

Detaljplan för Hjälmaröd 4:203 i Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planärendet handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om normalt planförfarande, (Plan- och bygglag - 5 kap, Detaljplaner).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2009-03-17 § 36 att godkänna detaljplanen för samråd. Förslag till detaljplan, upprättat 2009-02-27, var föremål för samråd under tiden 6 april – 30 april 2009.

Planförslaget skickades på remiss till myndigheter, kommunala förvaltningar och sakägare.

Planhandlingarna var tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen, stadshuset, biblioteken i Simrishamn och Kivik samt på kommunens hemsida.

Kungörelse var införd 2009-04-04 i Ystads Allehanda.

Sammanfattning av inkomna synpunkter på planförslaget

Länsstyrelsen (2009-04-30): Anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på riksintressena för friluftsliv samt riksintresset för kulturmiljövården vilket inte gör det möjligt att bedöma om Länsstyrelsen kan komma att ingripa enligt 12 kap 1§ plan- och bygglagen. Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftsliv och gränsar till område av riksintresse för kulturmiljövården. Planhandlingarna behöver redovisa detaljplanens konsekvenser för riksintressevärdena för att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till om det föreligger risk för påtaglig skada på riksintressena. Även de existerande byggnadernas kulturhistoriska värden bör beskrivas. Planhandlingarna bör redovisa att planområdet ligger inom område av riksintresse för totalförsvaret. Av planhandlingarna ska framgå hur bebyggelsen utformas för att inte utsättas för buller som överskrider gällande riktvärden. Hantering av dagvatten bör redovisas i kommande skede. Om marken befinnas vara normal- eller högriskmark avseende radon bör information om detta framgå på plankartan. Anser att skyddsvärda träd bör få ett starkare skydd i planen. Efterlyser en mer detaljerad beskrivning av planområdets vegetation och naturvärden. Erinrar om biotopsskyddsbestämmelser.

Kommentar: Planbeskrivningen ska kompletteras med utökad redovisning av riksintressena för området och hur planförslaget påverkar dessa.

I planförslaget ingår beskrivning och bedömning av naturmiljö och riksintressen där bedömningen är att detaljplanen inte innebär någon negativ påverkan på naturmiljön och inte utgör någon påtaglig skada på riksintressen för kustzon och friluftsliv. Planbeskrivningen ska kompletteras med en utökad beskrivning av områdets vegetation. Skyddsbestämmelse för värdefull vegetation ska anges. Planbeskrivningen ska kompletteras med beskrivning av befintliga byggnader. Varsamhetsbestämmelse ska anges för den f d villan som ingår i hotellbyggnaden och det f d fruktpackeriet vilka båda har kulturhistoriskt värde. Planbeskrivningen ska kompletteras med beskrivning av bullersituationen samt med uppgifter om radon. Information om biotopsituationen ska redovisas. Vattenutredning ska tillföras planärendet.

Region Skåne, (2009-04-30): Uppmuntrar till utbyggnad där infrastruktur och kollektivtrafik redan finns etablerad, för att hålla nere bilresor till ett minimum. Närmaste busshållplats, med resor till och från närliggande städer, finns strax väster om aktuellt planområde, vilket är en fördel för planområdet. Region Skåne har inget att erinra mot planförslaget.

Vägverket (2009-04-24): Framför att området måste planeras så att inte utsätts för buller som överskrider gällande riktvärden. Planområdet får inte anslutas till väg 9. Det ska framgå av planen att fysiska åtgärder måste genomföras för att förhindra trafiken att använda befintlig markväg.

Kommentar: Planbeskrivningen ska kompletteras med beskrivning av bullersituationen. Planbeskrivningen ska förtydligas avseende utfartsförbud i planområdets nordvästra hörn.

E.ON Elnät Sverige AB (2009-04-23) har inget att erinra.

TeliaSonera Scanova Access AB (2009-04-16): Framför att eventuella kostnader för flyttning av befintliga kablar till hotell och övriga byggnader ska bekostas av kommun eller fastighetsägare vilket behöver framgå av genomförande-beskrivningen.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen ska kompletteras med uppgift om att eventuella kostnader för flyttning av kablar ska bekostas av fastighetsägaren.

Kommunstyrelsens utskott för utveckling och beredning (2009-04-28): Utskottet är positivt till exploatering av området men framför att exploateringsgraden får sänkas och beträffande huvudbyggnaden får höjden studeras vidare.

Kommentar: Planförslaget ska omarbetas. Exploateringsgraden ska minskas. Områdets disponering och bebyggelsestruktur ska ändras. Antalet nya bostäder ska minskas. Hotellbyggnadens våningsantal och höjd ska sänkas.

Tekniska avdelningen (2009-05-15) har inget att erinra.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen (2009-04-29) har inget att erinra.

Kultur- och fritidsnämnden (2009-04-30): Framför att stor hänsyn ska tas till det nuvarande parkliknande intrycket samt områdets allmänt värdefulla vegetation. För att säkerställa detta bör exploateringsgraden ytterligare studeras.

Kommentar: Synpunkten ska tillgodoses i kommande planförslag. Se tidigare kommentarer.

Socialförvaltningen (2009-04-27) har inga synpunkter.

Jan J Lilliesköld och Maria Wikland, Hjälmared 4:38, (2009-04-15): Anser att de fyra souterränghusen är olämpliga av estetiska skäl och av miljöskäl samt att husen är placerade för nära gränsen. Ytan bör istället vara friyta framför hotellet för att därigenom bevara utsikten från hotellets trädgård.

(Fastighetsbeteckningen är numera Hjälmared 4:44.)

Kerstin Gustafsson och Tommy Gustafsson, Hjälmared 4:6, (2009-04-20): Anser att föreslagen trafikmatning är orimlig. Ny infart kommer i konflikt med tillflödet till bäcken som försörjer parkanläggningen och deras damm. Vattenflödet är ur ekologisk synpunkt livsavgörande. Kräver att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Förekomst av växter och djur bör utredas. Anser att exploatering är förödande. Planområdet ger intryck av grönyta. Grönytor är viktiga som signum för orten och det gröna intrycket får inte reduceras. Hängboken bör omnämnas och ekarna måste bevaras. Ytan söder och öster om f d villan är en kvarvarande del av en äldre parkanläggning som måste sparas från ingrepp. Motsätter sig pool och servicebyggnad inom det känsliga markområdet ovanför deras fastighet vilket skulle ödelägga stora värden. Befarar rasrisk. Kritiserar föreslagen bebyggelse och särskilt husen mot Moriabacken. En mer anpassad arkitektonisk utformning måste eftersträvas. Motsätter sig bostäder och kontor i den östra delen. Området ska avsättas för hotellverksamhet. Om hotellet behöver mer yta ska det inte byggas på höjden. Motsätter sig påbyggnad av befintligt hotell. Villan skulle bli helt fördärvad och byggnaden skulle bli alltför dominerande. Sakägarkretsen bör utvidgas till att omfatta fler fastighetsägare i öster. Föreslagen trafiklösning ökar trycket på Moriabacken och anslutning till väg 9 vilket är negativt. Ytterligare belastning tillförs genom byggnation. Hur grund-, dag- och dräneringsvatten ska tas omhand måste utredas.

Britta Söderholm och Kjell-Åke Söderholm, Hjälmared 4:13, (2009-04-22):

Framför att sakägarkretsen behöver utökas mot öster. Acceperar inte föreslagen påbyggnad av hotellet vilken kommer att undertrycka den vackra villan. Det är bättre att utvidga hotellet mot väster. Villor med lådformer harmonierar inte med miljön. Föreslagen design och placering av villor utmed Moriabacken och föreslagen placering av pool acceperas inte. Ökat trafiktryck på Moriabacken är riskabelt för trafiksäkerheten. Trafiklösningen måste ändras så att trafiktrycket på Moriabacken inte ökar. Bebyggelsens utformning är främmande och avviker från Kiviks befintliga bebyggelse och påverkar kulturvärden negativt. Bevarandevärda träd måste få tillräckligt utrymme mellan husen.

Lars Dahlberg, Hjälmared 4:16, (2009-04-28): Kräver att hela projektet revideras.

Det är helt orealistiskt med 33 hus inom ytan. Tomterna blir alltför små. Att uppföra moderna funkisvillor passar inte in i förhållande till övriga hus i Kivik. Den trånga bebyggelsestrukturen kommer att medföra parkeringsbekymmer och det finns risk att Moriabacken kommer att utnyttjas för parkering. Tillkommande trafik kommer att ställa till med enorma olägenheter. En mycket gammal och fin parkmiljö kommer att gå förlorad. På platsen för föreslagen pool finns mycket fina rhododendronplanteringar som måste bevaras. Efterlyser en miljökonsekvensbeskrivning. Undrar hur en påbyggnad av hotellet kommer att påverka miljön i Kivik. Kommunen borde satsa på område för företag istället för bostadshus.

Nina Kämpe Hägersten och Bo Hägersten, Hjälmared 4:84, samt Vivan Melin, Hjälmared 4:85, (2009-04-28): Planförslaget innebär påbyggnad av hotell med två våningar och 33 enbostadshus om en till tre våningar samt ett poolområde. Anser att projektet är artfrämmande för Kivik. Fiskelägets unika miljövärden får inte gå förlorade. Befarar stora trafikproblem. Kräver att planförslaget avslås. Förslaget måste omarbetas så att hotellets kapacitet inte utökas, inget poolområde skapas och att enbostadshusen får en utformning som anknyter till ortens bebyggelse. Exploateringsgraden måste begränsas väsentligt.

Paul Simonsson, Hjälmared 4:18, (2009-04-28): Framför att Hjälmared 4:18 ligger ca 100 m nedanför hotellet. Påbyggnad av hotellet skulle förutom ökad insyn även ta bort kvällssolen. Samma sak gäller för samtliga fastigheter nedanför hotellet. Swimmingpoolens placering i sluttningen utgör ett orosmoment. Den bör placeras på fastare mark.

Håkan Vitestam och Pia Meijer-Vitestam, Hjälmared 4:27, (2009-04-28): Anser att så omfattande och genomgripande nybyggnationer som föreslås förändrar bilden av det som är så karaktäristiskt och attraktivt för Kivik. Hotellet och parken är ett viktigt kännemärke. De föreslagna infarterna förfular den pittoreska Moriabacken och skapar risk för trafikfarliga situationer. Föreslagna hus med snedställda tak och funktionella uttryck stämmer inte in i gatubilden. En mer känslig och omsorgsfull utformning bör eftersträvas.

Inget av den ursprungliga kulturhistoriskt värdefulla parken återstår om en mängd nya hus trängs in i parkområdet. Ska området bebyggas krävs en omsorgsfull integrering och inte fullt så många hus. Den värdefulla parken får inte skövlas. Poolanläggning bör ligga på annan plats. Där poolen är tänkt att placeras är parkens känsligaste område med karaktäristiska träd och växter. I området går också vattenstråk som kan påverkas eller förstöras och förändra förutsättningar för boende i backen nedanför hotellet. Hotellet bör inte byggas ut på höjden. Ett högre hotell skulle ge en överdriven siluettlinje och skulle undertrycka hotellvillan. Ytterligare våningar skulle skymma solen för boende längre ner i backen.

Birgitta Bergholtz, Hjälmared 9:25, (2009-04-29): Har samma synpunkter som grannarna för fastigheterna Hjälmared 4:6, 4:13 och 4:27 har lämnat in. Anser att väg 9 ska ges en ny sträckning väster om den nuvarande genom Kivik och att utfart från planområdet bör gå till väg 9 och inte till Moriabacken. Trafiken till det planerade området bör gå genom den norra infarten. Moriabacken tål inte mer trafik.

Carl-Otto Dahlberg och Margareta Dahlberg, Hjälmared 4:16 och 4:65, (2009-04-29): Menar att hela projektet är artfrämmande för Kiviks miljövärden. Anser att en exploatering med 33 hus, påbyggnad av hotellet och anläggande av badland är oacceptabelt. De föreslagna hustyperna är helt främmande för Kivik. Tätt sammanpackade kubliknande hus hör inte hemma i Kivik. Hus nära Hjälmared 4:65 är inte acceptabelt. Det finns inte tillräckligt med bilplatser då totalt 120-130 platser beräknas behövas för området. Den redan intensiva trafiken innebär olyckstillbud. En ny förbifart väster om samhället är ett måste innan ytterligare exploatering sker. Tillåten hastighet genom Kivik bör sänkas till 30 km/tim. En vändplats behövs för leveranser till hotellet. Hotellvillan (f.d. Wiklands) genererar väsentlig trafik. Den sekelgamla parken kommer att skövlas om hus och badland byggs. Påbyggnad av hotellet skulle innebära en byggnad som totalt dominerar området och en ökad estetisk belastning. Kivik är av riksintresse och den miljö som skövlas kan inte återskapas. En så omfattande exploatering kräver en miljökonsekvensutredning. Om översiktsplanen för Kivik inte längre gäller måste all exploatering i samhället stoppas tills en ny översiktsplan antas. Kräver att förslaget avslås och att förslaget omarbetas så att hotellets kapacitet inte får utökas, inget poolområde skapas och att enbostadshusen får en utformning som anknyter till ortens bebyggelse, att exploateringsgraden halveras och att parken i väsentlig del bevaras.

Teresa Rooth och Jonas Rooth, Hjälmared 9:27, (2009-04-29): Framför synpunkter på trafiken, bebyggelsen mot Moriabacken, påbyggnaden av hotellbyggnaden samt bebyggelsen söder och öster om hotellet. Föreslår att Moriabacken stängs av mellan väg 9 och Norra Rödjevägen, att Norra Rödjevägen förlängs in över vårdcentralens tomt och ansluts till väg 9 mitt emot Agdelundsvägen där en cirkulationsplats anläggs. Farten på väg 9 bör sänkas.

Hotell och nybyggnad ansluts mot Norra Rödjevägen och inga nya utfarter tillåts mot Moriabacken. Husen mot Moriabacken behöver anpassas till övrig äldre bebyggelse vid gatan. Hotellet får inte byggas på, höjning av hotell får inte tillåtas. Bebyggelse i slänt öster om hotellet bör helt utgå. Tänkt poolområde är olämpligt placerat och bör istället kunna placeras öster om hotellets nyare del. Hotellområdet måste omarbetas. Inga byggnader öster eller söder om hotellet. Området får bara användas för hotelländamål.

Bengt Westrin och Åsa Westrin, Hjälmared 4:25, (2009-04-29): Hjälmared 4:25 ligger rakt nedanför hotellet med naturmark emellan. Tomten påverkas visuellt av och av ljud från hotellet men även genom grundvattenföring och vattenstråk. Menar att området förfulas genom planförslaget och att naturvärden går förlorade. Avstyrker projektet.

Leif Månsson, Hjälmared 78:2 och 78:3, samt Tuuli Joki, Hjälmared 4:54, (2009-05-04): Motsätter sig planerad utbyggnad i den omfattning som presenteras. Gatuutformningen är inte anpassad till den omfattning av trafiken som blir följden av förslaget. Motsätter sig påbyggnad med två våningar för befintliga byggnader. Kulturell hänsyn har hög prioritet och utbyggnad ska ske på det vertikala planet.

Sammanfattande kommentar till ovan redovisade tolv skrivelser från fastighetsägare: Planförslaget ska omarbetas. Strukturen ska ändras. Exploateringsgraden ska minskas. Se tidigare kommentarer. Bedömningen är att planen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan att miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Direktutfart till väg 9 bedöms inte som genomförbart. Fastighetsförteckningen kommer att utökas med fler fastighetsägare.

Kerstin Krantz, Moriabacken 4, (2009-04-16): Ifrågasätter in- och utfarter i Moriabacken. Gatan som är livligt frekventerad är smal och saknar trottoar och backen är brant. Till- och påbyggnad av hotellet ifrågasätts. Menar att de tre husen vid Moriabacken inte passar in i bilden och att området istället borde vara grönområde. I Moriabacken uppstår redan idag stora trafikproblem vid ökad belastning under högsäsong. Den vackra platsen borde sparas istället för att byggas.

Lars-Göran Ahlström och Gun-Britt Ahlström, Gladeholm, samt Bo Hultén och Rose-Marie Qvarfordt, Äsperöds Herrgård, (2009-04-28): Planförslaget innebär påbyggnad av hotell med två våningar och 33 enbostadshus om en till tre våningar samt ett poolområde. Anser att projektet är artfrämmande för Kivik. Fiskelägets unika miljövärden får inte gå förlorade. Befarar stora trafikproblem. Kräver att planförslaget avslås. Förslaget måste omarbetas så att hotellets kapacitet inte utökas, inget poolområde skapas och att enbostadshusen får en utformning som anknyter till ortens bebyggelse. Exploateringsgraden måste begränsas väsentligt.

Erland Aspelin och Ingrid Aspelin, Moriabacken 6, samt Per Sandström och Ann Aspelin-Sandström, Moriabacken 8, (2009-04-28): Har i och för sig inget emot att området väster om hotellbyggnaden bebyggs med småhus, men anser att detaljplanen visar en alltför omfattande byggnation på det område som nu utgör parkanläggning. Föreslår att byggnationen begränsas till ett mindre antal enbostadshus och att området omkring hotellbyggnaden förblir parkområde. Det är angeläget att bevara hotellets vackra omgivning och det finns därmed inte plats för friliggande villor utmed Moriabacken. Påbyggnaden av hotellet är svår att bedöma men det kan medföra olägenheter, så svåra att en påbyggnad bör överges. Om området väster om hotellet ska exploateras måste trafikproblemen först lösas. Accepterar inte att Moriabacken blir så hårt belastad till följd av ett ökat trafiktryck. Gatan är brant och tillåter inte mer trafik än den nuvarande. Områdets trafik måste ledas på annat sätt än genom utfart till Moriabacken.

Kommentar till ovan redovisade tre skrivelser: Synpunkterna bemöts i tidigare kommentarer. Framställarna bedöms inte vara sakägare på grund av avståndet mellan planområdet och adresserna.

Lars Dahlberg, Hjälmared 4:16, (2009-08-07): Framför att leveranser och gäster till hotellet åstadkommer trafikelände. Dagligen kommer stora lastbilar till hotellet. Lastbilarna kör in från Moriabacken och ut till väg 9 via väg tillhörande Hjälmared 4:16 och 4:65. Detta medför trafikfara då sikten är begränsad. Påpekar att området inte är skapat för den stora trafik som hotellet genererar och absolut inte för trafiken till de nya husen.

Kommentar: Yttrandet har inkommit efter samrådstiden. Synpunkterna bemöts i tidigare kommentarer. (I Hjälmared S:8, område för väg, ingår också Hjälmared 4:203.)

Simrishamn 2013-01-23

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planenheten

Eva Ferlinger
Planarkitekt