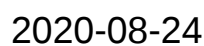


Kivik, Simrishamn, Skåne



UTSTÄLLNINGSHANDLING

ADDRESS: 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 och illustrationskarta 2020-09-04
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning (denna handling) 2020-09-04
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande (2020-09-11)
- Barnkonsekvensanalys

Övriga underlag

- Arkeologisk utredning 2007-12-06
- Naturmiljöbedömning 2008-11-06
- Geoteknisk undersökning 2009-02-27
- Markradonmätning 2009-03-23
- Dagvattenhantering 2020-06-11
- Geoteknisk undersökning 2013-11-27
- Naturvärdesbedömning 2020-05-28

Bakgrund

Detaljplanen upprättas på uppdrag av Höstället AB, som avser att utveckla Kiviks hotellanläggning och skapa ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Hjälmared 4:203.

Byggnadsnämnden har 2006-03-01 och 2006-05-22 medgett upprättande av detaljplan för fastigheten Hjälmared 4:20 respektive fastigheten Hjälmared 4:203. Hjälmared 4:20 har därefter fastighetsreglerats till Hjälmared 4:203.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i mars 2006 att medge planprövning för upprättande av detaljplan inom fastigheterna Hjälmared 4:20 och 4:203.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande med program enligt ÄPBL (1987:10). Då lång tid har passerats sedan utställning samt att förslaget reviderats görs en andra utställning.

Normalt planförfarande med program

**Syfte**

Att utveckla parkområdet med bostäder i huvudsak i radhusform, samt möjliggöra för hotellverksamhetens expansion.

Bostädernas placering är vald så att de bidrar till att inrama parkrummet och förtydliga/utveckla det till en boendemiljö med möjlighet till utblick över Östersjöhorisonten. Träd sparas eller nyplanteras mellan husen.

Bostadsbebyggelse i anslutning till hotellanläggningen möjliggör för en ökad servicegrad inom området. Syftet är även att stärka möjlighet till service i området genom att till exempel kunna erbjuda vaktmästar- och trädgårdsmästartjänster matlådor.

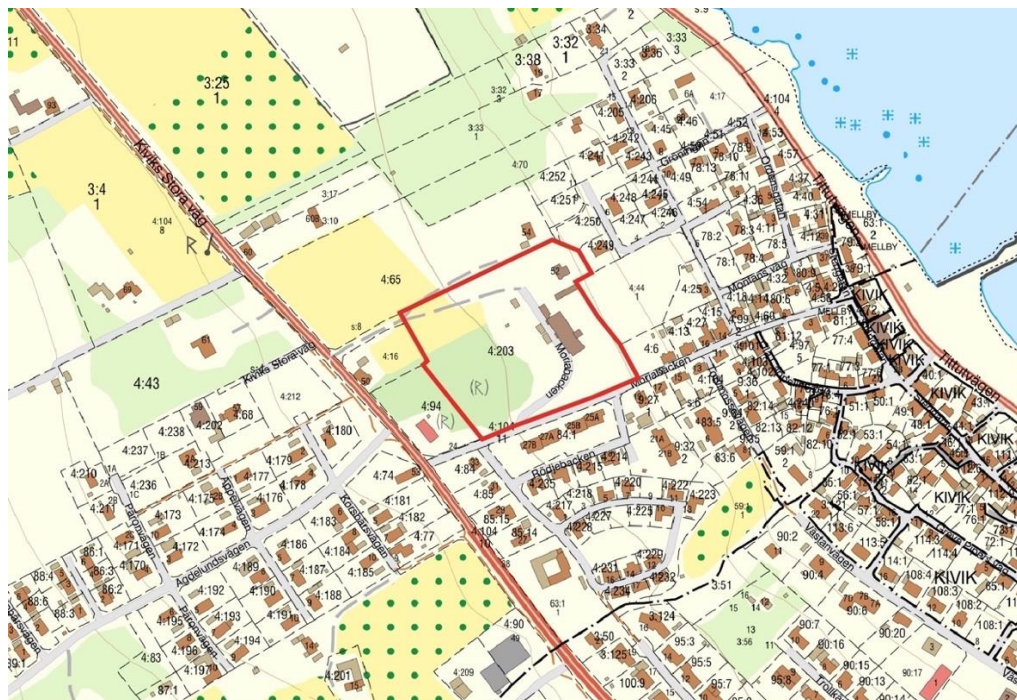
Plandata

Planområdet på ca 2,17 ha omfattar fastigheten Hjälmared 4:203. Området ligger öster om väg 9 i den norra delen av Kivik.

Området sluttar mot öster från nivån +28 m i väster till nivåerna +18 m i nordost och +19 m i sydost. Huvuddelen av planområdet ligger på nivåer mellan +28 och +24 m.

Planområdet gränsar i söder till Moriabacken, i väster till fastigheterna Hjälmared 4:94 och 4:16 samt den samfälliga vägen S:8, i norr till fastigheten Hjälmared 4:65 samt i öster till fastigheterna Hjälmared 4:250, 4:249, 4:44 och 4:6.

Höstäppet AB är lagfaren ägare till Hjälmared 4:203.



Kartutsnitt som visar planområde (röd markering)

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.

Miljökvalitetsnormer överskrids inte genom denna detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

”Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun” antogs den 30 november 2015 och vann laga kraft den 15 mars 2017. I översiktsplanen beskrivs planområdet som ett av flera utbyggnadsområden med blandad bebyggelse i Kivik. Bebyggelsen ska utgöras av hyresrätter, bostadsrätter eller bostadshus. Utbyggnadsområdet ska ses som en kvalitativ förtätning av basorten för att stärka bykänslan, minska genomfartskaraktären och bidra till upplevelsen av väg 9 som en trafiksäker och attraktiv väg genom ett tätt och levande samhälle.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt.

Planområdet gränsar i söder och nordost till detaljplanlagda områden för

bostadsbebyggelse; flerbostadshus, småhus och allmän platsmark. Övriga angränsande områden är inte detaljplanlagda.



Kartutsknitt över detaljplaner som gränsar till planområdet

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 bykärnorna och nyttjas för mindre trafik. Sannolikt är det få sträckor som rivits upp.

(<https://www.lansstyrelsen.se/skane/besoksmal/kulturmiljoprogram/omraden/kulturmiljostrak/landsvagen-trelleborg-simrishamn-brosarp-vag-9.html>, hämtad 2020-09-01)

- 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 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.

(<https://www.lansstyrelsen.se/skane/besoksmal/kulturmiljoprogram/skanes-historia-och-utveckling/krigens-landskap/skanelinjen-per-albin-linjen.html>, hämtad 2020-09-01)

- Ålakusten

Kusten mellan Kivik och Åhus kallas Ålakusten där ålen länge var en av de mest betydelsefulla inkomstkällorna. Spår av det för området så betydelsefulla ålfisket finns endast kvar på ett fåtal platser. De ålabodar, torkställningar och fiskeplatser som återstår är värdefulla dokument över Skånes fiskerier.

(<https://www.lansstyrelsen.se/skane/besoksmal/kulturmiljoprogram/omraden/kulturmiljostrak/alakusten.html>, hämtad 2020-09-01)

Planområdet berörs av Särskilt värdefulla kulturmiljöer:

- Andrarum-Kivik

Inom området ryms flera kulturhistoriskt intressanta miljöer, vilka illustrerar olika skeden såsom det förhistoriska, det godsanknutna agrara och det tidigt industriella. Områdets kontinuitet manifesteras genom ett flertal olika monument som Havängsdösen och Bredarör Dessa objekt och miljöer är dessutom av betydelse för landskapsbilden liksom de kuperade odlings- och betesmarkerna, de öppna, sammanhängande brukningsenheterna, allésystemet, bokskogslundarna och strandmarkerna. Av kulturhistoriskt intresse är även bebyggelsens struktur i fiskelägena och byarna, Kiviks marknadsplats samt Vitemölla badhotell.

(<https://www.lansstyrelsen.se/skane/besoksmal/kulturmiljoprogram/omraden/andrarum-kristinehov-eljarod-brosarpglimmeboda-havang-vitemolla-kivik-vitaby.html>, hämtad 2020-09-01)

Riksintressen

Riksintressen, 4 kap MB

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse enligt 4 kap 1, 4 §§ MB med hänsyn till natur- och kulturvärdena. Riksintresset, som omfattar hela kustremsan i kommunen, innebär att stor restriktivitet ska gälla beträffande exploateringar som innebär påtaglig skada på natur- och kulturvärdena.

Planområdet ingår även i ett större område som är av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1, 2 §§ MB. Riksintresseområdet sträcker sig från

Örmahusen till Åhus och där ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas. Riksintresset består bland annat av närheten till båda hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längs havet i långa obrutna sträckor.

Planområdet ingår i Kiviks tätort och 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.

Riksintressen, 3 kap MB

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.

Planområdet ingår i ett större område kring Ravlunda skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § MB.

Planområdet gränsar i sydost till område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § MB. Riksintresset omfattar den gamla bebyggelsen och gränderna i Kiviks fiskeläge samt fornlämningarna söder om samhället.

Förutsättningar

Planområdet

Planområdet, 2,17 hektar omfattar fastigheten Hjälmared 4:203.

Ansökan om delning av fastigheten till nya fastigheter, i huvudsak i enlighet med kvartersmarken, är inlämnad till Lantmäterimyndigheten.

Nuvarande markanvändning

Planområdet består i sin helhet av kulturpåverkad mark. Här finns byggnader, trädgårdsanläggningar, angöringsvägar och parkeringsplatser. Delvis består planområdet av trädbevuxna partier och slyvegetation av lönn och bok.



Miljöbilder från parken



Miljöbilder runt hotellet



Miljöbilder runt området

Bebyggelse



Översiktskarta bebyggelse. 1. Villa Emiliero, 2. Kiviks Hotell, huvudbyggnaden 3. Villa Julia 4. Villa Laura

Samtliga byggnader inom planområdet används för Kiviks hotells verksamhet. Den stora hotellbyggnaden, dvs Villa Emiliero med tillbyggnad, inrymmer reception, gästrum, konferensrum, restaurang, spa-avdelning och orangeri.

Planområdets byggnader har sinsemellan relativt olika uttryck och utförande men binds samman av sina fasadkulörer samt trädgårdsanläggningens enhetliga häckar, rabatter, pergolor, belysning och markbeläggning.

1. Den asymmetriskt komponerade och påkostade *Villa Emiliero* med unika yttre bevarandevärda detaljer.
2. *Hotelldelen*, det om- och påbyggda och utvecklade f.d. vårdboendet från 1960-talet som sammanbyggs med tidigare huvudbyggnaden Villa Emiliero, har kompletterats med en minimalistiskt utformad lobbytillbyggnad, sviter under takåsen samt en spa-anläggning med pool i källarplan.
3. F.d fruktpackeriet, idag *Villa Julia*, en långsträckt putsad envånings-byggnad i sten med valmat tak som idag används som hotellrum.

4. Tvåvåningsvillan *Villa Laura*, försedd med flackt valmat tak och stomme i rött tegel, nu vitputsad. Ingår i hotellverksamheten.

Mot sjösidan, framför hotellet har nyligen anlagts en terrasserad trädgårdsanläggning i Italiensk stil som ramar in i nordost av Villa Julia.

Ett S.k. Miljöhus för återvinning och förråd finns i anslutning till hotellbyggnaderna. Villa Emiliero har stora kulturhistoriska värden. Villa Julia, som tidigare var ett fruktpackeri, är kulturhistoriskt intressant.

Villa Emiliero



T.h. Villa Emiliero T.v. tillbyggnaden

Villan uppfördes som en fristående villa, men är sedan länge sammanbyggd med hotellbyggnaden. Villans exteriör är i stort oförändrad med sammansatta volymer och med detaljrika, varierade fasader. Invändigt är byggnaden helt omgjord och används i hotellverksamheten.

Byggnadens planmått är ca 11,2 x 13,8 m. Den har 2 våningar ovanpå en källarvåning samt inredd takvåning. Hörnet mot sydost betonas med ett torn med en konisk takspira. Den tidigare huvudingången i sydostfasaden framhävs med ett stort gavelparti med 3 våningar. Också de båda andra fasaderna har gavelmotiv.

Taket är sammansatt av branta takfall, sadeltak, i olika riktningar och utformningar. Taktäckningen består av bruna, glaserade lertegelpannor. Tornspiran är klädd med grönärgad kopparplåt. Tegeltaken kröns av 4 skorstenar av rött tegel. En mindre takkupa finns mot sydost. Det högsta tegeltaketsnock ligger +37,6 m över nollplanet. Torntakets högsta punkt ligger +37,4 m över nollplanet.

Ytterväggarna är av sten med vitmålad stänkputs. På den höga gaveln finns en vitmålad gavelpanel. Sockeln består av murade, delvis tuktade granitblock med en fris av grå kalksten.

De vitmålade fönstersnickerierna är sentida med i stort sett den tidigare indelningen med smårutor tillsammans med hela rutor i samma båge. Entrédörren är en kopia av den ursprungliga med skulpturalt dörrblad av ek där det ovala glaset med galler av järnsmide tagits tillvara från den ursprungliga dörren. Övriga dörrbeslag är av koppar eller mässing. Till ingången leder en stentrappa med smidesräcken.

Över porten finns en grå stenrelief med texten: "Emiliero uppfört 1908 av Emilia och Åke Hjort".

Villa Julia, f d fruktpackeri



Villa Julia i fonden, ramar in trädgårdsanläggningen mot norr.

Fruktpackeriet uppfördes för att användas i den fruktodlingsverksamhet som då bedrevs på fastigheten. Byggåret är inte känt. Invändigt är byggnaden omgjord till hotellrum.

Byggnadens planmått är ca 21,7 x 5,0 m. Den har en våning. Det valmade sadeltaket är belagt med röda takpannor av betong. Ytterväggarna är av sten med vitmålad stänkputs. De vitmålade fönsterpartierna med rutindelning är sentida. Byggnadshöjden ligger +27,2 m över nollplanet. Nockhöjden ligger +29,8 m över nollplanet.



Villa Laura.

Gästrum finns också i Villa Laura och i Villa Julia, som det f d fruktpackeriet nu kallas. Ett gästrum ryms i en egen liten stuga väster om hotellbyggnaden.



Hotellrumsstugan

Trädgård och park

Öster om huvudbyggnaden har anlagts en stor trädgårdsanläggning med växter, murar, gångar, vatten och sittplatser. I anslutning till hotellanläggningen finns en parklik plantering med bl.a. en stor hängbok och ett stort rhododendronbuskage. Till den ursprungliga villa Emilero fanns tidigt en väl planerad trädgård. Den stora hängboken har miljömässigt stor betydelse och skyddas i planförslaget.



Foto: Peter Carlsson

Tv. Villa Emilero, th. lobbytillbyggnaden och hotellanläggningen sedd från trädgårdssidan



Hängboken och del av trädgårdsanläggningen



T.v Del av trädgårdsanläggningen

Arkeologi

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.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i Kivik och i Simrishamn, som ligger ca 25 km söder om Kivik. Distriktssköterskemottagningen intill planområdet har öppet två förmiddagar i veckan.

Gator och trafik

Planområdet nås idag från Moriabacken, men kan även nås från väg 9 via den samfälliga vägen S:8. Tillfarten via den samfälliga vägen är inte trafiksäker på grund av dåliga siktförhållanden vid vägens anslutning till väg 9.

Parkering och angöring sker väster om hotellbyggnaderna.



Ej säker utfart



Nuvarande infartsväg till hotellet

Kollektivtrafik

Regionbuss nr 3 mellan Simrishamn och Kristianstad har hållplats vid väg 9 väster om planområdet.

Mark och vegetation



Naturmiljöbedömning utfördes 2008-11-06 av kommunekolog Per Carlsson. Naturvärdesbedömning utfördes 2014-06-13. Den uppdaterades även 2020-05-28 av naturvårdskonsult Rune Gerell.

Inom planområdet finns olikåldrig blandskog med bl. a. stora ekar. I den sydvästra delen av planområdet dominerar gran. Slyvegetationen domineras av lönn och bok.

Inom den igenväxande odlingsmarken i den nordvästra delen av planområdet förekommer inga småbiotoper såsom småvatten, diken, odlingsrösen eller stenmurar.

Enligt kommunens databas finns inte några fynd av hotade djur- eller växtarter inom planområdet.

Inventeringen av naturvärdena omfattar både flora och fauna. Ingen av de noterade eller påträffade arterna var rödlistade eller sällsynta. Enligt naturvärdesbedömningen kommer detaljplanen inte påverka någon växt- eller djurart negativt på populationsnivå eftersom alla noterade arter utgjordes av allmänt förekommande arter med stor utbredning.

Geotekniska förhållanden

Översiktliga geotekniska undersökningar har utförts av GeoSyd AB och redovisas i rapport 2009-02-27. Marken består överst av 0,1-0,3 m matjord. Under matjorden består marken av sand till borrhål djup, som mest 4,6 m. Sanden kan lokalt vara grusig och mycket stenig. Marken kan vara löst-halvfast lagrad till ca 1,0 m djup och fast lagrad på större djup.

För ett område i planområdets östra del har en kompletterande geoteknisk undersökning utförts av GeoExperten i Skåne AB och redovisas i rapport 2013-11-27. Jordlagren utgörs överst av växtskikt följt av 0,2-0,6 m matjordshaltig sand. Därunder består marken i den västra delen av mellansand till 3,7-4,5 m djup, varvid i flera punkter erhöles stopp mot förmodad morän-jord. I den östra delen består marken av sand till 1,9-4,1 m djup, där siltmorän vidtar.

Markradonmätning, utförd av GeoSyd AB 2009-03-23, visar att marken klassas som låg- och normalradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger omkring + 25 meter över havet och bedöms inte utgöra något riskområde för översvämning.

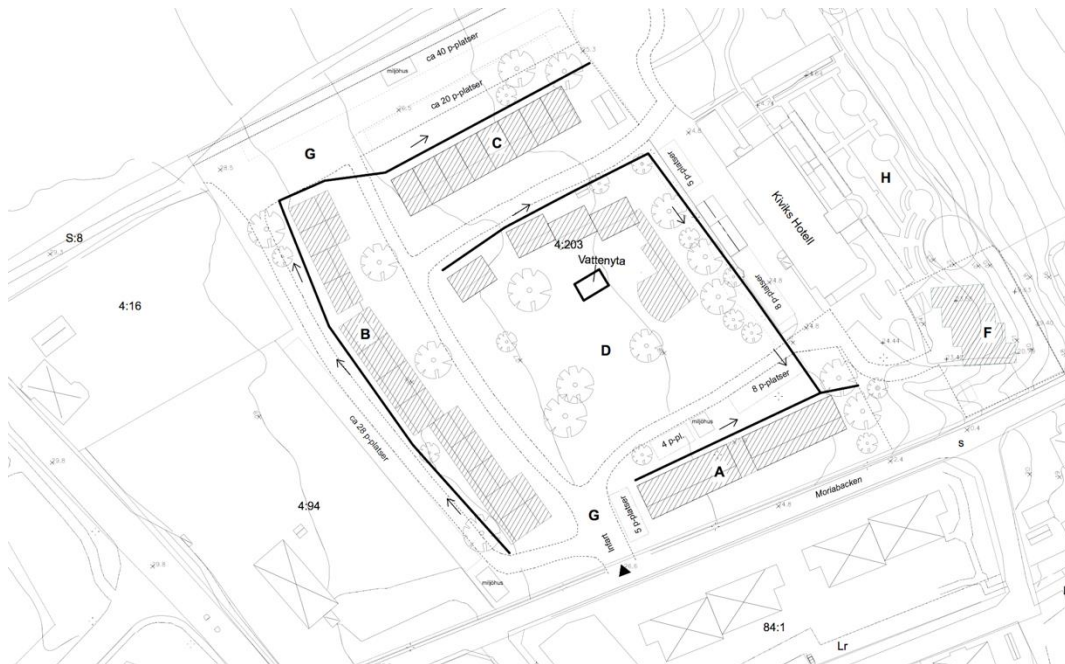
Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten samt för el och tele finns i anslutning till planområdet.

Dagvattenhantering

Ytvattenhantering och dränering i samband med exploateringen är utredd av Jordbruksverket i PM, dat. 2011-05-23. Lägen för lämpliga dräneringsstråk redovisas på en principskiss, vilken har reviderats 2013-12-02 och 2020-05-20. Inget byggande eller plantering rekommenderas ske över dräneringsstråken.



Principskiss dagvattenhantering

El och energi

Hotellet uppvärms med bergvärme. Österlens Kraft ansvarar för elförsörjningen.

Avfallshantering

ÖKRAB ansvarar för avfallshanteringen. Miljöhus finns för sophanteringen.

Grannfastigheter

Bebyggelsen runt planområdet utgörs av Kiviks nordvästra utkant.

Bebyggelsestrukturen är relativt blandad. Utefter gatan ner mot sjön, Moriabacken, ligger två flerbostadshus i gul puts samt flera verandaförsedda traditionsenliga äldre småhus/villor. Mot nordost ligger det ännu ej färdigbyggda området "Wiklands Backe" bestående av fristående enbostadshus i både mer modern och traditionell utformning. Öster- och nordväst om planområdet finns ej planlagd mark och fastigheter bebyggda med enstaka bostadshus samt en distriktssköterskemottagning med viss service. Ett anlagt gångstråk med trappor gränsar till planområdet i nordost.

Risker och störningar

Farligt godsled

Kiviks stora väg, väg 9, passerar väster om planområdet på ett avstånd av ca 65 m från de hus som planeras ligga närmast vägen. Vägen bedöms inte utgöra någon risk för planlagt område.

Markföreningar

Ej risk för föroreningar

Buller

Trafikbuller

Hastigheten på väg 9 som passerar väster om planområdet är 50 km/tim.

2019 trafikerades sträckan, enligt Trafikverket av 3720 bilar per årsmedeldygn, varav ca 10% utgör tung trafik. Byggnader och tät vegetation skärmar av trafikbullret från vägen, varför riktvärdena för trafikbuller inte bedöms överskridas. Riktvärdena är 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid, 60 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.

Buller från skjutfält

Planområdet, liksom hela Kiviks samhälle, ligger i den yttre delen av påverkansområde för buller från Ravlunda skjutfält. Bakgrundsbullret (trafik, flygplan, övrig mänsklig aktivitet) bedöms dominera över skjutfältsbullret och därför blir inte bullernivåer från skjutfältsbullret normgivande.

Policy för utbyggnad av bostäder kring Ravlunda skjutfält, antagen 2007-03-26, anger att planområdet är inom avgränsat område för Kivik där nya bostäder kan byggas ur bullersynpunkt. Planområdet är i övrigt inte utsatt för störningar från andra verksamheter i den nära omgivningen.

Planförslag



Illustrationskarta

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Parkområdet utvecklas med bostäder i huvudsak i radhusform. Bostädernas placering är vald så att de bidrar till att rama in parkrummet och förtydliga/utveckla det till en boendemiljö med möjlighet till utblick över Östersjöhorisonten. Träd sparas eller nyplanteras mellan husen.

Byggnaderna, i en till två våningar med inredd vind utformas med generösa fönsterpartier och nätt detaljering för att vara underordnade hotellanläggningen och de träd som utgör parken. De förses med relativt flacka takfall förutom i längan mot nordväst där något större slutenhet mot närmiljön bedöms kunna prövas. I parkens inre kvarter utförs mindre friliggande eller kopplade byggnader av hög kvalitet med paviljongkänsla, dessa kan användas som gemensamhetsytor i bostads-/hotellområdet.

Föreslagen markanvändning

Detaljplanen innebär att all kvartersmark inom planområdet får användas för bostads- och hotelländamål. Den östra delen får även användas för restaurangändamål. Detaljplanen innebär en utveckling och komplettering av nuvarande hotellverksamhet med bostäder. Totalt föreslås planområdet rymma 42

nya bostadsenheter med blandade upplåtelseformer som t.ex. äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt.

Illustrationskartan visar exempel på hur ny bebyggelse kan placeras inom området och vilken typ av bebyggelse som kan bli aktuell. Husen är placerade så att ett tydligt parkrum i mitten av anläggningen behålls och utvecklas. Omväxlande gaturum runt parken är föreslagna. Värdefulla träd sparas och möjliga havsutsikter tas tillvara. Illustrationskartan grundar sig på projekt ritade av Gustavson & Påsse Design och Arkitektur samt Kamikaze arkitekter. Kamikaze arkitekters förslag är orienterade mot sjösidan av hotellanläggningen.

Bebyggelse

Hotellet

Detaljplanen föreskriver att nockhöjden på hotellbyggnaden får vara högst +36,1 m över nollplanet, dvs den befintliga nockhöjden, ca 11m. Den del av byggnaden, som ligger närmast Villa Emiliero får ha högsta nockhöjd +35,1 m över nollplanet. Nockhöjden för inglasning av terrassen får inte överstiga +32,3 m över nollplanet. Nockhöjderna överensstämmer med beviljade bygglov.

Byggrätten för Villa Laura begränsas till den nuvarande byggnaden. Högsta nockhöjd är 7,2 m. Planbestämmelse möjliggör att solterrass kan byggas i anslutning till byggnaden.

Hotellrumsstugan väster om hotellet ges byggrätt med högsta nockhöjd 3,5 m. Hotellet samt kvartersmarken för bostäder är avsedda att styckas av till egna fastigheter.

Villa Emiliero

Arkitektoniskt kan Villa Emiliero beskrivas som en påkostad och tidstypisk karaktärsbyggnad från jugendepoken. Byggnaden är exteriört välbevarad trots att den numera bildar en del av hotellbyggnaden.

Den sammansatta byggnadsvolymen och de detaljrika fasaderna med stänkputs bör bevaras tillsammans med takets bruna glaserade lertegelpannor, tornspirans kopparplåt samt skorstenarna. Man bör också värna om sockelmurens utförande, yttertrappan och fönsterindelningen.

Planbestämmelse föreskriver att byggnadens volym inte får ändras och att byggnadens karaktärsdrag ska värnas så att de kulturhistoriska värdena består. Byggnaden får ej heller rivas enligt planbestämmelsen k.



*T.v. Villa Emiliero. Byggnadens volym får inte ändras. Byggnadens karaktärsdrag ska värnas.
T.h. Fasadputsen och fönsterindelningen på Villa Emiliero ska värnas.*



T.v. Entrépartiet på Villa Emiliero ska värnas. T.h. Sockelmuren på Villa Emiliero ska värnas.

Villa Julia, f d fruktpackeri

Det f d fruktpackeriet är en kulturhistoriskt intressant byggnad som erinrar om perioden med fruktodlingar på fastigheten. Planbestämmelse värnar om byggnadsvolymen och att fasader ska vara putsade så att det kulturhistoriska värdet består, byggnaden får ej heller rivas enligt planbestämmelsen k₂.



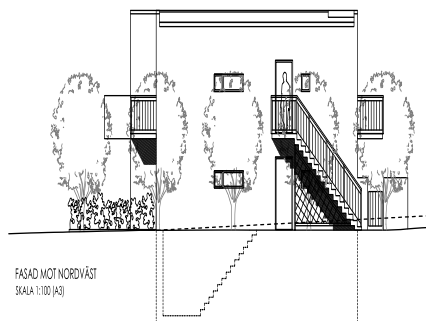
*Villa Julia, f d fruktpackeri. Byggnadens volym ska värnas.
Fasaderna ska vara putsade.*

Byggnader vid Villa Laura

Byggrätt för en byggnad med fyra lägenheter redovisas nordväst om Villa Laura. Byggnaden får uppföras i högst två våningar. Högsta byggnadshöjd är 6,5 m. Fasad ska vara puts och/eller tegel. Byggnaden kan styckas av till en egen fastighet.



FASAD MOT NORDÖST
SKALA 1:100 (A3)



FASAD MOT NORDVÄST
SKALA 1:100 (A3)

Byggnader vid hängboken

Byggrätt för en byggnad med sex lägenheter redovisas i slänten söder om hängboken.

Byggnaden får uppföras i högst två våningar. Det övre planet får utföras med sovloft. Högsta byggnadshöjd och högsta nockhöjd är 5,2 m resp. 7,3 m. Höjderna är beräknade utifrån markens medelnivå invid byggnaden. Byggnaden kan styckas av till en egen fastighet.



HÄNGBOKSHUSEN - TILLBYGGNAD TILL KIVIKS HOTELL / PLANER & FASADER / MALMÖ 2014-06-02

Nya radhus i parkmiljö

Marken väster om hotellet, inre parkdelen, föreslås att bli indelad i fyra delar; tre rader med radhus som ramar in parkmiljön i mitten av området. (se illustrationskarta på sid 23).

Inom mittkvarteret, område D, föreslås låg exploatering.

Endast ett friliggande hus, tre radhus i 1,5-plan samt en byggnad möjlig för gemensamt nyttjande.

Detta kvarter inramas på tre sidor; (i nordost, sydväst och sydost) av på olika sätt förskjutna radhus till största del i 2,5-våningar.

Antalet bostadsenheter i de tre omgärdande kvarteren (A, B och C) föreslås bli trettio. De fördelar sig som följande:

- Område A: Nio radhusdelar.
- Område B: innehåller tretton radhusdelar; fyra stycken 1,5 plans-radhus belägna i husradens ändlägen, övriga är 2,5 våningar.
- Område C: åtta radhusdelar. Principsektioner på bostadshusens volymer redovisas i modellstudier samt i bilaga "Radhusbostäder typ A-D". Upp till tre miljöhus föreslås.

Den sammanlagda byggnadsarean anges till högst 3 600 kvm.

Byggnaderna i område A-C får uppföras i högst två våningar med inredd takvåning/vind. Högsta byggnadshöjd föreslås för områdena A-C: 7,8 m och område D: 5,8 m.

Angiven högsta nockhöjd möjliggör även att hus i en våning med inredd vind kan byggas i form av rektangulära huskroppar med sadeltak.

Huvudbyggnads fasad ska vara puts, tegel eller trä.

Bostadshusen/kvarteren kan styckas av till egna fastigheter.

Vid bygglovsprövningen av husraden närmast väg 9 kommer att beaktas att gällande gränsvärden för vägtrafikbuller inte överskrids.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnad såsom förråd och miljöhus, får uppföras till högst 3,0 m byggnadshöjd.



Illustrationskarta över planförslaget



Sektion A-a. Kivik Hotell



Planområdet sett söderifrån, från Moriabacken.

Vegetation

Planbestämmelse föreskriver att den stora hängboken ska bibehållas och vårdas. Trädet är värdefullt för miljön.

När befintligt träd behöver ersättas ska det ske genom plantering av ett nytt miljöskapande träd, detta regleras i planbestämmelse n.



Hängboken ska bibehållas och vårdas.

Vid anläggandet av nya vägar inom området kommer hänsyn att tas till de värdefulla träden. Inmätta träd är illustrerade på illustrationsplanen.

Gator/trafik

Planförslaget innebär att bostadsområdet och Hotellanläggningen nås via befintlig infart från Moriabacken.

Detaljplanen innebär att den körbara förbindelsen från planområdet till väg 9 via den samfälliga vägen S:8 tas bort. Fysiska åtgärder ska utföras så att biltrafiken hindras att använda den samfälliga vägen. Den, i ett tidigare skede föreslagna infarten längre ner i Moriabacken, är också borttagen i detta planförslag.

Illustrationskartan redovisar vägar i inne i området. Dessa vägar kommer att göras körbara för sopbil, varutransporter och utryckningsfordon. Vägarna och parkeringsytorna i området regleras som gemensamhetsanläggning för väg och parkering.

Interna gångstråk redovisas på den situationsplan som bifogas.

Parkering

Erforderligt antal parkeringsplatser, ca 126 st. för boende, besökare och hotellgäster anordnas på kvartersmark samt i form av en gemensamhetsanläggning/samfällighet.

Parkeringstal/reduktion	Antal bilplatser/radhus	Minskning av parkeringstal
Grundtal	2	
Avstånd till Expressbusslinje		-0,5
Slutgiltigt parkeringstal	1,5	

Utifrån parkeringsnormen för Kivik (Zon 2) gällande radhus gäller två p-platser per bostad. Planområdet bedöms vidare vara i kollektivtrafikhöga läge för Expressbusslinje då Skåne-Expressen 3 stannar <100m från planområdet och därmed sänks p-talet med 0,5 vilket ger ett slutgiltigt p-tal på 1,5. De 42 bostäderna kräver då 63 p-platser.

Kiviks Hotell med dess 1000 BTA² beräknas enligt nyckeltalen (1000BTA²/1000m²) för parkeringsnormen i Simrishamns Kommun kräva 25 p-platser. Övriga 38 p-platser inom området tillfaller personal och restauranggäster.

Det är också av stor vikt att goda möjligheter att anordna och förvara cyklar finns tillgängliga inom planområdet.

Teknisk försörjning

El och energi

Området ansluts till befintliga ledningar för el och tele, vilka delvis måste läggas om. Uppvärmningen av nybebyggelsen kommer delvis att ske med bergvärme.

Vatten- och avlopp

Nybebyggelsen planeras anslutas till det kommunala va-nätet.

Dagvattenhantering

Ytvattenhantering och dränering i samband med exploateringen är utredd av Jordbruksverket i PM, dat. 2011-05-23. Lägen för lämpliga dräneringsstråk redovisas på en principskiss, vilken har reviderats 2013-12-02 och 2020-05-20. Inget byggande eller plantering rekommenderas ske över dräneringsstråken.

Dagvattnet ska omhändertas och fördröjas lokalt på fastigheten. Ytvatten, som passerar fastigheten från avrinningsområdet utanför planområdet, bör ledas bort från bostadshusen via separata dräneringsdiken. Vattnet i diken samlas därefter upp i ett huvudstråk mot öster. Ledningen i botten på huvudstråket ska avslutas med stenkista eller ledas till ett utjämningsmagasin. Anslutning kan därefter ske med självfallsledning till dagvattenledningen i Moriabacken. Föreslagna åtgärder är inritade på den principskiss för vattenhantering, som hör till planhandlingarna.

Avfallshantering

Fastigheterna ansvarar för sin egen sophantering, kommunen ansvarar för hämtning. Utrymme för hämtning ska säkerställas. Vändplan finns för sopbilar.

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

Lovplikt

Marklov

Marklov krävs för fällning av hängboken.

Konsekvenser

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap § 10 plan- och bygglagen ska gällande miljökvalitetsnormer 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

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

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

Påverkan på vatten

Närmaste vattenrecipient är Östersjön som ligger ca 500 meter från planområdet. I "Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun" bedöms grundvattnet inte uppnå god kemisk status 2021. Den kvantitativa statusen bedöms dock som god 2021.

Geoteknik

Schaktningsarbeten bör göras med stor försiktighet, i begränsad omfattning. Merparten av förslagets husplacering är på mark som lutar 1:10 mot öster. Markbeskaffenheten inom planområdet på landborgen (ca 25 m över havet) är till stor del sand och stenblandningar med god dräneringsförmåga.

Planförslaget är ändrat från tidigare utställt förslag 2015 i syfte att bebygga mindre markareal, i stället föreslås hus i upp till två och en halv våning. Grundläggning sker som brukligt främst med betongplattor på mark. De fyra huskropparna i planområdets sydöstra hörn, husen i suterräng grundläggs med stödmurar i betong för bibehållen stadga i slutningen.

Parkeringsplatser bör ges grusunderlag, flertalet gångstråk föreslås täckas med vatten-genomsläppligt material som grus. Parkmiljön i sig ses som grönyta.

Asfalt föreslås främst på vägar med tyngre belastning inom området.

Dagvatten ska tas om hand lokalt på fastigheten. En vattenyta inom parkområdet är en möjlighet.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som låg- och normalradonmark. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Enklare radonskyddade åtgärder rekommenderas.

Skugg-, och vindförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats i modell. Studierna visar att byggnadernas placering, indragna från fastighetsgränserna samt de relativt låga byggnadshöjderna, inte bör påverka ljusförhållandena negativt för kringliggande fastigheter. Fotona visar sol- och skuggförhållanden i augusti månad vid fyra klockslag.

Grupperingen av volymerna är vald för att skapa en lässkyddad gårdsmiljö i park med möjlighet till goda utblickar över östersjön och närområdet.



Kl. 9



Kl. 12



Kl. 18



Kl. 21



Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

För detaljplanarbeten som påbörjats efter 2 januari 2015 gäller SFS 2015:216 "Förordning om trafikbuller".

Den 1 juli 2017 trädde dessutom förordningsändringar i kraft. Dessa ändringar ska

appliceras på planärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015.
Riktvärdena sammanfattas i punktform nedan:

- 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.

Riktvärden för trafikbuller bedöms inte överskridas inom planområdet.

Buller från skjutfält

Försvarsmakten har i skrivelse 2006-12-20 i detaljplanens programskede framfört att de inte har någon erinran, då tillkommande bebyggelse inom planområdet inte innebär risk för påtaglig skada på riksintresset för Ravlunda skjutfält.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planområdet utgör mark, som inte kan betraktas som allemansrättsligt tillgänglig. Hotellverksamheten erbjuder rekreationsmöjligheter och föreslagen utbyggnad av bostäder bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt.

Kulturmiljö

Föreslagen utbyggnad av hotell och bostäder bedöms inte innebära påtaglig skada på det angränsande riksintresset för kulturmiljövården. Detaljplanen innehåller planbestämmelser som värnar om de byggnader inom planområdet, som bedöms ha kulturvärden.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Simrishamns kommun attraherar i dagsläget många äldre personer och servicen för äldre är bra i Kivik med närhet till matbutiker, distriktsköterskemottagning, närhet till kollektivtrafik och tätortsnära rekreationsområden.

Kivik erbjuder även grundskola (åk F-6) vilket gör orten attraktiv även för barnfamiljer.

Barnperspektivet

Vid utarbetandet av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet.

Planområdet ger goda förutsättningar för barn att trivas i området med varierande grönområden och närhet till parklek, stora rekreationsområden och badplatser. Det är även nära till barnomsorg, skola, cykelvägar och busshållplats vilket erbjuder självständighet och rörligheter till äldre barn och ungdomar.

Kvartersegatorna är utformade lätt svängda, med avsikt att bilarnas hastigheter hålls nere och fotgängare och cyklister kan röra sig tryggt och säkert.

Medför planen:	Ja	Nej	Kommentar/motivering
Att barns eller ungdomars intressen berörs eller att miljöer där de vistas påverkas på något väsentligt sätt?	✗		Planförslaget möjliggör ökad rekreation i parkmiljö. Ett idag otillgängligt område.
Att hänsyn har tagits till barnens behov eller intressen?	✗		Området bör få gångfartshastighet, 7 km/h och utformas med stora grönytor.
Att barn och ungdomar som berörs fått möjlighet att uttrycka sina åsikter?		✗	Det reviderade planförslaget är inte offentliggjort ännu.
Samlad bedömning. Om barns intressen bedöms beröras mer än indirekt gå vidare med konsekvensanalys. Om nej motivera.		✗	Områdets målgrupp är främst äldre personer, stora rekreationsområden, lekplatser, och badplats finns på gångavstånd från fastigheten.

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 beaktats enligt 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 4 § PBF.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Parkmiljön 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.

Genomförandebeskrivning Organisatoriska frågor

Tidplan

Bedömningen är att ett antagandebeslut kan komma att fattas under sommaren 2021 då den kommunala vattenförsörjningen är löst.

Genomförandetid

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

Markägarförhållande

Höstäppet AB är lagfaren ägare till Hjälmared 4:203.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark, planförslaget innehåller endast kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Området avses att styckas till mindre enheter vilket ansöks och bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal finns upprättat mellan fastighetsägare och Simrishamns kommun. Planavtal har tecknats 2010-11-06 mellan kommunen och Höstäppet AB.

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-ledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA, exploatören bekostar anslutning. Exploatören står också för kostnader för eventuell flytt av befintliga ledningar till följd av planförslaget.

Arkeologi

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

Medverkande

Planarbetet har 2009-2014 utförts av ArkitektBolaget genom Britta Dahlqvist-Larsson, 2019-2020 av Gustavson & Påsse Design och Arkitektur genom Karl Gustavson, Gabriella Påsse och Oskar Dagerskog.

Plan- och exploateringsenheten

Maria Ibohm handläggande planarkitekt på Simrishamns Kommun.