

## SAMRÅDSHANDLING

### Detaljplan för Hjälmaröd 4:203, "Kiviks hotell", i Kivik Simrishamns kommun, Skåne län

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planprogram 2006-11-14  
Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta  
2009-02-27  
Denna planbeskrivning med 2 bilagor 2009-02-27  
Genomförandebeskrivning 2009-02-27  
Naturmiljöbedömning 2008-11-06  
Programsamrådsredogörelse 2007-04-24  
Fastighetsförteckning 2009-xx-xx

### BAKGRUND

Detaljplanen upprättas på uppdrag av Höstället AB, som avser att utveckla Kiviks hotellanläggning och skapa ny bostadsbebyggelse i anslutning till hotellet.

### SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att planområdet bebyggs med 33 enbostadshus och att hotellbyggnaden byggs på med två våningsplan. Planområdet trafikmatas från Moriabacken via två infarter. Genom planområdet föreslås ett allmänt gång- och cykelstråk i östvästlig riktning. Planutformningen utgår från ett förslag upprättat av Hegelund & Marsvik Arkitekter AB.

### MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken, varför behov av särskild miljöbedömning inte föreligger. Miljökvalitetsnormer överskrids inte genom denna detaljplan.

Naturmiljöbedömning utförd 2008-11-06 av kommunekolog Per Carlsson ingår i planhandlingarna.

### PLANDATA

Planområdet på ca 2,2 ha består av fastigheten Hjälmaröd 4:203, som ligger öster om väg 9 i den norra delen av Kivik.

Planområdet gränsar i söder till Moriabacken, i väster till fastigheterna Hjälmaröd 4:94 och 4:16 samt den samfällda vägen S:8, i norr till fastigheten Hjälmaröd 4:65 samt i öster till fastigheterna Hjälmaröd 4:44, 4:38 och 4:6.

Höstället AB är lagfaren ägare till Hjälmaröd 4:203.

Normalt planförfarande tillämpas.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Riksintressen</b>  | Planområdet ingår i riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1, 2 § miljöbalken. Området ingår i den kustzon som är av riksintresse enligt 4 kap 1, 4 § miljöbalken. Området, som ingår i Kiviks tätort, ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Föreslagen bostadsutbyggnad bedöms inte påverka riksintressena negativt. |
| <b>Översiktsplan</b>  | Den fördjupade översiktsplanen för Kivik, som antogs av kommunfullmäktige 1990-05-28, anger allmänt ändamål.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Detaljplaner</b>   | Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.<br><br>Planområdet gränsar i söder till detaljplanelagt område för bostadsbebyggelse och allmän platsmark. I nordost gränsar detaljplan för Hjälmared 4:44 som vann laga kraft genom regeringsbeslut 2009-02-05.                                                                                       |
| <b>Planmedgivande</b> | Byggnadsnämnden har 2006-03-01 och 2006-05-22 medgett upprättande av detaljplan för fastigheten Hjälmared 4:20 resp. fastigheten Hjälmared 4:203. Hjälmared 4:20 har därefter fastighetsreglerats till Hjälmared 4:203.                                                                                                                              |
| <b>Planprogram</b>    | Planförslaget följer i allt väsentligt principerna i planprogram och programsamrådsredogörelse.                                                                                                                                                                                                                                                      |

## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Markanvändning</b> | <p>Inom planområdet finns Kiviks hotellanläggning med parklik plantering. Anläggningen har tillfart från Moriabacken och kan även nås från den samfälliga vägen S:8.</p> <p>Inom planområdets norra del finns en villa med tillhörande tomt samt mark som tidigare nyttjats för fruktodling. Villan används i hotellverksamheten. Den samfälliga vägen nyttjas som tillfart.</p> <p>I övrigt finns inom planområdet blandskog med bl a vackra ekar. Värdefulla träd är inmätta och redovisas på grundkartan.</p> <p>Området sluttar mot öster från +28 m i väster till +18 m i nordost och +19 m i sydost. Huvuddelen av planområdet ligger mellan +28 och +24 m.</p> <p>Grannfastigheterna Hjälmared 4:6, 4:16 och 4:65 är bebyggda med bostadshus. På Hjälmared 4:94 ligger en vårdcentral. Hjälmared 4:38 och 4:44 är obebyggda. På Hjälmared 4:44 kan 12 bostadshus byggas enligt gällande detaljplan.</p> |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arkeologi</b>           | Arkeologisk utredning, rapport 2007:57, är utförd av Wallin kulturlandskap och arkeologi. Vid utredningen påträffades fyra gropar och fyra stolphål av förhistorisk karaktär spridda inom Hjälmared 4:203. Inom Hjälmared 4:20 påträffades endast moderna nedgrävningar, troligen spår av den före detta äppleodlingen. Länsstyrelsen meddelade 2007-11-29 att utredningen är avslutad och inga hinder finns, ur antikvarisk synpunkt, att fortsätta planerade arbeten inom området. |
| <b>Geoteknik</b>           | Geoteknisk utredning och radonmätning kommer att utföras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Trafik</b>              | Planområdet nås från Moriabacken och, i dagsläget, även från den samfälliga vägen S:8.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Kollektivtrafik</b>     | Regionbuss nr 3 mellan Simrishamn och Kristianstad har hållplats vid väg 9 strax väster om planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Service</b>             | Vårdcentral gränsar i väster till planområdet. Offentlig och kommersiell service finns i Kivik och i Simrishamn ca 50 km söder om Kivik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Teknisk försörjning</b> | Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten samt för el och tele finns i anslutning till planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Störningar</b>          | Planområdet är inte påverkat av trafikbuller eller av störningar från verksamheter i omgivningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Markanvändning</b> | <p>Detaljplanen innebär att den östra delen av planområdet får användas för kontors-, hotell- och bostadsändamål. Den västra delen får användas för bostadsändamål. Totalt föreslås planområdet rymma 33 nya bostadshus.</p> <p>Illustrationskartan visar exempel på hur bebyggelsen kan placeras inom området. Husen är placerade så att intressanta gaturum skapas, värdefull vegetation sparas och möjliga havsutsikter tas tillvara. Illustrationskartan grundar sig på förslag som upprättats av arkitekt SAR Björn Hegelund, Hegelund &amp; Marsvik Arkitekter AB och som redovisas i två bilagor till denna planbeskrivning. Bilagornas information om bebyggelse och parkering har bearbetats i detaljplaneförslaget.</p> <p>Befintlig hotellbyggnad i två våningar föreslås byggas till med en full våning och en indragen takvåning med en högstanockhöjd på 15 m. Byggrätterna i närheten av hotellet begränsas så att stora friytor med värdefull vegetation kan sparas.</p> |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

I den västra delen av planområdet föreslås 12 låga atriumhus. Huvudbyggnaderna får uppföras i högst en våning med högsta nockhöjd 5 m. Varje hus, dvs huvudbyggnad med förråd och garage, upptar högst 150 kvm byggnadsarea. Den sammanlagda byggnadsarean för fyra hus i det norra området anges till högst 600 kvm. Den sammanlagda byggnadsarean för åtta hus i det södra området anges till högst 1200 kvm.

I områdets mellersta del föreslås 12 låga kopplade hus, varav ett kan nyttjas som kvartersgård. Huvudbyggnaderna får uppföras i högst en våning med högsta nockhöjd 5,5 m. Varje hus, dvs huvudbyggnad med förråd, upptar högst 120 kvm byggnadsarea. Den sammanlagda byggnadsarean för fyra hus och miljöhus i det norra området anges till högst 530 kvm. Den sammanlagda byggnadsarean för åtta hus i det södra området anges till högst 960 kvm.

Fem friliggande villor med takterrasser föreslås, varav tre utmed Moriabacken och två i områdets nordöstra del. Huvudbyggnaderna får uppföras i högst tre våningar med högsta nockhöjd 8,5 m. Tredje våningsplanet får inrymma takterrass samt högst 16 kvm bruttoarea. Varje hus, dvs huvudbyggnad med förråd och garage, upptar högst 140 kvm byggnadsarea. Den sammanlagda byggnadsarean för villorna vid Moriabacken anges till högst 420 kvm. Den sammanlagda byggnadsarean för nya villor och miljöhus samt befintligt villa i nordost anges till högst 470 kvm.

Fyra souterränghus föreslås i slänten längst i öster. Byggnaderna får uppföras i högst två våningar. Nockhöjd får inte överstiga +28.0 m över nollplanet. Den sammanlagda byggnadsarean anges till högst 340 kvm, dvs högst 85 kvm byggnadsarea per hus.

Byggnadsarea för friliggande bostadshus får vara högst 150 kvm.

Huvudbyggnads fasad skall vara putsad och takbeläggning skall vara bränt lertegel.

Byggrätt för servicebyggnad till planerad pool redovisas sydost om hotellet. Avsikten är att poolen skall kunna nyttjas av såväl hotellgäster som boende i de nya husen.

Två nya miljöhus redovisas i planen. Befintligt miljöhus vid hotellet ges tillbyggnadsmöjlighet mot norr.

Komplementbyggnad får uppföras till högst 3,0 m byggnadshöjd.

**Trafik**

Bebyggelsen inom den västra delen av planområdet nås från Moriabacken via en infart i samma läge som befintlig infart till hotellet. Hotellanläggningen och villorna norr därom nås via en ny infart från Moriabacken.

Genom området föreslås ett allmänt gång- och cykelstråk i östvästlig riktning. Del av stråket görs körbar för sopbil och utryckningsfordon. Stråket kan i en framtid förlängas västerut över fastigheten Hjälmared 4:94 till befintlig busshållplats vid väg 9. Stråket anknyter i nordost till det gångstråk, som planeras inom grannfastigheten Hjälmared 4:44 och som kommer att leda ned till havet via Svarvarens väg och Gröningen.

Utfartsförbud redovisas för att förhindra direkta villautfarter mot Moriabacken och all utfart mot den samfälliga vägen S:8.

Detaljplanen innebär att utfarten från fastigheten Hjälmared 4:65 justeras så att den ligger helt utanför planområdet.

**Parkering**

Erforderligt antal parkeringsplatser för boende, besökare och hotellgäster anordnas på kvartersmark. Situationsplanen i bilagan redovisar totalt ca 80 parkeringsplatser inom planområdet.

**Teknisk försörjning**

Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppssystem.

Hur grund-, dag- och dräneringsvatten skall tas om hand kommer att utredas i anslutning till det fortsatta planarbetet.

I slänten i nordost redovisas u-områden för kommunala dräneringsledningar. Behovet av ytterligare u-områden kommer att utredas.

Området ansluts till befintliga ledningar för el och tele, vilka delvis måste läggas om.

Tillfartsvägar ska utformas så att avståndet är max 50 m för uppställning av tunga fordon. Brandvatten skall finnas tillgängligt enligt VAV-norm.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR****Genomförandetid**

Genomförandetiden är tio år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Simrishamn 2009-02-27

ArkitektBolaget  
DAHLQUIST - LARSSON

Britta Dahlquist  
Arkitekt SAR/MSA

Bilagor:

Situationsplan, skala 1:1000, samt planer och fasader på friliggande villa, skala 1:400

Planer och fasader på atriumhus, kopplade hus, kvartersgård och souterränghus, skala 1:200