potentiell ekonomisk förlust vid försäljning av dessa (och angränsande) fastigheter. Eventuella solcellsanläggningar på angränsande fastigheter riskerar skymmas.
- Den ökade trafiken i översta delen av Moriabacken. Backen är redan svår att köra i och med ökad trafik till nya bostäder kommer detta bli än värre.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Inom ramen för detaljplanearbetet har geotekniska markundersökningar genomförts av GeoSyd AB (2009) samt av GeoExperten i Skåne AB (2013).

Rapporten från 2009 är en översiktlig geoteknisk undersökning vars syfte är att utröna geotekniska förutsättningar för exploatering. Rapporten slår fast att undersökningsresultatet visar "att området ur geoteknisk synpunkt är väl lämpad för planerad bebyggelse.

Rapporten från 2013 har som syfte att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att bebygga en slänt sydost om hotellbyggnaden. I planförslaget har de så kallade Hängbokshusen placerats i den undersökta slänten. Rapporten visar på marken i detta område har goda geotekniska förutsättningar för att bebyggas.

Förvaltningens bedömning är att förtätning av sammanhållen bebyggelse för fastigheter inom eller i direkt anslutning till tätortsavgränsningen för Kivik är rimlig. Den föreslagna bebyggelsen ligger placerad mer än 4,5 meter från fastighetsgränsen och det är cirka 12 meter mellan de föreslagna byggnaderna inom Hjälmäröd 4:203 och huvudbyggnaden på som nämns i yttrandet. För att minska påverkan på den omkringliggande bebyggelsen har byggrätterna justerats och den maximala höjden på byggnadsvolymer har minskats under planarbetet. Korrigeringar likt dessa bidrar till att nuvarande siktlinjer inte helt försvinner. Den solstudie som presenteras i detaljplanen redovisar att den skuggning som sker på den intilliggande fastigheten är låg, framför allt under sommaren är påverkan ringa. Förvaltningens bedömning är att påverkan på omkringliggande fastighet är låg och ligger inom vad man kan förvänta sig inom ett område som är beläget inom tätortsavgränsningen och utpeka i ett område som i översiktsplanen pekats som ett utvecklingsområde.



En utredning gällande trafikökning har tagits fram, enligt kommunens bedömning kan nuvarande infrastruktur hantera denna ökning.

SKANOVA (TELIA COMPANY) AB, 220908

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Noterat

TELE2, 220908

TELE2 har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Noterat

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att planhandlingarna har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planeringsenheten

Oscar Karlsson

Planarkitekt