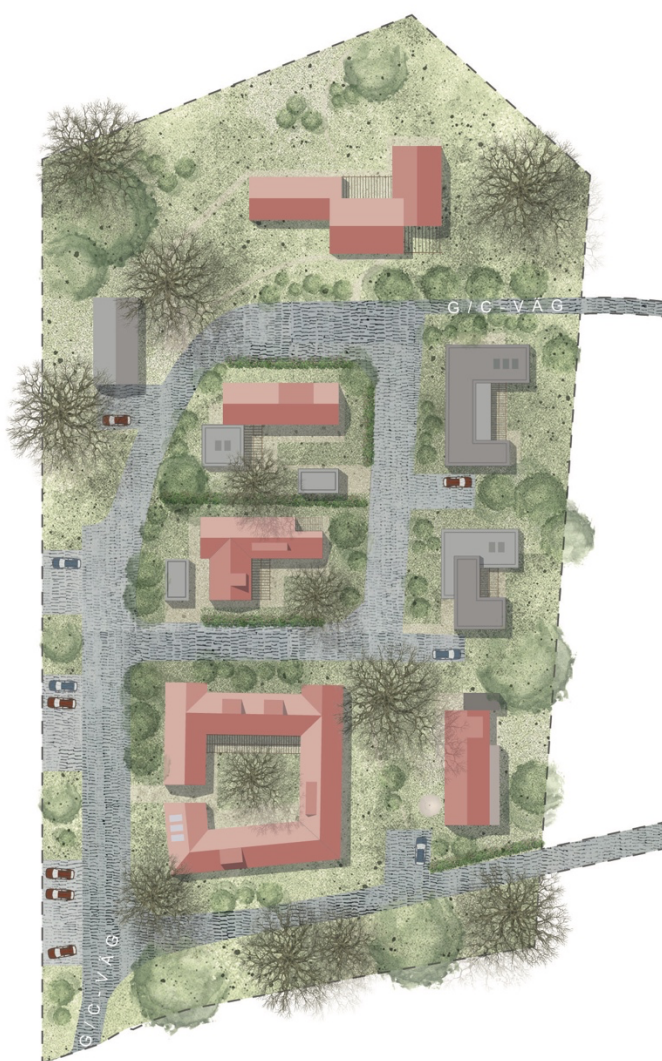




Detaljplan för Viks fiskeläge 16:6

Vik, Simrishamn, Skåne



2022.05.03

SAMRÅDSHANDLING

ADRESS: Simrishamns kommun, 272 80 Simrishamn
BESÖK: Stadshuset, Stortorget
TELEFON: 0414- 81 90 00
E-POST: kontakt@simrishamn.se



INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning
- Naturvärdesinventering
- Markundersökning
- Barnkonsekvensanalys

Övriga underlag

- Arkeologisk utredning, Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2006
- Geoteknisk undersökning, Geosyd AB, 2007
- Naturvärdesbedömning, Naturvårdskonsult Gerell 2020-08-27
- Markundersökning, Breccia, 2020-06-30
- Markundersökning, Kompletterande provtagning, Breccia 2021-01-22

Bakgrund

Fastighetsägaren ansökte i mars 2012 om planmedgivande för bostadsbebyggelse på fastigheten Viks Fiskeläge 16:6. Ansökan avsåg önskemål om ny detaljplan för bostadsbebyggelse inom fastighetens nordvästra del, i anslutning till befintliga bostadstomter i Vik. Angränsande områden i norr är detaljplanelagda.

Planområdet möjliggör ett nytt bostadsområde i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen utmed väg 9.

Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-17 att ansökan om planmedgivande läggs vilande med hänvisning till det då pågående arbetet med Simrishamns kommuns Översiktsplan. Översiktsplanen kallad "Framtiden" antogs i kommunfullmäktige 2015-11-30 och vann laga kraft 2017-03-15.

Begäran om planmedgivande för ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse på Viks Fiskeläge 16:6 har behandlats av Samhällsbyggnadsnämnden som 2017-06-08 §102 beslutat att förslaget ska prövas i detaljplan med standardförfarande.



Syfte

Syftet med planarbetet är att pröva lämpligheten av att utvidga bebyggelsen i Vik enligt redovisat utbyggnadsförslag.

Förslaget innehåller platsbyggda enbostadshus, i upp till två våningar med inredd vind, ett eller två parhus samt en kringbyggd gård med lägenheter, kontor/verksamhetslokaler med ateljérum för en eventuell målarskola, eller annan kursverksamhet, enligt redovisat utbyggnadsförslag.

Plandata

Planområdet, en före detta fruktodling utgörs av nordvästra hörnet, ca 20 % av fastigheten Viks Fiskeläge 16:6 (se kartillustration). Planområdet ligger vid Viks infart söderifrån, ovanför Viks Fiskeläge, i anslutning till väg nr 9.

I norr gränsar området mot delvis bebyggda villatomter. I öster ansluter landborgskanten, (med en fallhöjd på drygt 12 meter), i söder övergår planområdet till en delvis trädbevuxen äng. Planområdet är ca 85 x 150 m, ca 12 700 m².



Planområdet är markerat med gulstreckad linje.



Ovan: Planområdet sett inifrån området och ut mot infarten för gående och cyklister vid väg 9.



Ovan: På väg mot landborgskanten, planområdets naturliga begränsning i norr.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte. Ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram för denna detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan *Framtiden* (fortsättningsvis förkortat som ÖP), som vann laga kraft våren 2017, beskrivs en bebyggelsestrategi som avser att stärka servicenivån i kommunens så kallade basorter.

I bebyggelsestrategin kategoriseras basorterna som A-, B- eller C-orter.

Bebyggelsestrategin anger Vik som en C-ort (tredjehandsprioritering vid lokalisering av service och ny bebyggelse), eftersom servicenivån i själva orten är begränsad.

Däremot ligger Vik nära serviceutbudet i både Simrishamn (kommunens centralort som enkelt nås med buss eller via cykelväg) och Rörum, som ligger på cykelavstånd med både skola (årskurs F-9) och förskola.

Vik har också relativt goda kollektivtrafik-förbindelser (2021 26st avgångar på vardagar i vardera riktningen utmed väg 9.) I ÖP framgår att Vik därför har möjlighet att utvecklas till en B/C-ort. En bedömning som även baseras på att det också finns mark för utveckling av service på orten.

Kommunen bedömer utifrån detta att föreslagna utbyggnadsområden är lämpliga, då det möjliggör för orten att växa samman längs väg 9 och på detta sätt transformera denna till en trafiksäker och attraktiv väg genom ett tätt och levande samhälle. Se karta från Översiktsplanen på sid 7, där det aktuella planområdet är markerat som *Utbyggnadsområde 4*.

Utbyggnad ska företrädesvis ske som kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse. Översiktsplanen slår vidare fast att ny bebyggelse ska anpassas efter ortens bebyggelsestruktur, täthet, befintliga gränser och rumsligheter både i landskapet och i den byggda miljön.

Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till ortens särart och befintliga skala så att risk för storskalighet och likformighet undviks, och så att kulturmiljövärdena beaktas.

Planområdet ligger i en nedlagd fruktodling, delvis lägre beläget än väg 9, och delvis bakom en jordvall/slänt, vilket gör området delvis insynsskyddat. Utbyggnaden bedöms i översiktsplanen därmed inte påverka landskapsbilden negativt.

Området ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljö, bebyggelsen mellan utbyggnadsområdet och fiskeläget består av nyare bebyggelse som inte innefattar de värden som är kulturmiljöintressanta för fiskeläget.

Nya detaljplaner i tätorter ska enligt Översiktsplanen utformas med tanke på långsiktig hållbarhet, med fokus på det offentliga rummets kvalitet som alla medborgares rum.

Bebyggelsestruktur, grönstruktur, omhändertagande av dagvatten och infrastruktur ska samordnas så att genomförd detaljplan bidrar positivt till en vacker hållbar miljö, till nya mötesplatser och till hållbar skötsel.

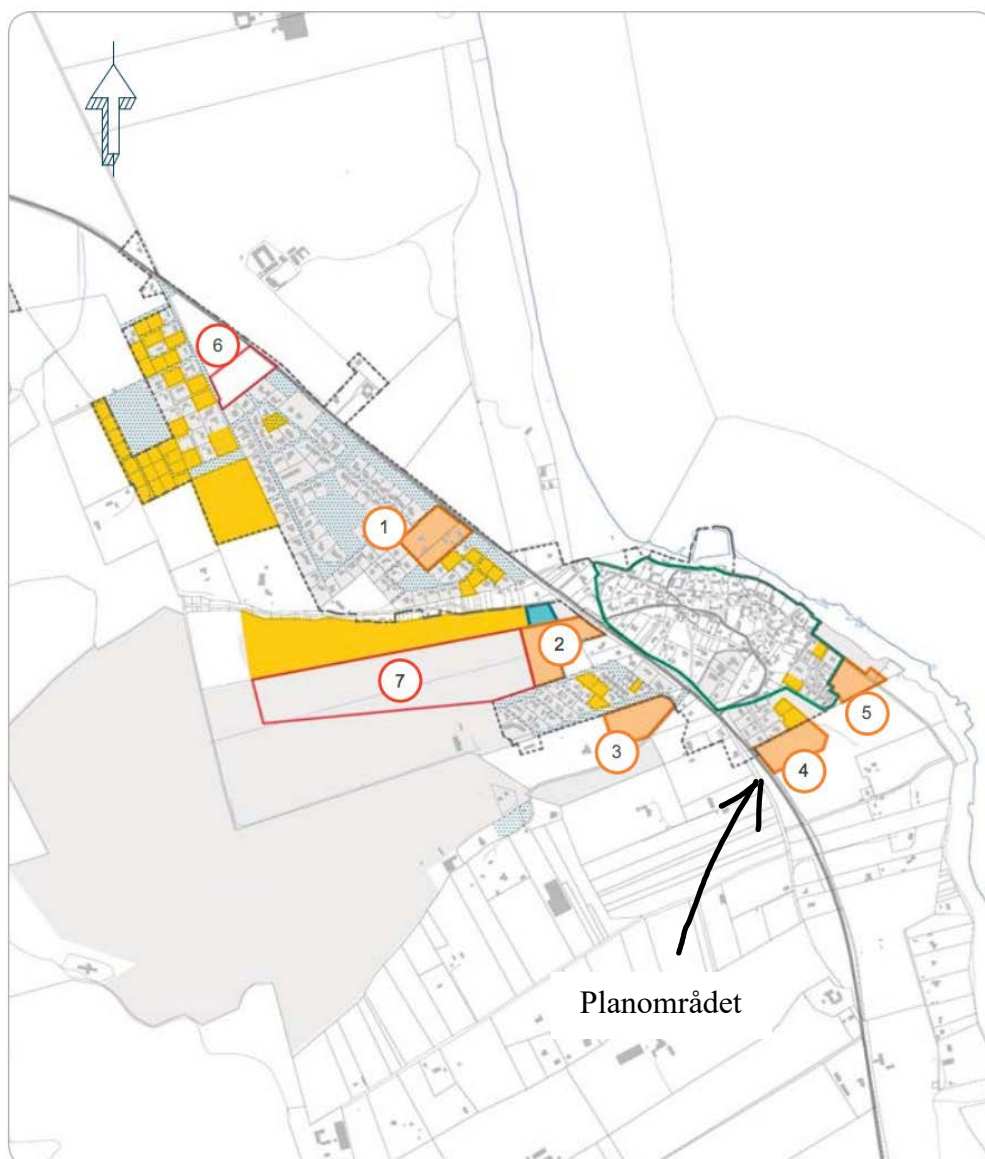
Kopplingar och möjlighet för allmänheten att röra sig i nya områden ska finnas.

I ÖP uttrycks ambitionen att se över utformningen av området längs väg 9 i samband med nya exploateringar, så att den upplevs som trafiksäker och attraktiv och på så vis främja och möjliggöra att framsidor mot vägen bildas.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



Bilder från Vik och dess omgivning



Text ur ÖP: “Planområdet (Uthygnadsområde 4) ses som en naturlig avslutning på samhället mot söder. Området har ett lokalt krön vid väg 9 varifrån marken sluttar in mot befintligt samhälle.”

Detaljplaner



Angränsande detaljplaner

Det finns två detaljplaner som gränsar till aktuellt område, Dp 1291-P09/286 samt Bpl 11-ROR-221. Orten Viks fiskeläge är till största delen klassad som en s.k. sammanhållen bebyggelse.

Vik/Nyhem och Djupadals bostadsområden är detaljplanlagda.

Regionala intressen

Kulturmiljöstråk / Särskild värdefull kulturmiljö

Planområdet berörs av Kulturmiljöstråken:

- Landsvägen Trelleborg - Ystad -Simrishamn- Brösarp (Väg 9)

Väg 9 är återgiven på skånska rekognosceringskartan från 1812-1820 och likaså från Generalstabskartan från 1860-talet. Vägsträckningen har på flera ställen idag dragits utanför samhällen och i nya stråk, men till största del är även den gamla landsvägen väl bevarad. Man kan alltså följa vägens utveckling som vägens olika åldersringar i landskapet. Till exempel går numera väg 9 utanför Baskemölla och Rörums bebyggelsemiljöer men den gamla sträckningen ligger också kvar i blykärnorna och nyttjas för mindre trafik. Sannolikt är det få sträckor som rivits upp.

- Skånelinjen Per Albin-linjen

Skånelinjen, eller Per Albin-linjen som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd vid Ronneby och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Värnen i Skånelinjen var avsedda för flankerande eldgivning, det vill säga längs med stranden. Endast ett fåtal hade skjutmöjligheter ut mot vattnet. De flesta värnen står fortfarande kvar, men en omfattande avvecklingsprocess avslutades 2005/2006.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv, turism och rörligt friluftsliv samt högexploaterad kust.

Riksintresse friluftsliv (MB kap.3:6)

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB. Riksintresset omfattar kuststräckan mellan Vik och Åhus och berör mark- och vattenområden som har betydelse för allmänheten med hänsyn till friluftslivet. Området ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (MB kap4:1–2)

Riksintresset sträcker sig från Örnahusen till Åhus och där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivet, särskilt skall beaktas. Riksintresset består

bland annat av närhet till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längst havet i långa obrutna sträckor.

Riksintresse för högexploaterad kust (MB kap. 4:4)

Riksintresset omfattar hela kustremsan i kommunen och syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Övriga förordningar

Delar av planområdet berörs av strandskydd, vilket behöver upphävas för planens genomförande.



Strandskyddets utbredning (blågrått fält) samt planområdet (röd streckat område)

Området lyder under förordnande för landskapsbildskydd. Landskapsbildskydd är ett skydd för landskapsbilden med stöd av 19 § naturvårdslagen (enligt Länsstyrelsens beslut 1974-05-06).



Förutsättningar



På väg in i området, vy mot träd- och buskridån vid landborgskanten i öster.



Utsikt från samma landborgskanten med Stenshuvud skymtandes norrut.



Planområdet med sin lätt lutande topografi som sluttar både ner mot den befintliga villabebyggelsen som gränsar till planområdet (med adressen Ången) och även ner mot planområdets norra hörn. Utanför planområdet kommer sedan landborgskanten som faller brant, 12–13 meter ner till bebyggelsen i utkanten av Viks fiskeläge.

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Viks fiskeläge 16:6 och arealen 12 700 m².

Marken är privatägd.

Nuvarande markanvändning

Planområdet utgör idag ängsmark med spår av en äppelodling som nu vuxit igen.

Bebbyggelse

Marken inom planområdet är idag obebyggd men ansluter till bostadsgata i norr. I Vik, Viks Fiskeläge, Nyhem och Rörum finns 2022 främst bostäder/småhus och fritidshus, fruktodlingar, två 18 håls golfbanor, friskola t.o.m. årskurs nio samt småföretagarverksamhet.

Närheten till Simrishamn innebär att boende i planområdet kommer få en positiv inverkan även på verksamheter där. Goda bussförbindelser finns.

Arkeologi

Planområdet samt en del av angränsande mark i syd och ost har varit föremål för en arkeologisk utredning juni-juli 2006 utförd av Wallin Kulturlandskap.

Utredningen genomfördes med s.k. sökschaktgrävning med grävmaskin.

21 schakt om sammanlagt 616 m längd och varierande djup togs fram.

Inga betydande fynd tillvaratogs i de schakt som var belägna inom planområdet.

”Inom fastigheten Viks Fiskeläge 16:6 föranleder de knappa lämningarna inga ytterligare antikvariska åtgärder.” avslutar Wallin Kulturlandskap sin rapport som bifogas planhandlingarna.



Planområdet samt föreslagen infartsväg parallell med Väg 9, streckad markering

**Service**

I Vik finns idag restaurang och konferensanläggning i golfklubbens klubbhus. Nyligen öppnade en självbetjäningsbutik. Möjlighet att etablera handel eller annan icke störande verksamhet finns utmed väg 9. Närmaste skola är Sophiaskolan, en Waldorfskola för årskurs 1–9 i Rörum, knappt 3 km från planområdet.

Gator och trafik

Riksväg 9 direkt väster om planområdet är huvudväg mellan Simrishamn, Kivik och Brösarp. Trafikverket är väghållare för vägen. Dagens improviserade infart till planområdet är vid nordvästra hörnet av ängen där två hjulspår för traktor kan skönjas. Hastigheten är i dag 80 km/h ända fram till planområdet, därefter 60 km/h. Väg 9 upplevs som en barriär mellan Viks äldre och nyare delar och bidrar inte till ortens attraktivitet. Ambitionen i Översiktsplanen är att föreslå utbyggnadsområden i Vik ska bidra till att förbättra upplevelsen utmed väg 9, att ökad bebyggelse och fler publika verksamheter på sikt kan leda till att hastigheten genom tätorten sänks ytterligare.

Kollektivtrafik

Väg 9 genom Vik-Nyhem trafikeras av regionbussen Skåne-Expressen 3 mellan Simrishamn och Kristianstad med relativt god turtäthet (19 ggr/dag). Även buss 573 trafikerar vardagar sträckan Simrishamn-Kivik (7 ggr/dag). Närmaste hållplats är Viks Stora väg som ligger ca 100 meter från planområdets tänkta infart för gående och cyklister, i anslutning till den befintliga bebyggelsen i planområdets nordvästra hörn.

Gång- och cykeltrafik

Från Vik till Simrishamn tar det ca 25 minuter med cykel, cykelbana finns fullt utbyggd i riktning söderut och är under utbyggnad även norrut. Till skolan i Rörum cyklar man i normal hastighet på 10 min, (cykelbana fram till infarten till Rörum.)



Cykelvägen utmed väg 9, i riktning mot Vik/Nyhem respektive Baskemölla.

Planområdet är beläget till vänster respektive höger, upp för slänten, bakom vegetationen.

Mark och vegetation

Planområdet utgör ett föreslaget relativt rektangulärt markområde med kortsidan mot Östersjön ca 85 x 150 m.

Området, en del av en äng, sluttande mot norr och öster har spår av en äppelodling som nu vuxit igen, gamla fruktträd står i klungor tillsammans med ginst- och tall--buskage samt ett flertal träd som östersjö-ek, björk och popplar. En bit från områdets södra gräns, utefter kullens krön finns ett stengärde.

Områdesgränsen mot öster slutar 10–25 m innanför landborgskanten, den branta sluttningen ner mot Viks Fiskeläge (med en fallhöjd på 12–13 meter).

Mot väster avgränsas området av väg 9 och den gradvis upp till 3–4 m höga anlagda mark-skärningen utefter väg 9.



Tv. På väg mot landborgskanten, planområdets naturliga begränsning i norr och nordnordost.



Th. Planområdet sett inifrån området och ut mot den föreslagna gång/cykelinfarten vid väg 9.



Bild på Äppelträd och Ek från planområdet.

16



Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

De allra flesta fastigheterna i Vik är anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Spillvatten pumpas till reningsverket i Vik och Simrishamn. Planområdet ligger inte inom kommunalt område för VA-tjänster idag. Verksamhetsområde för VA föreslås utvidgas till att inkludera detta planområde.

Dagvattenhantering

Dagvatten avses omhändertas inom planområdet som till stor del kommer bestå av gröna genomsläppliga ytor.

El och energi

El finns inom området, vid infart finns en nätstation.

Avfallshantering

Uppsamling och sortering av avfall till olika fraktioner kommer att ske och följa kommunens föreskrifter. Ett gemensamt återvinningshus är möjligt att uppföra vid infart till området.

Risker och störningar

Farlig godsled

Planområdet ligger i anslutning till Riksväg 9. Bebyggelse inom planområdet ligger inte närmare än 30 meter från Riksväg 9.

Markföroreningar

Marken har använts för fruktodlingar men har inte brukats aktivt på åtskilliga år. Markföroreningar från bekämpningsmedel förekommer och har analyserats för vidare åtgärder.

Konsultföretaget Breccia har genomfört markundersökning 2020 och 2021, i denna framgår att marken är förorenad av DDT.

Radon

Markradonmätning utförd feb-mars 2007 av GeoSyd AB visar på 8-13 kBq/m³ vilket anger lågradonmark.

SGU:s karta över gammastrålning visar på en Uranhalt (eU) på 0,58 Bq/kg vilket innebär att det inte föreligger radonstrålningsrisk.



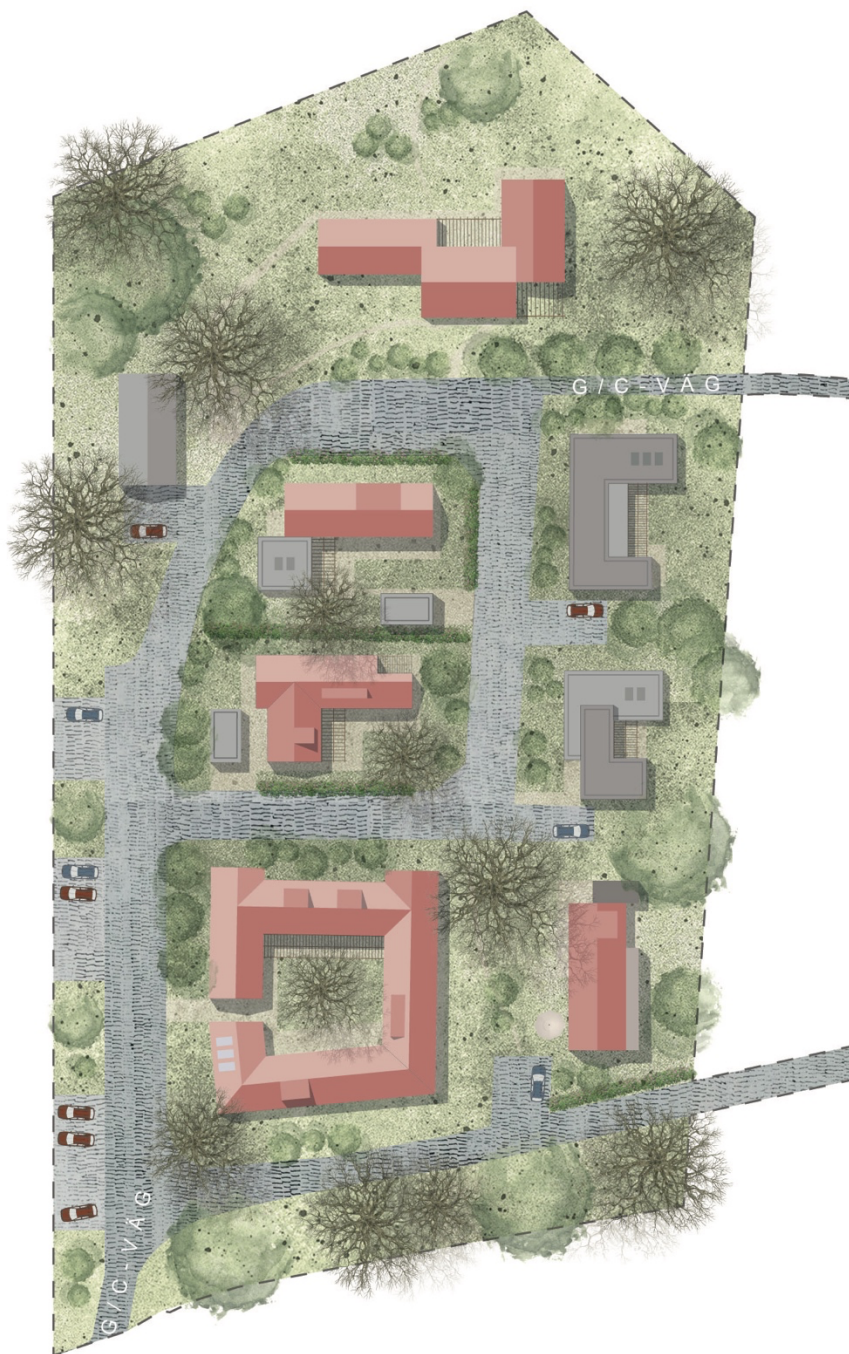
Buller

Planområdet ligger i anslutning till Riksväg 9. En prognostiserad bullerberäkning har gjorts med hjälp av Trafikverkets ”Hur mycket bullrar trafiken?”.

Delar av området ligger högre än vägbanan på väg 9 och berörs i mindre utsträckning av vägljud.

Planområdet separeras från väg 9 av en jordslänter som är anlagda på ömse sidor om vägen. Delar av planområdet (mot söder) drar nytta av att det är högre beläget än vägbanan ur bullersynpunkt.

Planförslag



Planförslag / Viks Fiskeläge 16:6

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Planförslaget ambition är att bygga vidare på, och utveckla, Viks kulturmiljö och återskapa de mest platsspecifika kvaliteterna i modern tappning. Ambitionen är att ge området ett sammanhållet helhetsintryck genom en begränsad material- och färgpalett samtidigt som planen innehåller en viss variation i höjder, taklutning, och sammansättning av volymer.

Planområdet ligger i direkt anslutning till den befintliga villa-bebyggelsen uppe vid väg 9, samtidigt granne med naturen. Söder om planområdet glesar bebyggelsen ut och planområdets läge blir en naturlig avslutning av Vik.

Planförslaget ambition är att bevara kopplingen till naturen i området så mycket som möjligt, i form av stråk, öppna siktlinjer, och genom att medvetet använda topografin så att alla tomter får vackra utblickar.

Planområdet ska inbjuda till rörelse genom området med stigar och gång/cykelväg som leder vidare ut i naturen och ner till havet.

Trädgårdarna vänder sig mot Östersjöutsikten i öster, eftermiddagssolen i sydväst, och i viss utsträckning mot kvällslyset i nordväst.

Förslaget innehåller platsbyggda enbostadshus, i upp till två våningar med inredd vind, ett eller två parhus samt en kringbyggd bostadsgård med möjlighet till viss publik verksamhet närmast väg 9.

Husen kommer att likna varandra i lite olika utsträckning beroende på placering. De behöver kunna skilja sig åt för att anpassas till just sitt läge, samtidigt som det ska finnas karaktärsdrag och en viss enhetlighet i materialval som skapar släktskap i uttrycket.

Gestaltningen utgår från kvaliteterna i det som utgör Viks särart där de slutna intima gårdsrummen rummen, den starka materialkänslan, variationsrikedomen och bristen på upprepning är särskiljande drag.

Bebyggelsen ska ha ett varierat och intressant arkitektoniskt uttryck.

Varje byggnad ska vara platsanpassad utifrån sitt läge och samtidigt bidra till en välfungerande helhet så att helhetsintrycket blir en tillgång för de boende och besökare/förbipasserande.

Föreslagen markanvändning

Planområdet ligger i ett ängslandskap med rester av en tidigare äppelodling.

Föreslagen bebyggelse, dess utformning och placering har skett med beaktande av dessa förutsättningar. Husen anpassas till nivåerna så att de smälter in på ett naturligt sätt i landskapet. Utblickarna över omgivningarna tillvaratas.

Där det är möjligt sparas vegetation som skapar rumskänsla och visar områdets historia och kulturella identitet.

Låga murar, häckar, träd och annan vegetation bidrar till att skapa rum av både mer sluten gårdsluk och mer fri parkliknande karaktär, sammanhanget med det kringliggande landskapet och dess in- och utblickar blir här avgörande parametrar.

Bebyggelse

Vid infarten möts man av en nytolkning av en kringbyggd gård som tillsammans med den påbyggda och gestaltade jordvallen skyddar området innanför från vägljud. Gården tar upp topografin/backens lutning.

Gården föreslås för främst boende med möjlighet till mindre kompletterande verksamhet i bottenplan som till exempel kursverksamhet med tillhörande övernattningsmöjligheter, utställnings- och möteslokal, ateljébostäder och/eller kafé/restaurang. Bortanför denna yta finns sex-sju bostadshus med sidobyggnader som föreslås bli främst enbostadshus samt eventuellt ett till två dubbelhus/parhus.

Den överordnande principen ska vara att alla tillägg samspelar med befintlig bebyggelse inom området, uppvisar släktskap med denna men också tillför nya egenskaper. Dessa egenskaper och uttryck ska formges omsorgsfullt i dialog med platsens natur/kulturmark och landskapet runtom så att de upplevs väl integrerade och platsbyggda.

Bostadshusen placeras utefter infartsgatan som löper utefter sin höjdkurva eller runt två tomter i områdets mitt. Denna yta går att köra runt med bil och ut igen. Gatan övergår efter detta till en gång/cykelväg som löper vidare runt udden. Avsikten är att infartsgatan tillsammans med en gång/cykelväg som föreslås, som helhet ska bilda en slinga på uddens inre del.

Vägar och naturmarken som s.k. gemensamhetsanläggning.

Tomterna varierar mellan 500 och 1600 m² förutom den större tomten i öst.

Av hänsyn till landskapsbild och kulturmiljö föreslås traditionella men också modernt orienterade byggnader, med nätta proportioner och lokalt typiska material som kan underhållas och åldras vackert.

Utblickar genom området ska eftersträvas samtidigt som bebyggelsen ska kunna orienteras i gårdsform för läskydd.

Smått oregelbundna tomter samt sparade träd, buskar, gamla fruktträd och stengården är eftersträvänsvärt i möjligaste mån.

Trädgårdarna kan avgränsas ytterligare, vid behov av häckar i ett fåtal växtslag och de för Vik karaktärsskapande stenmurarna. Även vissa träkonstruktioner,

pergolor, mindre skärmtak bör kunna passa bra i samspel med kringliggande natur.

Planförslaget möjliggör att återskapa den för Vik typiska småskaligheten, och möjliggöra att byggnader i olika vinklar och på olika tomter på ett genomtänkt sätt kan samverka för att skapa lä-, ljud- och insynsskyddade gårdar och intressanta mellanrum. Byggnadsvolymer, rumsliga förhållanden och placering av byggnader kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Tomterna vänder sig mot förmiddagsläge och Östersjöutsikten men också mot söder och eftermiddagssolen i sydväst.

Förråd, garage eller gästhus uppmuntras att uppföras som samspelande, avstämda komplementbyggnader för att skapa intima gårds- och mellanrum.



Inspirationsbilder – mellanrum och trädgårdar



Inspirationsbilder – mellanrum och trädgårdar

Grönstruktur

Planområdet ligger i ett ängslandskap med rester av en tidigare äppelodling. Föreslagen bebyggelse, dess utformning och placering har skett med beaktande av dessa förutsättningar. Befintlig vegetation och biotoper sparas i den mån det är möjligt. Husen anpassas till nivåerna så att de smälter in på ett naturligt sätt i landskapet.

Utblickarna över omgivningarna tillvaratas.

Där det är möjligt sparas vegetation som skapar rumskänsla och visar områdets historia och kulturella identitet.

Låga murar, häckar, träd och annan vegetation bidrar till att skapa rum av både mer sluten gårdsluk och mer fri parkliknande karaktär, sammanhanget med det kringliggande landskapet och dess in- och utblickar blir här avgörande parametrar.



Planområdets bebyggelse syns här tillsammans med den karakteristiska topografin som utgör landborgen

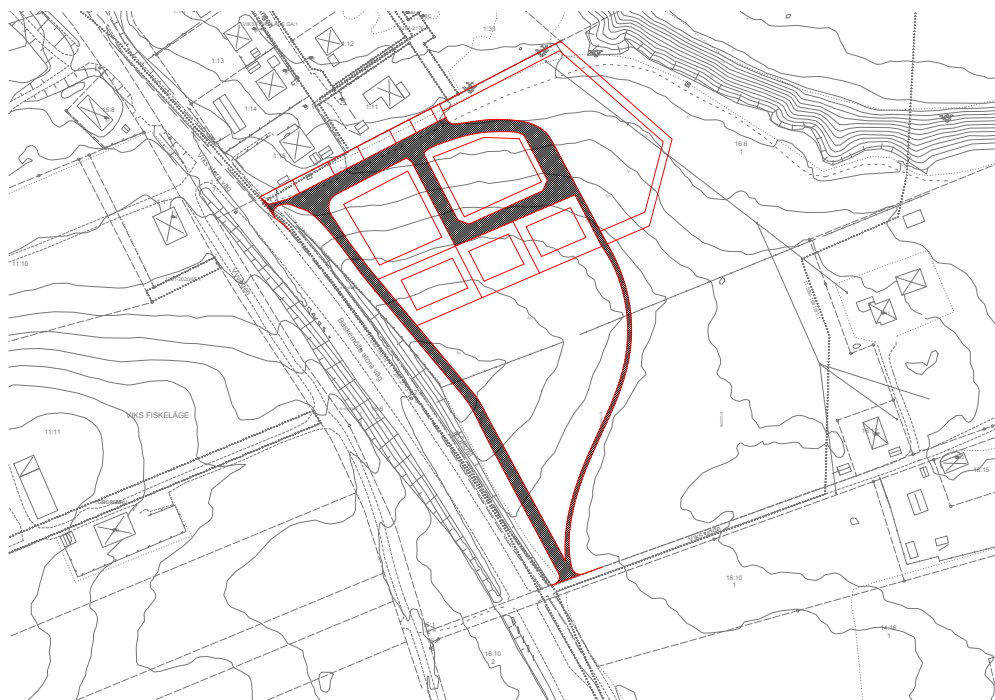
Gator/trafik

Infart för bil sker längst med Riksväg 9 ca 100m söderut. Här åker man längst med jordvallen fram till planområdet. Vägen inom planområdet föreslås bli cirka 5 meter bred. Parkering sker på den egna fastigheten, eller vid anvisad gemensam yta ute efter infartsgatan, och ska följa kommunens parkeringsnorm.

En två-tre meter bred gång-och cykelväg löper genom området med utfart i uddens sydvästra hörn. Stigar tar vid för vandring vidare ner mot Viks Fiskeläge.

Parkering

Parkering sker på de enskilda fastigheterna eller på anvisade ytor utefter planområdets norra gräns enligt förslaget.



Området får anslutning via befintlig infart 120m söder om planområdet. Hårdgjorda ytor i grå färg.

Teknisk försörjning**El och energi**

Elförsörjning finns i direkt anslutning till planområdet.

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inte inom kommunalt område för VA-tjänster idag. Verksamhetsområde för VA föreslås utvidgas till att inkludera detta planområde.

Dagvattenhantering

Förslaget innebär ett lokalt omhändertagande av dagvatten på respektive fastighet. Avvattning från gatorna får kommunalt omhändertagande. Befintlig dagvattenbrunn finns i anslutning vid planområdets nordvästra hörn.



Avfallshantering

Varje enskilt bostadshus får kärl för mat- och restavfall. Övrig källsortering lämnas på återvinningsstation i Baskemölla. Gata skall dimensioneras och utformas i en slinga med hänsyn till svängradier för sopbil samt för övriga transporter i området.

Lovplikt

Bygglov

Då det påvisats att marken är förorenad med DDT får bygglov inte ges förrän marken är sanerad.

Sammanfattning av förslaget

Planförslaget innebär följande:

- Förslaget innehåller platsbyggda enbostadshus (**B**), i upp till två våningar med inredd vind samt ett eller två parhus.
- Förslaget föreslår en kringbyggd bostadsgård (**BC**) med möjlighet till viss publik verksamhet.
- Gestaltningen utgår från kvaliteterna i det som utgör Viks särart där de intima gårdsrummen, den starka materialkänslan, småskalighet och variationsrikedom är särskiljande drag. Husbredderna har därför fått olika bestämmelser (**f2, f3, f4**)
- Tomterna har olika planbestämmelser för byggnadshöjd för att främja god utsikt från varje tomt.

Konsekvenser

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i Plan- och bygglagen och Miljöbalken om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas.

En miljöundersökning ska enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap 6 § upprättas för att undersöka om planen antas medföra betydande påverkan på miljön.

Om kommunen kommer fram till att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning därmed inte ska göras, ska skälen för den bedömningen redovisas i planbeskrivningen, enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 33b §.

Om planen bedöms medföra betydande påverkan på miljön ska en strategisk miljöbedömning upprättas enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap 3 §.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken och behov av att upprätta en strategisk miljöbedömning innehållandes en miljökonsekvensbeskrivning föreligger inte. Upprättad behovsbedömning finns som bilaga till planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap § 10 plan- och bygglagen ska gällande miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken följas i planläggningen. Planförslaget bedöms inte innebära ändrade förutsättningar i förhållande till dagsläget och nivåerna för befintlig bebyggelse bedöms inte förändras.

Påverkan på luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Mätningar av luftföroreningar görs av Skånes luftvårdsförbund, inga värden överskrider i Simrishamns kommun. Ökade trafikmängder bidrar i viss mån till ökade utsläpp av luftföroreningar framför allt kolmonoxid, kväveoxider, kolväten, partiklar och ozon som släpps ut från bilar. Ökningen bedöms dock bli så marginell att det inte innebär något överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft.

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna gällande miljö kvalitetsnormerna för luft i Simrishamns kommun.

Påverkan på vatten

Planförslaget tillför inget nytt av miljöfarlig karaktär. Ingreppen kommer vara relativt små och av "hushållskaraktär".

Planförslaget bedöms ha goda möjligheter att ta hand om dagvatten från kvartersmarken och exploateringen bedöms ej påverka grundvattennivåerna.

Grundvattnet i de närmsta vattentäkterna Vik, Rödingsborg och Rörums Fur håller alla god kvalitativ och kvantitativ status 2022, enligt bedömning från vattenmyndigheterna VISS statusbedömning.

Genom att ny bebyggelse ansluts till det kommunala va-nätet, påverkas kommunens vattenförsörjning med ett visst ökat uttag även om planområdet är



litet. Planförslaget bedöms inte påverka kommunens VA-försörjning negativt då dricksvattenförsörjningen bedöms bli god när överföringsledningen söderifrån med dricksvatten från Tomelilla och Ystad kommun finns på plats.

Överföringsledningen skulle varit klar 2021 men kommer i stället att vara färdigställd sommaren 2022. Kommunens vattenförsörjning kompletteras därmed med dricksvatten från stora resurser med god kvalitet från grannkommunerna Ystad och Tomelilla.

Närmaste vattenrecipient är Östersjön som ligger ca 500 meter från planområdet. Genom planförslagets hantering av dagvatten inom planområdet bedöms inte miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas negativt. Miljö kvalitetsnormer för havsvattnet bedöms inte heller påverkas negativt av detta planförslag då det vatten som inte kan infiltreras avleds till kommunens hantering av dagvatten.

Havet utanför Vik bedöms enligt statusklassning som måttlig med möjlighet att uppnå god ekologisk status till 2027. Här finns dock en osäkerhet kring denna bedömning då den beror på de upprustningar som sker av kommunens reningsverk. Meningen är att förbättrad rening ska ske, och även inkludera läkemedelsrester. Utsläppsvattnet väntas bli så renat att det håller badvattenkvalitet. Tillbyggnad av reningsverket i Simrishamn invigdes under våren 2019.

Geoteknik

Planområdet består av ett tunt lager matjord till 0,1–0,2 m djup därunder genomsläpplig sand i olika grad av komprimering till ett djup av 10–20 m. Jordarten lämpar sig bra för småhusbebyggelse samt filtrerar regn.

Markradon

Baserat på klassificering från SGU:s jordartskarta klassificeras planområdet som lågriskområde. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Markradonmätning utförd feb-mars 2007 av GeoSyd AB visar på 8–13 kBq/m³ vilket anger lågrisk – normalriskmark.

SGU:s karta över gammastrålning visar på en Uranhalt (eU) på 0,58 Bq/kg vilket innebär att det inte föreligger radonstrålningsrisk.

Lågriskmark innebär att inga speciella åtgärder mot markradon krävs.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk undersökning gjordes av Breccia (2020) där det framkom att *det undersökta området har förorening av DDT och dess nedbrytningsprodukter har påvisats i det översta jordlagret. Halterna innebär en risk för markmiljön och i område 6 även viss risk för grundvattnet. Halterna överskrider inga hälsobaserade riktvärden men eftersom halterna överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning, MKM bör föroreningen åtgärdas vid eventuell bostadsbyggnation.*



De olika testområdena på fastigheten.

Vidare utfördes en kompletterande provtagning av Breccia (2021) för att undersöka föroreningssituationen på djupet. Detta gjordes genom att man vid delområden som överskridit det platsspecifika riktvärdet vid 0 – 0,3 meters djup även gjorde provtagningar vid 0,5 meters djup. Resultaten visade att *halten av summa DDT, DDD och DDE avtar med djupet. Vid 0,5 meters djup påvisas inga halter överskridande det platsspecifika riktvärdet eller det generella riktvärdet för känslig markanvändning KM. Föroreningen bedöms vara begränsad till övre jordlager, troligtvis relaterat till organiskt- och finmaterial.*

Skugg- och vindförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens skuggning och hur vinden rör sig genom den föreslagna bebyggelsen, har studerats bland annat i fysisk modell. Föreslagen bebyggelse är relativt lågt utformad i en till två våningar, i huvudsak med traditionellt utformade eller flacka tak.

Exploateringen är måttlig. Skuggningen bör därmed kunna hållas begränsad inom området. Husens former är föreslagna i vinkel eller gårdsform, med möjlighet till smärre, underordnade utstickande delar som frontespiser, kupor och balkonger för att ytterligare bryta ner och därmed dämpa vind-förhållandena som råder på platsen. Det föreslagna bevarandet av träd inom området bidrar även till att dämpa vindhastigheten.

Hälsa och säkerhet**Vägrafikbuller**

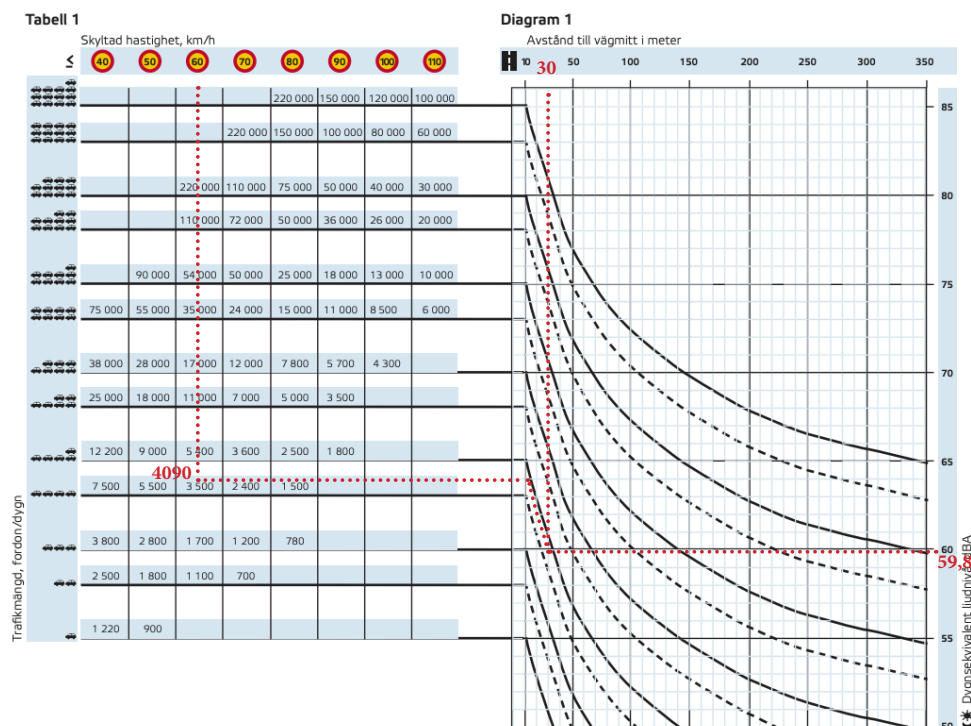
Vägrafikbuller Buller definieras som allt oönskat ljud. I Sverige används främst två olika mått för att beskriva buller. Det första är ekvivalent ljudnivå (L_{eq}), vilket är ett mått på medelljudnivån under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Det andra är maximalljudnivån (L_{max}), som är den högsta tillfälliga ljudnivån som förekommer under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Trafikbuller redovisas vanligen i enheten decibel A, dB(A). Då upprättande av detaljplanen påbörjades efter 2015-01-02 är Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gällande för denna plan och följande riktvärden skall efterlevas:

- högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader
- högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader då bostäder om högst 35 m²
- om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid någon fasad behövs bullerskyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, maximal ljudnivå får överskridas högst fem gånger per natt mellan kl. 22.00 och 06.00.
- uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

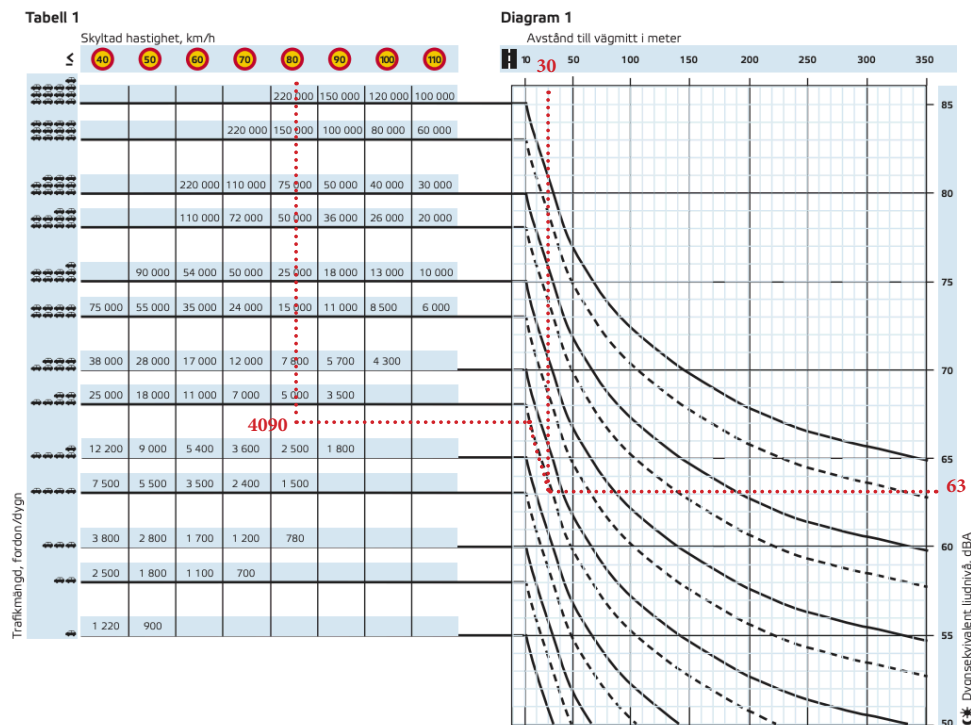
Prognostiserad bullerberäkning

Hastigheten på väg 9 som passerar väster om planområdet är 80 km/h samt 60 km/h. 2019 trafikerades sträckan, enligt Trafikverket, av 4090 bilar per årsmedeldygn, varav ca 9% utgör tung trafik. Närmsta planerade bebyggelse är minst 30 meter från Riksväg 9 vägmitt. Bullernivåerna påverkas positivt av de naturliga förutsättningarna som finns på platsen. Vid tillblivelsen av Riksväg 9 så bildades en skräskärning/slänt som avskärmar vägen från planområdet och på ett naturligt sätt sänker bullernivåerna.

I den Prognostiserade bullerberäkningen för området enligt ”Hur mycket bullrar trafiken?” så hamnar sträckan som har 60km/h under riktvärdena (59,8) medan sträckan som har 80km/h hamnar över (63db). Siffrorna som ligger under och precis på gränsen tar inte hänsyn till den naturliga skråskärningen som delar av planområdet från Riksväg 9. Med detta i beräkning hamnar med största sannolikhet bullerberäkningarna en bra bit under riktvärdena.



Tabell ovan gäller vid 60km/h



Tabell ovan gäller vid 80km/h

Farligt gods

I RIKTSAM rekommenderas ett bebyggelsefritt avstånd om 30 meter intill transportleder för farligt gods. Bebyggelsen i föreslaget område ligger minst 30 m från Väg 9.

Längs med områdets västra gräns finns en jordvall (rödmarkerad) som har en höjd på mellan 3–5 meter. Jordvallen som är skapad när Väg 9 byggdes agerar här en naturlig skyddsåtgärd som förhindrar rinnande vätskor från farligt gods att nå planområdet. Ett förslag är att förflytta schaktmassor så att viss ytterligare höjd uppnås vilket skulle sänka risken för olyckor samt dämpa buller.

Vid planområdets västra gräns ändras i nuläget hastigheten från 80km/h i söder till 60 km/h i norr.

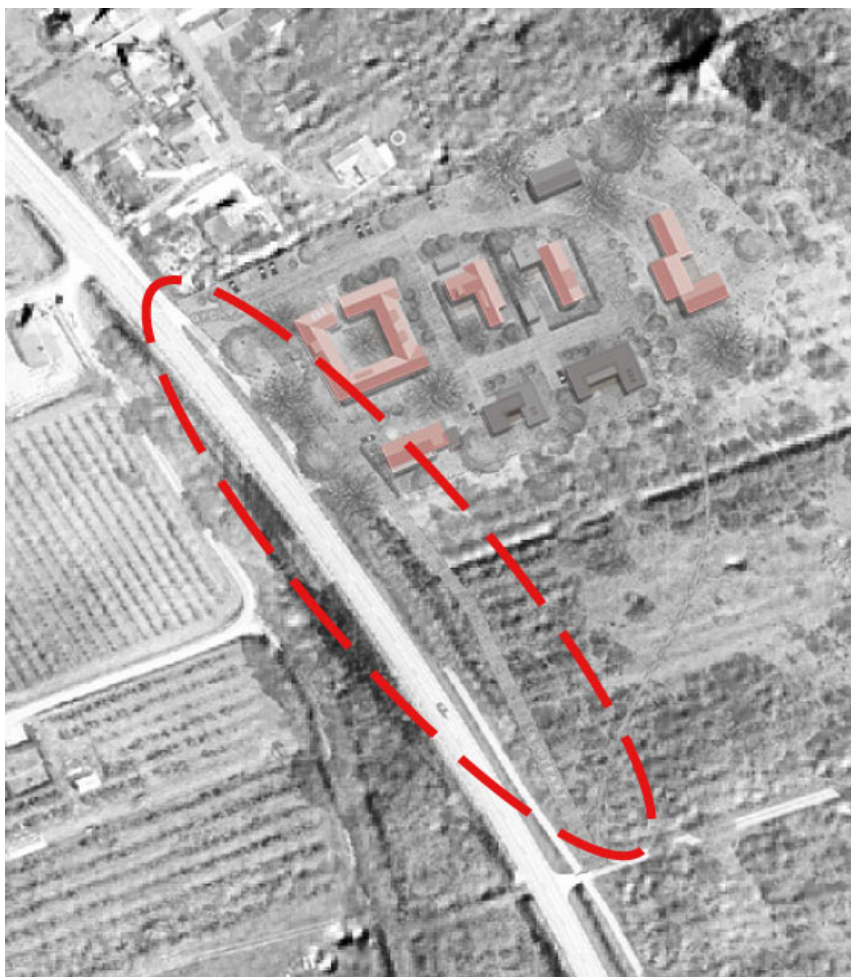


Bild över skråskärningen som delar planområdet och Riksväg 9 (röd markering).

Följande förmildrande aspekter gör att närliggande Väg 9 inte utgör någon risk för föreslaget område:

- Planområdet skyddas av en naturlig höjning som fungerar som en skyddsvall/jordvall på 3-5 meters höjd.
- Hastigheten på väg 9 är 60 km/h när man kommer från norr och övergår till 80km/h i planområdets sydvästra gräns.
- Väg 9 genom Vik är mellan 6,5–9 meter bred och med bebyggelse som ligger väldigt nära vägen, vilket resulterar i att en lägre hastighet hålls.

- Avståndet mellan väg 9 och föreslagen bebyggelse är mer än 30 meter (RIKTSAM rekommenderar minimum 30 meter).
- De främsta målpunkterna för farligt gods som transporteras förbi planområdet är Simrishamn/Kristianstad med omnejd. Farligt gods som till exempel transporteras till/från Tyskland/Polen via färja och ska norrut transporteras då längs med väg 19.
- Enligt Trafikverkets trafikflödesmätning är ÅDT (års/dygnstrafik) för tung trafik cirka 370 ekipage.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planområdet utgör idag ängsmark med spår av en äppelodling som nu vuxit igen. Förslaget föreslår relativt låg exploatering med stora villaträdgårdar som med sin mångfald har positiv påverkan på pollinerande insekter.

Upphävande av strandskydd

I miljöbalken 7 kap. 18 § anges att om strandskyddet har upphävts för ett område i detaljplan enligt plan- och bygglagen, gäller strandskyddet åter om området upphör att omfattas av detaljplanen eller detaljplanen planläggs på nytt. För att upphäva strandskyddet krävs att särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 13–18 §§ ska finnas och en fri passage utmed stranden ska alltid finnas kvar. Särskilda skäl till att det återinförda strandskyddet enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken upphävas för den del av planområdet där det återinträder är:

1. Planområdet har genom utpekandet som bebyggelseområde i ÖP redan ianspråktagits.
2. Planområdet är väl avskilt från havet och med sin placering uppe på landborgen störs inte kustområdet. Allmänhetens tillgänglighet till kustområdet påverkas inte genom planförslaget.

Hushållning med naturresurser

Då planområdet är utpekadt som utbyggnadsområde i översiktsplanen är ställningstagande gjort att området ska bebyggas.

Kulturmiljö

Förslaget bygger vidare på Viks befintliga bebyggelse och särart med byggnader som kopplar an till både landskapet och områdets kulturmiljö genom dess noggranna placering och arkitektur och stärker därmed bykänslan.

Riksintressen

Riksintresse för högexploaterad kust (MB kap.4:4)

Riksintresset omfattar hela kustremsan i kommunen och syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Planområdet utgör en utveckling av Viks tätort vilket innebär att området omfattas av undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket miljöbalken där det anges att riksintressena inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Området ligger även perifert i riksintresset. Därmed utgör riksintresse för högexploaterad kust inte ett hinder för planförslaget.

Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (MB kap4:1–2)

I värdebeskrivningen för riksintresset framgår att det består bland annat av närhet till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längst havet i långa obrutna sträckor. Förslaget ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna i 4 kap MB utgör, enligt 4 kap 1 § 2. MB, inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Riksintresse friluftsliv (MB kap.3:6)

Utmärkande för riksintresset är särskilda natur- och kulturkvaliteter med variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Planområdet utgör mark, som inte kan betraktas som allemansrättsligt tillgänglig.

Befolkning och service

Ca 9st. nya hushåll innebär en måttlig belastning på befintlig service.

Barnperspektivet

Planen beaktar rekommendationer från barnkonventionen bland annat gällande att skapa trygga boendemiljöer med utrymme för lek, vila och fritid. Utformning av nya gatumiljöer tillsammans med gemensamma och privata gröna utrymmen syftar till att skapa goda möjligheter för barns lek, rörelse och trygghet. Området ligger även i nära koppling till skola, förskola och andra möjliga mötesplatser för barn i Vik. Närheten till busshållplats skapar även möjlighet för större barns självständiga rörelse till skola och fritidsaktiviteter utanför Vik.



Medför planen:	Ja	Nej	Kommentar/motivering
Att barns eller ungdomars intressen berörs eller att miljöer där de vistas påverkas på något väsentligt sätt?	X		Närhet till naturreservat, strand. Parkområde på planområdet med lekmöjligheter. Bör ses som en mycket god miljö för barn.
Att hänsyn har tagits till barnens behov eller intressen?	X		Närheten till friluftsliv, skola och förskola.
Att barn och ungdomar som berörs fått möjlighet att uttrycka sina åsikter?		X	Indirekt genom ÖP men inte direkt i denna planutveckling
Samlad bedömning. Om barns intressen bedöms beröras mer än indirekt gå vidare med konsekvensanalys. Om nej motivera.		X	Vi ser området som ett tryggt och spännande område för barn att växa upp i. Nära till natur, stora trädgårdar och närhet till skola.

Tillgänglighet

Vid utarbetandet av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats enligt tomtkraven för tillgänglighet 8 kap. 9 § PBL samt har utformningskrav för tillgänglighet beaktas enligt 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 4 § PBF.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Gaturummen och bostadsmiljöerna kommer att ges en rums- och trygghetsskapande bländfri belysning. Ljussättningen kommer att utformas med de boendes och gästernas trygghet, trivsel och säkerhet i fokus. Cykelbanan är i planförslaget separerad från infartsvägen.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Bedömningen är att ett antagandebeslut kan komma att fattas under slutet av 2022.

Genomförandetid

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

Markägarförhållande

Marken är privatägd

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark då det inte finns något kommunalt intresse i dessa områden då de enbart tjänar det enskilda syftet.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensahetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som inrättas för att tillgodose ett behov för flera fastigheter. De blivande bostadsfastigheterna inom planområdet behöver tillgång till anläggningar utanför den egna fastigheten, exempelvis lokalgata samt vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar.

Anläggningarna kommer att nyttjas gemensamt och genom att bilda gemensamhetsanläggning regleras hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningarna. Bildandet av en gemensamhetsanläggning regleras i anläggnings-lagen och det sker genom en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen blir gemensam egendom för de fastigheter som får del i den.

Den allmänna platsmarken; lokalgata, G/C-väg och naturmarken, med enskilt huvudmannaskap som i plankartan har betecknats med bokstaven g ska ingå i en nybildad gemensamhetsanläggning med samtliga nybildade tomter inom planområdet som deltagande fastigheter.

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal, som reglerar kostnaderna för framtagandet av denna detaljplan, är upprättat 2019-11-10.

Tekniska frågor

Elledningar

Befintliga ledningar är kvar i oförändrat läge och utförande. Om det skulle bli aktuellt med flytt av befintliga anläggningar ska exploatören/byggherren stå för de kostnader som uppstår. Det gäller även eventuell skada som uppstår i samband med exploatering/flytt av ledningar.

VA

Verksamhetsområde för kommunala VA-tjänster utvidgas för att inkludera planområdet.

Arkeologi

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap 10 § 2st Kulturmiljölagen.



Medverkande

Planarbetet har tagits fram av Gustavson & Påsse Design och Arkitektur genom Karl Gustavson, Gabriella Påsse och Oskar Dagerskog.

Planeringsenheten

Handläggare David Tufvesson.

Planarkitekt