

PROGRAM

till detaljplan för

Hjälmaröd 4:20 och 4:203 m fl i Kivik

Simrishamns kommun, Skåne län



Programmet har upprättats 2006-11-14

Handlingar

Planprogram, 2006-11-14

Fastighetsförteckning, 2006-11-14, rev. 2006-12-08

Bakgrund och syfte

Byggnadsnämnden har 2006-03-01 och 2006-05-22 medgett upprättande av detaljplan för fastigheten Hjälmared 4:20 resp. fastigheten Hjälmared 4:203. Avsikten med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för exploatering med bostadsbebyggelse.

Detta planprogram anger utgångspunkter och mål för planläggningen.

Programmet är upprättat på uppdrag av ägarna till fastigheterna Hjälmared 4:20 och 4:203.

Plandata

Området på ca 2,2 ha ligger i den norra delen av Kivik och öster om väg 9.

I den norra delen av området ingår fastigheten Hjälmared 4:20 och den samfälliga vägen S:8. Den södra delen består av fastigheten Hjälmared 4:203.

Området gränsar i söder till Moriabacken, i väster till landstingets fastighet Hjälmared 4:94, fastigheten Hjälmared 4:16 och väg 9, i norr till fastigheten Hjälmared 4:65 samt i öster till fastigheterna Hjälmared 4:44, 4:38 och 4:6.



Planområdet, skala 1:4 000

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 1, 2 §§ miljöbalken) och kustzon (4 kap 1, 4 §§ miljöbalken). Området ingår också i riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § miljöbalken).

Föreslagen bostadsbebyggelse innebär en komplettering av bebyggelsen inom befintligt tätort. En exploatering bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Gällande planer

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

Den fördjupade översiktsplanen för Kivik, antagen av kommunfullmäktige 1990-05-28, anger allmänt ändamål för större delen av planområdet. Med anledning av att detaljplanen inte har stöd i denna, har detta program utarbetats.

Mark och markanvändning

Området sluttar mot öster från +29 m i nordväst till +19 m i sydost och +18 m i nordost. Huvuddelen av planområdet ligger mellan +28 och +24 m.

På Hjälmared 4:20 finns en villa med tillhörande tomt samt mark som tidigare nyttjats för fruktodling. På Hjälmared 4:203 finns byggnader tillhörande Kiviks hotell, vilka tidigare använts som vårdhem. Riklig vegetation finns på Hjälmared 4:203 med bl a vackra ekar. I den sydöstra delen finns parklik plantering med bl a ett stort rhododendronbuskage. Den samfälliga vägen S:8 nyttjas som tillfart till bostadshusen på Hjälmared 4:16, 4:20, 4:65. Hotellfastigheten har tillfart från Moriabacken.

Hjälmared 4:16, 4:65 och 4:6, som gränsar i nordväst, norr resp. sydost, är bebyggda med bostadshus. På Hjälmared 4:94, som gränsar i sydväst, ligger vårdcentralen. Hjälmared 4:38 och 4:44, som gränsar i öster, är obebyggda. För Hjälmared 4:44 pågår detaljplanearbete för 12 bostadshus.

Arkeologi

Länsstyrelsen har 2006-11-08 meddelat att en arkeologisk utredning skall genomföras inom planområdet för att klarlägga fornlämningsituationen.

Grundförhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning inkl. radonmätning kommer att utföras i samband med detaljplanearbetet.

Trafik

Hjälmared 4:203 har idag tillfart från Moriabacken. Hjälmared 4:20, 4:16 och 4:65 har idag tillfart från väg 9 via den samfälliga vägen S:8.

Planområdet föreslås trafikmatas från såväl väg 9 som Moriabacken.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen för vatten, avlopp, dagvatten, el och tele kommer att utredas i samband med kommande detaljplanearbete.

Störningar

Planområdet bedöms inte påverkas av trafikbuller eller störningar från verksamheter i omgivningen.

Förslagen markanvändning

Området föreslås rymma nya tomter i varierande storlekar för hus i 1-2 plan. Den nya bebyggelsen skall utformas omsorgsfullt. I detaljplanen kommer krav att ställas på byggnadernas placering och utformning.

Inom den västra och södra delen av Hjälmared 4:203 kan nya villatomter skapas. En tomt för befintlig byggnad i den nordöstra delen kan också skapas.

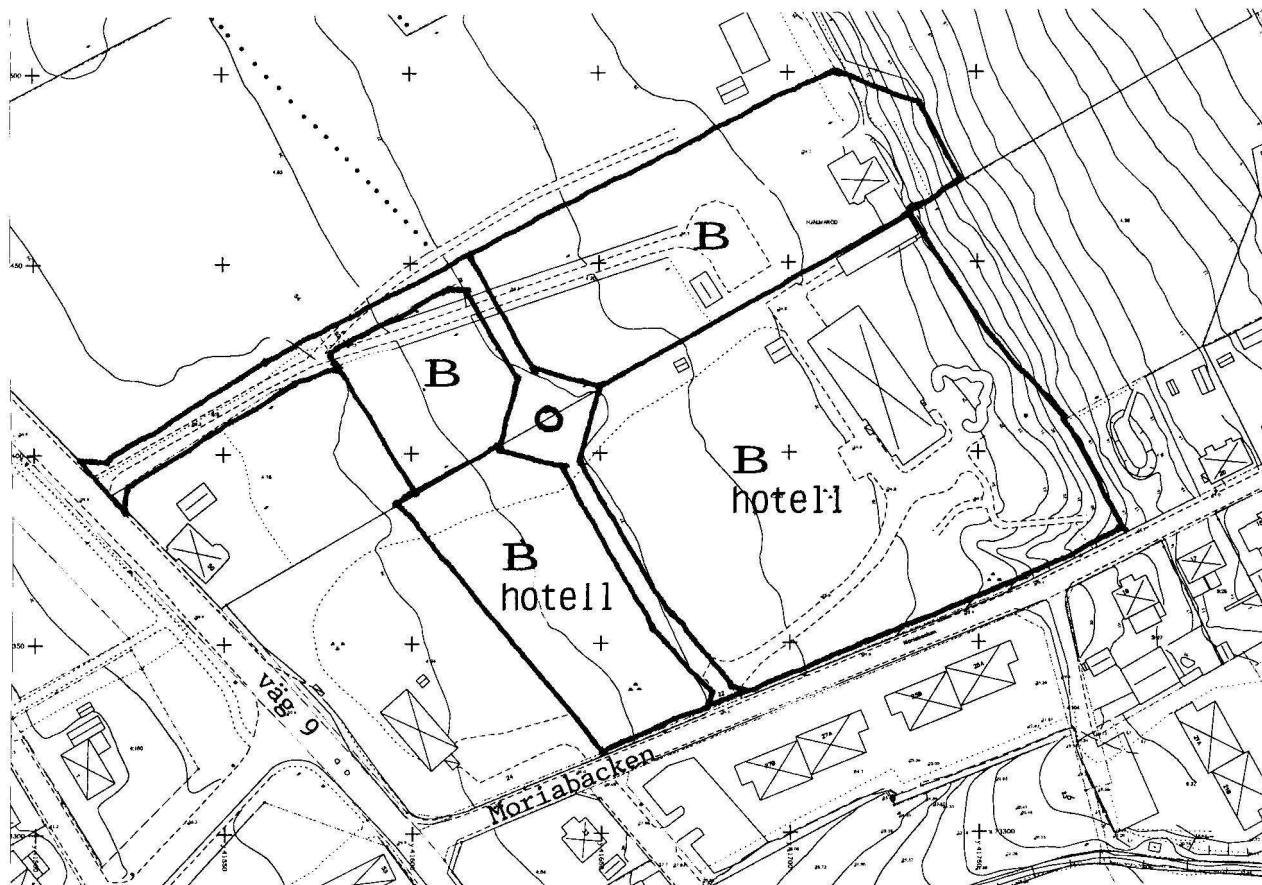
Inom den västra delen av Hjälmared 4:20 kan nya villatomter skapas.

Inom Hjälmared 4:203 skall såväl bostads- som hotelländamål vara tillåtet.

Befintliga tillfarter till planområdet från väg 9 och från Moriabacken nyttjas för den nya bebyggelsen. Direktutfarter mot Moriabacken bör undvikas. Mitt i planområdet föreslås en vändplats, vilken möjliggör att Hjälmared 4:20 och 4:203 kan exploateras oberoende av varandra.

Vägar och bebyggelse skall placeras så att de träd och den vegetation, som har ett miljömässigt värde, tas tillvara. Ev. behov av gemensam grönyta kommer att prövas i kommande detaljplanearbete. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Principskissen visar hur planområdet kan disponeras med väg och byggnadskvarter. Vägen kan i en framtid ev. förlängas norrut med en gång- och cykelväg till campingplatsen.



Principskiss, skala 1:2 000

Planprocessen

Detaljplanen avses handläggas enligt plan- och bygglagens regler om normalt planförfarande. Planläggningen inleds med detta planprogram, som syftar till att på ett tidigt stadium inhämta synpunkter inför det fortsatta planarbetet.

Följande handlingar kommer att tas fram under planprocessen:

- plankarta med illustrationskarta och planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelser för inkomna yttranden under planens tre samråds- och utställningsperioder

Simrishamn 2006-11-14

ArkitektBolaget
DAHLQUIST - LARSSON

Britta Dahlquist
Arkitekt SAR/MSA