



# Detaljplan för Hjälmaröd 4:203

Kivik, Simrishamn, Skåne



2023-05-10

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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 och illustrationskarta 2023-05-08
- Planbeskrivning (denna handling) 2023-05-08
- Genomförandebeskrivning 2023-05-08
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande
- Barnkonsekvensanalys

### Övriga underlag

- Arkeologisk utredning 2007-12-06
- Naturmiljöbedömning 2008-11-06
- Geotekniska undersökningar 2009-02-27, 2013-11-27
- Markradonmätning 2009-03-23
- Dagvattenutredning WSP 2021-11-09
- Naturvärdesbedömning, Naturvårdskonsult Gerell 2020-05-28
- Miljöteknisk markundersökning Breccia 2021-04-22
- Miljöteknisk bedömning, slutrapport Tyréns 2021-09-24
- PM Skyfallsanalys Norconsult 2022-12-27
- Åtgärdsutredning Tyréns 2023-02-10
- Hållbarhetsbilaga 2023-05-08

### Bakgrund

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

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

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

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande med program enligt ÄPBL (1987:10).

Första planförslaget ställdes ut Mars-april 2015. Efter omfattande revideringar ställdes planförslaget ut på nytt 2020-10-31-2020-11-25. Efter ytterligare revideringar ställdes förslaget åter ut 2022-09-10 - 2022-10-15.

#### Normalt planförfarande med program



Här är vi nu!

### Syfte

Att utveckla parkområdet med bostäder i huvudsak som radhus, parhus och enstaka friliggande byggnader samt möjliggöra för viss utveckling av hotellverksamheten.

### Plandata

Planområdet på ca 2,17 ha omfattar fastigheten Hjälmaröd 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 Hjälmaröd 4:94 och 4:16 samt den samfälliga vägen S:8, i norr till fastigheten Hjälmaröd 4:65 samt i öster till fastigheterna Hjälmaröd 4:250, 4:249, 4:44 och 4:6.

Höstäpplet AB är lagfaren ägare till Hjälmaröd 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.

Utbyggnadsområdet ska ses som en kvalitativ förtätning av basorten.

Översiktsplanens bebyggelsestrategi förordar utbyggnad i de orter som redan erbjuder utbyggd samhällsservice såsom affärer, skola, rekreationsmöjligheter och har kollektivtrafknära lägen.

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 samhällena 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 i Blekinge 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 fiskenäring.

(<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-brosarp-glimmeboda-havang-vitemolla-kivik-vitaby.html>, hämtad 2020-09-01)

## Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv, turism och rörligt friluftsliv, högexploaterad kust. Vidare ligger området inom påverkansområdet för Försvarsmaktens riksintresseområde (Ravlunda skjutfält) samt gränsar till nationellt vattenskyddsområde.

### *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.

### *Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (MB kap.4:1-2)*

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

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.

### *Riksintresse för Försvarsmakten (MB 3:9)*

Planområdet ingår i ett större område kring Ravlunda skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret.

### *Övriga förordningar*

Planområdet gränsar till nationellt vattenskyddsområde.

## Förutsättningar

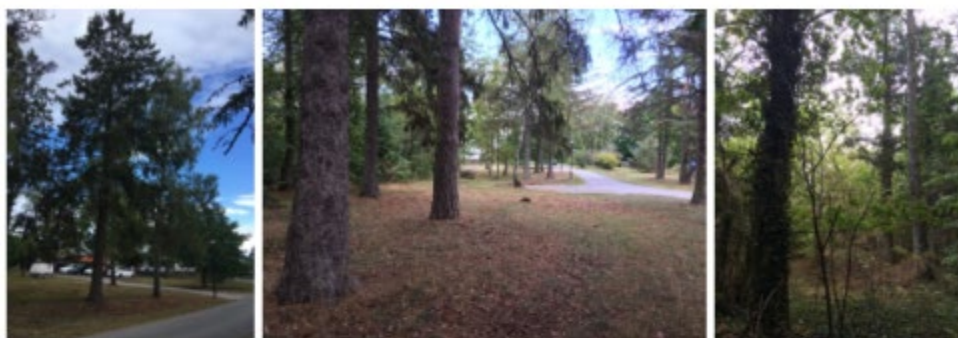
### Planområdet

Planområdet, 2,17 hektar omfattar ännu 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, gräsytor, angöringsvägar och parkeringsplatser. Delvis består planområdet av trädbevuxna partier och slyvegetation av lönn och bok.



*Miljöbilder från parken*



*Miljöbilder på parkanläggningen öster om hotellet*



*Miljöbilder runt området i riktning ner mot Östersjön*

## 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, gym, 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. Inom området finns följande äldre byggnader:

1. Den asymmetriskt komponerade och påkostade *Villa Emiliero* med unika yttre bevarandevärda detaljer.
2. *Hotelldelen*, det om- och påbyggda och utvecklade före detta vårdboendet från 1960-talet som sammanbyggs med tidigare huvudbyggnaden Villa Emiliero, har kompletterats med en minimalistiskt utformad

lobbytillbyggnad, orangeri, konferenslokal och en spaanläggning 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 hotellet anlagt en terrasserad trädgårdsanläggning i italiensk stil som ramas in i nordost av *Villa Julia*.

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 två 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 tre 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 fyra 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 båg. 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, före detta 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 stänkpuds. 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 före detta 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 b.l.a. en stor hängbok och ett stort rhododendronbuskage. Till den ursprungliga villa Emiliero 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 äppelodlingen. 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. Distrikts-sköterskemottagningen 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*

Expressbuss nr 3 mellan Simrishamn och Kristianstad har hållplats vid väg 9, 100m väster om infarten till 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 populations-nivå 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 GeoExpert 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*

Fastigheten Hjälmared 4:203 ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet är anslutet till allmänt vatten och spillvatten. Vatten från Brösarp har sedan sommaren 2022 levererats till Kiviks samhälle vilket medför att det resursmässigt finns vattenkapacitet att försörja planområdet. Avloppsreningsverket i Kivik har byggts till för att kunna möta ny byggnation, anläggning är färdigställd. Berörda pumpstationer bedöms kunna hantera det flöde som den nya byggnationen medför. Vid eventuellt behov av en uppgradering finns kapacitet att nyttja mer elkraft.

### *Dagvattenhantering*

Ytvattenhantering och dränering i samband med exploateringen är utredd av WSP 2021-11-09. En kompletterande skyfallsanalys har utförts av Norconsult 2022-12-27 där man genomfört skyfallssimuleringar för befintlig situation samt framtida situation utifrån de förändringar som planen medger. Lägen för lämpliga dräneringsstråk redovisas på en principskiss, med tillägg för skyfallsberäkningar och s.k. hundraårsregn. Inget byggande eller plantering rekommenderas ske över dräneringsstråken.

### *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 Östersjön, 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.

### *Övrigt*

Skanova har två kabelanläggningar (serviskabel till hotellet resp. villa Laura) inom planområdets som kommer att beröras av planförslaget. Anläggningarnas läge (ej lägesinmätta) framgår ungefärligt av kartan nedan. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggnings funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

## 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.

### Markföroreningar

Då nordvästra delen av planområdet tidigare använts för fruktodlingar (se bild 1) har en Miljöteknisk markundersökning gjorts av Breccia (2021-04-22) samt en uppföljande Miljöteknisk bedömning av Tyréns (2021-09-24). Breccia har undersökt fem delytor om 100 - 200 m<sup>2</sup> med samlingsprover om tio delprov per yta. Antalet delprov i förhållande till delytornas storlek bedöms ge en god uppfattning om representativa halter av summa DDT/DDD/DDE i respektive yta (se bild 2). I Breccias undersökning (se tabell 1) av de olika delundersökningsområdena påvisades låga halter av DDT, DDD, samt DDE samtidigt överskred uppmätta halter DDT/DDD samt DDE generellt underskridande delriktvärdena för hälsa, grundvatten och ytvatten i områden med känslig markanvändning. Däremot överskred uppmätta halter DDT/DDD samt DDE delriktvärdet för skydd av markmiljö (0,1 mg/kg TS) förutom i delyta 5 (0,25 - 0,5 meter under markyta) (meter under markyta). Sammanfattningsvis bedöms risker för negativa effekter på människors hälsa, ytvatten och grundvatten som låga. Markföroreningarna hindrar inte människor från att bo inom området och utöva normal trädgårdsodling. Risk för negativa miljöeffekter på markecosystemet bedöms dock som stora då DDT är ett insektsgift vilket kan påverka kvalsterspindlar, hoppsjärtar och andra småinsekter negativt.

Halterna av övriga klorerade bekämpningsmedel understeg laboratoriets rapporteringsgränser.



*Bild 1. Historiskt ortofoto från referensår 1960 hämtat från lantmäteriet, där aktuellt område med äppelodlingar är markerat i rött.*



*Bild 2. Det aktuella undersökningsområdet markerat med röd linje och fastighetsgräns för Hjälmaröd 4:203 markerad med blå linje.*

Tabell 1. Resultat från laboratorieanalyser av jordprover i Breccias (2021) undersökning tillsammans med KM och dess delriktvärden hämtade från Naturvårdsverkets beräkningsverktyg 2.0.1 (Naturvårdsverket 2009).

| Delyta | Djup, m u my                        | Summa DDT/ DDD/ DDE, mg/kg TS |
|--------|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1      | 0 - 0,25                            | 0,95                          |
|        | 0,25 - 0,5                          | 0,38                          |
| 2      | 0 - 0,25                            | 2,39                          |
|        | 0,25 - 0,5                          | 0,37                          |
| 3      | 0 - 0,25                            | 0,78                          |
|        | 0,25 - 0,5                          | 0,10                          |
| 4      | 0 - 0,25                            | 1,35                          |
|        | 0,25 - 0,5                          | 1,64                          |
| 5      | 0 - 0,25                            | 0,45                          |
|        | 0,25 - 0,5                          | 0,06                          |
| KM     | Sammanvägt riktvärde                | 0,1                           |
|        | Delriktvärde - Hälsorisker          | 3,4                           |
|        | Delriktvärde - Skydd av markmiljö   | 0,1                           |
|        | Delriktvärde - Skydd av grundvatten | 2,3                           |
|        | Delriktvärde - Skydd av ytvatten    | 150                           |

Tabell 1. Resultat från laboratorieanalyser i de olika delområdena på två olika djup.

### Trafikbuller

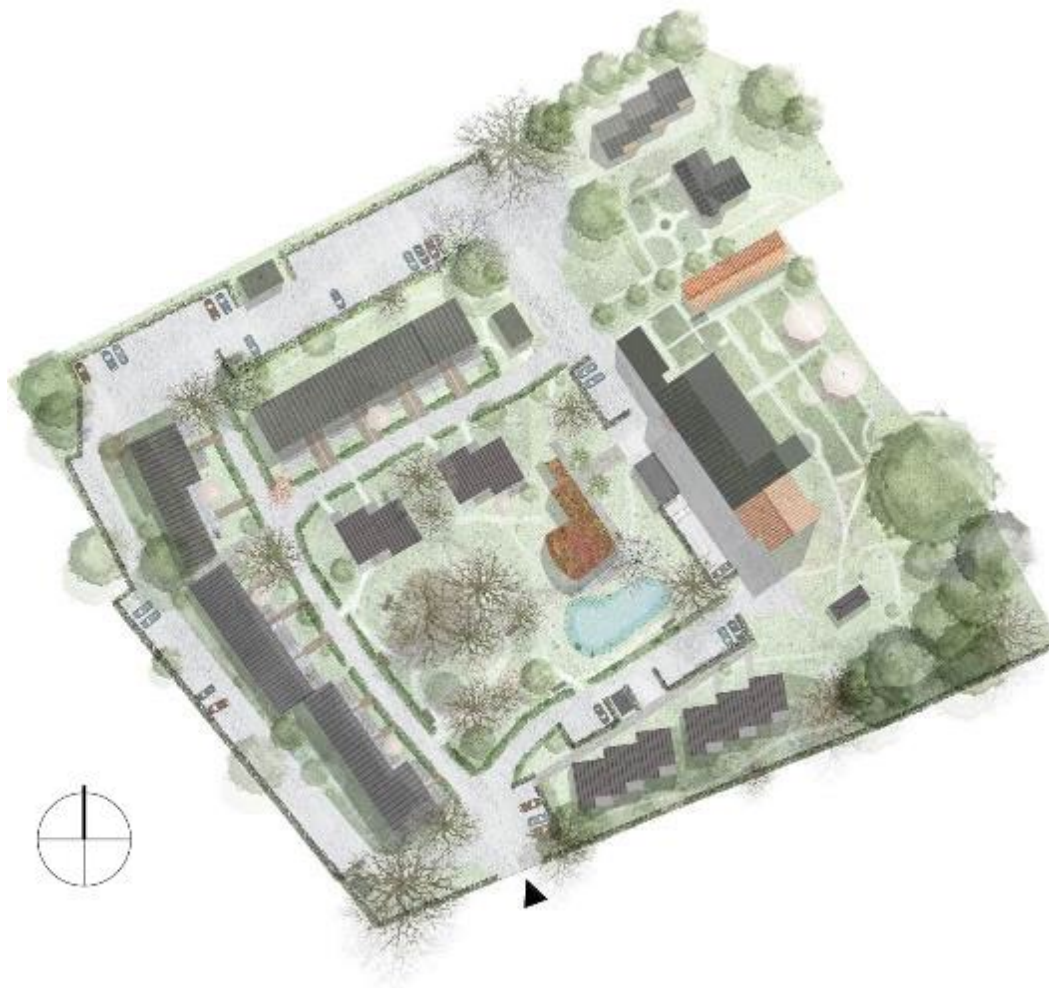
Hastigheten på väg 9 som passerar väster om planområdet är 40 km/tim. 2019 trafikerades sträckan, enligt Trafikverket av 3720 bilar per årsmedeldygn, varav ca 10% utgör tung trafik. Eftersom detaljplanarbetet för Hjälmared 4:203 påbörjades innan den nya bullerförordningen (2015:216) så gäller det striktare riktvärdet 55dBA utomhus vid mest exponerad fasad i stället för det nuvarande 60dBA. Övriga riktvärden är samma som gällande bullerförordning: 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid och 70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.

### Buller från Ravlunda 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 buller-synpunkt. Planområdet är i övrigt inte utsatt för störningar från andra verksamheter i den nära omgivningen.

## Planförslag



### Områdets övergripande gestaltning och disposition

Området sluttar 3–4 m ner mot Östersjön, denna nivåfördelning ska i möjligaste mån bevaras.

Parkområdet utvecklas med bostäder i huvudsak i radhusform. Bostädernas placering är vald så att de bidrar till att rama in det befintliga parkrummet, och därmed förtydliga och utveckla det, till en boendemiljö med möjlighet till utblickar över Östersjö-horisonten. Träd sparas eller nyplanteras mellan husen så att det idag delvis igenvuxna området antar parkkaraktär.

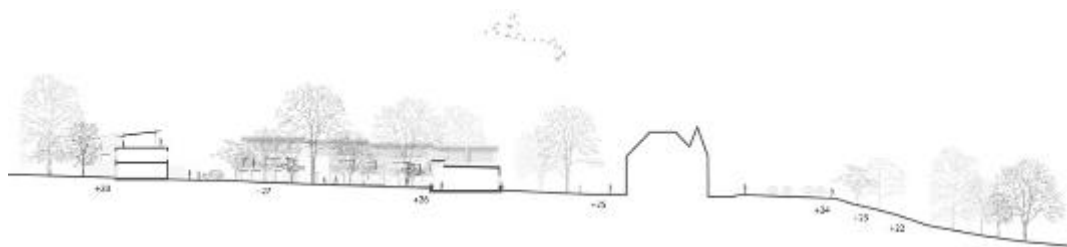
Radhus har visat sig ge god hushållning med mark och resurser då de endast har två fasad-sidor, lägenheterna kan ligga tätt utan att ge direkt avkall på boendekvalitet. Placeringen av radhuslängorna runt parken bidrar även till att skapa lä-skydd och minska ljuden från väg nio i det gemensamma parkrummet.

Målet är att skapa ett trivsamt område som genomsyras av gröna lösningar, lummiga parkstråk och klimatanpassade bostäder med tillhörande trädgårdar.

Planförslaget har tagit sin utgångspunkt i den så kallade trädgårdsstadens planeringsideal. Det vill säga ett ideal där trädgården och parken, det gemensamma gröna rummet, var en självklar del av det utökade hemmet.

Lätt svängda gator, genomtänkta utblickar inom och ut från planområdet, och byggnader som fondmotiv är andra karaktärsdrag som återkommer i trädgårdstäderna som vi också velat betona i vårt område.

Ett tryggt och attraktivt boende i en grön gårdsmiljö.



*Sektion genom planområdet från öst-väst som visar på rumsligheter och höjdskillnader på fastigheten.*

### *Utformning av radhusen*

Kivik är ett samhälle vars bebyggelse erbjuder stor variationsrikedom. I stort sett varje fastighet har en egen utformning med tillhörande trädgård. Verandor, förstukvistar, variation i traditionella fasadmaterier och kulörer samt snickarglädje är vanligt förekommande element.

Detta är uttryck och egenskaper som vi delvis har valt som utgångspunkter till de radhus/grupphusområde som utgör planförslaget.

Områdets radhus ska ges ett tydligt släktskap med varandra, i skala/volym, material och detaljeringsgrad, men samtidigt ha en individuell prägel i olika grupperingar inom området.

En annan övergripande utformningsregel för området är att högst fyra fasader i en följd får vara likadant utformade. Syftet är att åstadkomma en liknande småskalighet som återfinns i trädgårdstads-områden och runt Kiviks centrala delar.

Byggnaderna föreslås uppföras i en till två våningar med inredd vind. Alla bostäderna har små förträdgårdar på entrésidorna. Dessa föreslås avskiljas med häckar och träd för att ge ett inbjudande och välkomnande intryck. På andra sidan finns den egna trädgården med uteplats.

Husen bör av dagsljusskäl och sammanhang inte utformas alltför tjocka utan som planillustrationen visar. De utformas med generösa fönsterpartier, verandor eller burspråk för utblickar och ljusinsläpp. Utformningen ska präglas av hög omsorg om detaljer. Denna omsorg och andra synliga uttryck av gediget och skickligt utformat byggnadshantverk är det som skapar kvalitet och därmed hållbara och trivsamma hus över tid.

Den variationsrikedom och visuella stimulans som präglar Kiviks kulturmiljöer, ska i detta nya område åstadkommas genom en omsorgsfull gestaltning av de arkitektoniska beståndsdelarna/detaljerna och medvetna material- och kulörval: Att använda sig av byggmaterialens möjlighet att bidra med uttryck; färger med naturliga pigment, val av olika träpaneler, typ av tegelförband, puts-sorter, artikulerade takfötter, listverk, fösteromfattningar, verandor, balkongfronter, spaljéer och pergolor.

Allt som tillsammans bidrar till att skapa trivsamma rumsligheter och bostäder.

Husen förses med sadeltak eller flacka takfall, de senare för att vara underordnade hotellanläggningen och de träd som utgör parken samt utgöra underlag för lokal energiproduktion, solceller. Taken ska inte dominera och skära av utblickar in till- och inom parkområdet. De flacka takfallen håller nere höjden på byggnaderna och bidrar till ett ljusare och luftigare helhetsintryck.

I parkens inre kvarter föreslås mindre par- eller radhus samt en samlingssal. Delar av dessa byggnader kan användas som gemensamhetsytor i bostads-/hotellområdet.

### **Föreslagen markanvändning**

Detaljplanen innebär att kvartersmarken inom planområdet är uppdelad i olika kvarter. Vissa får användas för bostadsändamål och vissa för bostads- och hotelländamål. Detaljplanen innebär en utveckling och komplettering av nuvarande hotellverksamhet med bostäder. Totalt föreslås planområdet rymma mellan 23–35 nya bostadsenheter med blandade upplåtelseformer som till exempel äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt. Planförslaget omfattar även ett småskaligt orangeri utformat i samklang med det gamla fruktpackeriet samt möjliggör en samlingslokal centralt belägen i parken.

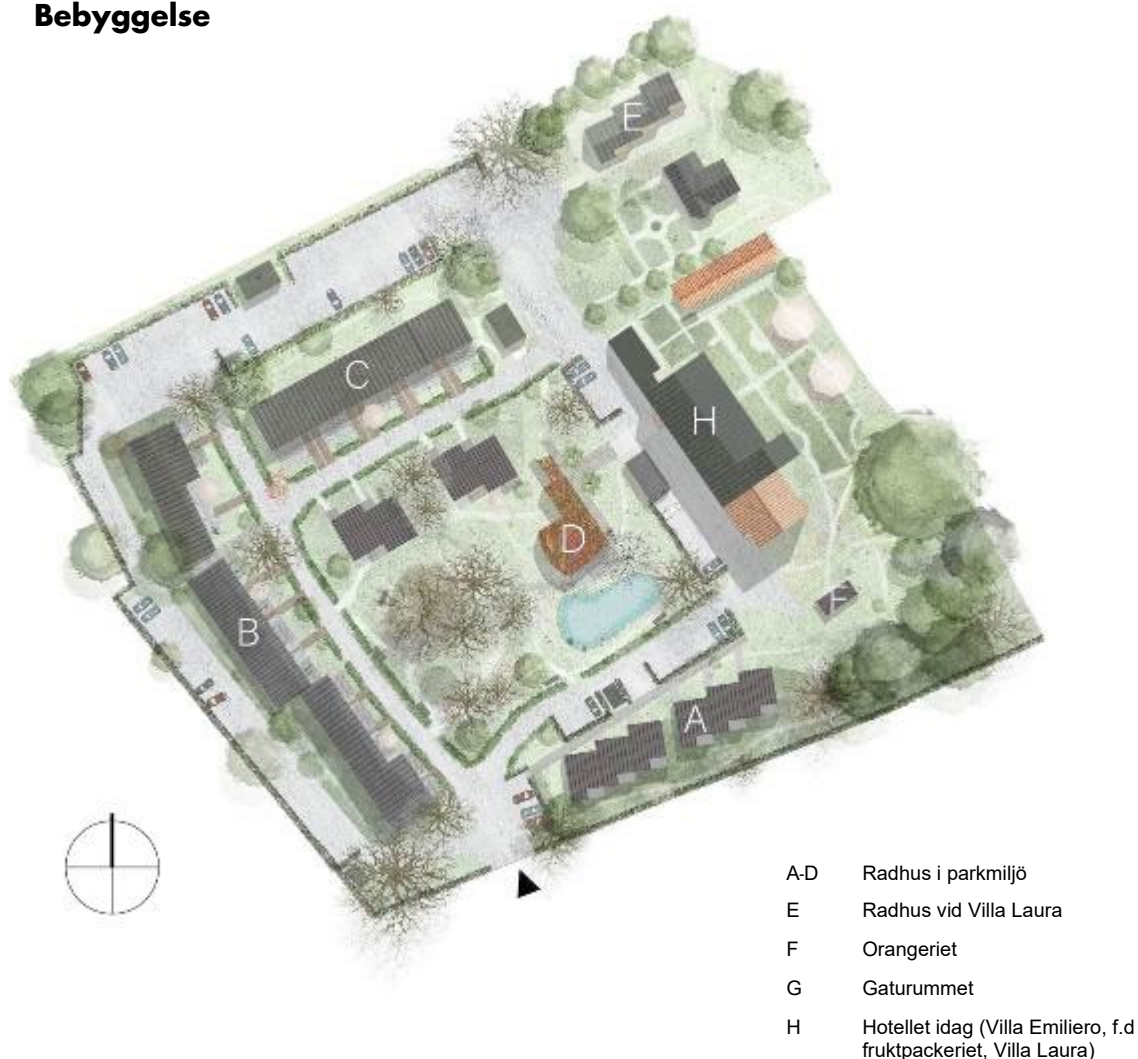
Bostadsbebyggelse i anslutning till hotellanläggningen möjliggör för en ökad servicegrad inom området. Exempelvis skulle de boende kunna abonnera på utbud från hotellets restaurang, dra nytta av hotellets spa och eventuellt även erbjudas vaktmästar- och trädgårdsmästar-tjänster. Ett utbud som visat sig vara efterfrågat särskilt bland äldre boende.

Illustrationskartan och modellbilder visar exempel på hur ny bebyggelse kan placeras inom området och vilken typ av bebyggelse som kan bli aktuell. Husen är genomgående placerade så att ett tydligt parkrum i mitten av anläggningen behålls och utvecklas. Omväxlande lätt svängda gaturum runt parken är föreslagna. Värdefulla träd sparas och möjliga havsutsikter tas tillvara. Modellbild nedan visar planförslag framtaget av Gustavson & Pässe Design och Arkitektur.



*Fågelperspektiv över planområdet*

## Bebyggelse



*Illustrationskarta över planområdet.*

### *Nya radhus i parkmiljö – släktskap med variation*

Marken väster om hotellet, inre parkdelen, föreslås att bli indelad i fyra delar: A, B, C och D.

Längorna A-C består av radhus som ramar in parkmiljön.

Område D utgörs av parhus alternativt radhus samt en samlingslokal.

Antalet bostadsenheter i de tre omgärdande kvarteren (A, B och C) föreslås bli max 28. De fördelas sig som följande:

#### *Område A*

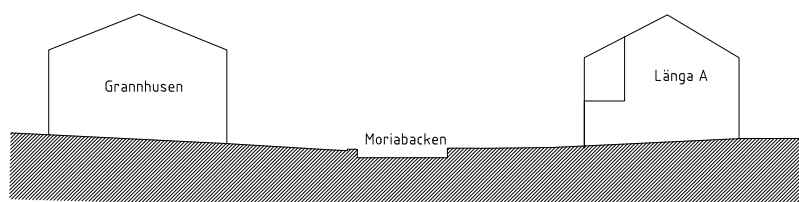
Utgörs av fem till åtta radhusdelar belägna mitt emot de befintliga ljusgula flerbostadshusen på andra sidan Moriabacken. De nya radhusen är utformade för att i höjd, volym och relation till Moriabacken samspela med de befintliga flerbostadshusen mittemot men samtidigt ha en högre detaljeringsgrad, småskalighet och livfullare fasader än dessa. En detaljeringsgrad som har släktskap med Kiviks kulturmiljöer.



*Område A i sin helhet, sett söderifrån, från Moriabacken.*



*Område A – perspektivvy längs med Moriabacken österut ner mot havet.*



*Typsektion genom gaturummet mellan område A och grannhusen på andra sidan Moriabacken.*

Radhusen är utformade med sadeltak för att passa ihop med de övriga husen utmed Moriabacken. En mindre brant vinkel på sadeltaket erbjuder visuell kontakt med parkrummet från Moriabacken sett. Radhuslängorna föreslås få en slank gavelbredd för att få goda dagsljusförhållanden inomhus. Fasaderna föreslås vara klädda med träpanel med detaljer målade i traditionella kulörer med naturliga pigment som ger en tydlig relation till trähusbebyggelsen längre ner i backen.

Radhuslägenheterna är förskjutna sinsemellan för att möjliggöra utblick ut mot Östersjön för alla boende. De föreslås även få en sydvänd balkong, samt egna uteplatser och en liten sydvänd trädgård inramad av enhetliga häckar. Entréerna vetter in mot parkrummet med plats för egen parkering och små förträdgårdar med utsikt mot parken.



*Del av område A. Ljusa fasader. Pergolor och detaljer i trä.*

**Område B**

Föreslås utformas med nio-tolv radhusdelar som ramar in parkrummet och även bidrar med att dämpa väg ljud från väg 9.



*Område B i sin helhet, sett österifrån, inifrån parkrummet med hotellet i ryggen.*

För ökad variation och luftighet föreslås lägre bebyggelse vid infarten till området, ut mot Moriabacken, och även i slutet av kvarteret. Fyra 1,5 eller 2 plans-radhus placeras i husradens ändlägen, de övriga i mittpartiet föreslås få 2,5 våningar där loftvåningen är indragen och försedd med takterass.

2,5 plans radhusen föreslås få terasser både in mot parkrummet och mindre terasser på västra sidan mot kvällssolen.



*Vy från entrén in i parkrummet med område B till vänster.*

Fasaderna föreslås utformas med omväxlande indraget och utstickande fasadliv för att skapa variation, småskalighet och vindskyddande uteplatser. En slags moderna verandor med trädgårdskontakt. Kvarteret får fasader i puts eller tegel med möjlighet till inslag av natursten och detaljer i trä.



*Del av område B, sett österifrån, inifrån parkrummet med hotellet i ryggen.*

### **Område C**

Fyra-åtta radhusdelar rakt grupperade men förskjutna i höjddled som följer den naturliga sluttningen ner mot hotellet. Dessa radhus föreslås även de få möblerbara burspråk/verandor mot söder som ger vackra rum både inne och ute. Burspråken kan utformas med en nätt balkong ovanpå och ger utgång till den egna trädgården i söderläge.



*Område C i sin helhet, sett söderifrån.*

De har också möjlighet att få terrasser med utblick in mot parken. Tillsammans med de lägre mer friliggande parhusen/radhusen tvärs över gatan skapas ett nytt småskaligt gaturum.

Radhusen har sina entréer och förträdgårdar i anslutning till den häck-inramade parkeringen i norr. Norrsidans fasader får ett mer slutet uttryck då de vetter mot norr och östersjöns emellanåt kalla nordostliga vindar. Kvarteret får fasader i puts eller tegel med möjlighet till inslag av natursten och detaljer i trä.



*Småskaligt gaturum. Utblick österut ner mot Villa Laura och havet. Område C med söderfasad till vänster och parkhusen i område D till höger.*



*Område C med balkong och burspråk ut mot den egna trädgården.*

### *Område D*

Inom mittkvarteret, i det centrala parkrummet, föreslås låg exploatering för att rummet ska upplevas som luftigt och vara lätt överblickbart och låta de stora träden vara i fokus. Här medges högst fem huvudbyggnader totalt, placerade utmed det inre parkrummets norra eller östra sidor.

Husen kan grupperas som par- eller i som radhus. Planförslaget medger även en enplans-byggnad möjlig för gemensamt nyttjande. Kvarteret får träklädda fasader med möjlighet till inslag av puts (exempelvis grund/sockel).



*Område D. Trädgårdarna harmoniserar med parkrummet.*



*Parkrummet med tillhörande gemensamhetslokal.*



*Vy från balkong på område B ner mot parkrummet och område D*

### Område E



*Område E, sett från Villa Laura i söder.*

Byggrätt för en radhuslänga nordväst om villa Laura. Byggnaden får uppföras i högst två våningar. Byggnadens förskjutning i sidled öppnar upp för vyer över Östersjön, bryter ner skalan och är med sina sadeltak och volymer utformade för att samspela med omgivande bebyggelse. Kvarteret får träklädda fasader med möjlighet till inslag av puts (exempelvis grund/sockel).

Se skuggstudie på s. 51.



*Område E. Vy österifrån in mot området. Förskjutna fasadliv gör att alla tre bostäderna öppnar upp mot havet.*



*Område C västerifrån. Havet i bakgrunden.*

### **Övergripande om utformningen och utförande**

Byggnaderna i område A, radhusen ut mot Moriabacken får uppföras i högst två våningar med vind/förråd. Högsta byggnadshöjd: 5,8 m. Högsta gavelbredd är 10m.

Byggnaderna i område B, i områdets västra del, avses utformas med pulpettak

eller låglutande tak. Kvarteret har givits två olika byggnadshöjder och ska vara lägst i kvarterets ändlägen med en byggnadshöjd på 5,8 m medan mittsektionen har givits en byggnadshöjd på 7,8 m för att möjliggöra två våningar med inredd vind. Högsta gavelbredd är 12 m.

Byggnaderna i område C, som vetter mot norr, får uppföras i högst två våningar med inredd vind med en högsta byggnadshöjd på 7,8 m. Högsta gavelbredd är 12 m.

Byggnaderna i område D (det inre parkrummet): har en högsta byggnadshöjd på 5,8 m samt en högsta gavelbredd på 10 m.

Byggnaden i område E, bredvid villa Laura, har en högsta byggnadshöjd på 4,7 m samt en högsta gavelbredd på 8 m.

Gestaltning av ny byggnad ska genom material och detaljer, fasaduppbyggnad och takform uppnå hög arkitektonisk kvalitet.

Fasaderna ska vara av puts, sten, tegel och/eller trä beroende på placering inom området. Kvarteren har olika utformningsbestämmelser för att säkra en variation inom området. Materialen ska kunna kombineras för att bryta ner skalan till en lokalt anpassad småskalighet.

Tak ska vara av tegel, papp, plåt, skiffer eller så kallade gröna tak (växtbaserade till exempel sedum). Starkt reflekterande eller ljusa takmaterial ska undvikas. Solceller ska vara väl integrerade på takfallen så att de inte dominerar intrycket av husen.

Bostadshusen/kvarteren kan styckas av till egna fastigheter.

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

### ***Komplementbyggnader***

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

### ***Dagvattenmagasin***

I den sydöstra delen av parkområdet med planbestämmelsen **n<sub>2</sub>** är ett dagvattenmagasin inplanerat, ytan får därmed inte hårdgöras. Planen är att utforma det så att det även fungerar som en vattenspegel i parken.

### *Linnéhuset – ett orangeri*

Bygggrätt för ett 35m<sup>2</sup> orangeri i anslutning till hotellets södra hörn. Arkitekturen samspelar med det före detta fruktpackeriet på motsatt sida hotellet och ramar in platsen utanför Villa Emileros södra gavel på ett smakfullt och elegant sätt. Ett intimt småskalig rum indraget från såväl branten som Moriabacken. Maximal nockhöd för orangeriet blir 4,5 m, detta för att synas så lite som möjligt från Moriabacken.



*Orangeriet med befintliga pergolan och Villa Emilero till höger.*



*Fågelpespektiv över orangeriet. Villa Emilero till vänster.*



*Vy från hotellparken*

### *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 k<sub>2</sub> för Villa Laura värnar om byggnadsvolymen och att fasader ska vara putsade så att det kulturhistoriska värdet består.

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 är välbevarad trots att den numera bildar en del av hotellbyggnaden. Den sammansatta byggnadsvolymen och de detaljrika fasaderna med stänkputs ska bevaras tillsammans med takets bruna glaserade lertegelpannor, tornspirans kopparplåt samt skorstenarna. Man bör också värna om sockelmurens utförande, yttertrappan och fönsterindelningen.

Planbestämmelse **k** föreskriver att byggnadens volym inte får ändras och att byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas så att de kulturhistoriska värdena består.



*T.v. Villa Emiliero. Byggnadens volym får inte ändras. Byggnadens karaktärsdrag ska värnas.  
T.h. Fasadputsens 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, före detta fruktpackeri*

Det före detta fruktpackeriet är en kulturhistoriskt intressant byggnad som erinrar om perioden med fruktodlingar på fastigheten.

Planbestämmelse **k** värnar om byggnadsvolymen och att fasader ska vara putsade så att det kulturhistoriska värdet består.



*Villa Julia, före detta fruktpackeri. Byggnadens volym ska värnas.  
Fasaderna ska vara putsade.*

### 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.*

Marklov krävs för fällning av inmäta träd med en stamdiameter större än 20 cm i diameter i brösthöjd.

## **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 gångstråk och vägar i inne i området. Ett gångstråk förbinder planområdet till trapporna vid Wiklands backe i nordöst. Vägarna kommer att göras körbara för sopbil, varutransporter och utryckningsfordon. Vägarna och parkeringsytorna i området regleras som gemensamhetsanläggning för väg.

## *Parkering*

Erforderligt antal parkeringsplatser, ca 114 st för boende, besökare och hotellgäster anordnas på kvartersmark samt i form av en gemensamhetsanläggning/samfällighet.

Utifrån parkeringsnormen för Kivik (Zon 2) gällande enbostadshus gäller två p-platser per bostad. De möjliga 36 bostäderna kräver då enligt normen 72 platser. Kiviks Hotell med dess 1000 BTA<sup>2</sup> beräknas enligt nyckeltalen ( $1000 \text{ BTA}^2 / 1000 \text{ m}^2$ ) för parkeringsnormen i Simrishamns Kommun krävs 25 p-platser för bil och 25 för cykel. Övriga 13 platser fungerar som buffert.

Minst 2% av de totala antal parkeringsplatserna ska avsättas som parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Eftersom p-normen kan justeras över tid ska planprogram och bygglov följa Simrishamns parkeringsnorm. Grundligare parkeringslösning inkl. åtgärder ska uppvisas vid bygglov.

Expressbusslinje 3 har en hållplats <100 m från infart till planområdet vilket underlättar för boende att välja kollektivtrafiken i stället för bilen.

## **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

Lägen för lämpliga dräneringsstråk redovisas på en principskiss från 2021-11-09 framtagen av WSP. 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.



### Utformningsförslag för dagvattenhantering

En kompletterande skyfallsanalys har tagits fram av Norconsult (2022) för att säkerställa hanteringen av dagvatten i området samt redovisa hur planhandlingarna beaktat skyfallsproblematiken utifrån de förändringar som planen medger.



*Flödesvägar, redovisade i blått, och vattenansamlingar för framtida situation. Orangea pilar redovisar flödesvägen i dräneringsstråken, svarta pilar redovisar den ytliga avrinningen. Planområdet redovisas med orangefärgad linje. Planerad bebyggelse redovisas i svart.*

Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet är framtaget i samråd med Österlen VA gällande att begränsa dagvattenflödet till det kommunala ledningsnätet. Avledningen av dagvatten inom planområdet sker primärt ytledes via noggrann höjdsättning samt några väl utplacerade dräneringsstråk och bräddbrunnar. På så sätt tas markens goda infiltrationsförmåga tillvara på. Dagvatten från tak kan ledas direkt ut på intilliggande grönytor där infiltration eller yttlig avledning kan ske enligt dagvattenutredningen. Men på grund av rådande klimatförändringar kommer i möjligaste mån allt dagvatten från taken att samlas upp för bevattning eller spolning av toaletter.

Vägar och parkeringsytor utformas i möjligaste mån som genomsläppliga ytor; exempelvis grusytor eller så kallade skelettjordar för att minska mängden hårdgjorda ytor. För att begränsa flödet till det kommunala dagvattennätet även vid kraftigare nederbörd avleds stora delar av planområdets dagvatten via ett fördröjningsmagasin. Därifrån släpps en del av dagvattnet via ett strypt utlopp till det kommunala nätet medan resten, beroende på utformning av magasinet, kan tillåtas infiltrera. Startbesked för bygglov får ges när åtgärder avseende dagvattenhantering har säkerställts.

Eftersom det aktuella planområdet är litet och hårdgörningsgraden inte ökar i någon större utsträckning kan skillnaden i avrinning vid skyfall anses vara försumbar. Sammanfattningsvis finns det goda möjligheter att säkra det framtida planområdet och intilliggande områden från skyfall.

Hårdgörningsgraden regleras i plankartan.

Vid stora skyfall är det viktigt att vattnet kan avledas bort från området. De större svarta pilarna i bilden ovan redovisar flödesvägarna ut från planområdet. Denna flödesväg bör bevaras för att säkerställa att vattnet tar sig bort från området. Även om hårdgörningsgraden ökar något i området kommer den föreslagna dagvattendammen i planområdet hålla en större volym vatten än i nuläget vilket kan reducera flödet ut från planområdet. Ett ökat flöde i Moriabacken bedöms inte påverka nedströms områden negativt och således anses föreslagna lösningar bidra till en god skyfallshantering.

Det är viktigt att de dagvattenlösningar som anläggs blir skötta löpande för att bibehålla deras funktion. Igenvuxna dammar påverkar både den tillgängliga fördröjningsvolymen och eventuellt infiltrationsförmågan. Senast i samband med exploateringen bör en skötselplan tas fram för de olika delarna

### *Avfallshantering*

Fastigheterna ansvarar för sin egen sophantering, ÖKRAB 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 ska finnas tillgängligt enligt VAV-norm.

## **Lovplikt**

### *Marklov*

I syfte att säkerställa att hängboken ska finnas kvar på platsen, krävs det marklov från kommunen för åtgärder som kan påverka hängboken negativt.

Marklov krävs även för fällning av inmätta träd med en stamdiameter större än 20 cm i diameter i brösthöjd.

## 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 medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 - 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen.

#### *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 överskrids 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 miljökvalitetsnormerna för luft.

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

#### *Påverkan på vatten*

Planförslaget tillför inget nytt av miljöfarlig karaktär. Ingreppen kommer vara relativt små och av "hushållskaraktär". Parkeringsplatser och flertalet gångstråk föreslås täckas med vatten-genomsläppligt material så som grus. Vägar med tung belastning som kommer hårdgöras förses med infiltrationsdiken som leder vatten till fördröjningsmagasin. Jordartens egenskaper, som man kan läsa mer om i Geotekniska förhållanden, är en genomsläpplig sandig morän. Planförslaget bedöms ha goda möjligheter att ta hand om dagvatten från kvartermarken och exploateringen bedöms ej påverka grundvattenivåerna.

Grundvattnet i vattentäkten Skogsdala som angränsar Kivik håller både god kvalitativ och kvantitativ status, enligt bedömning från vattenmyndigheterna VISS statusbedömning. Generellt sett bedöms dock grundvattennivåerna vara mycket låga i sydöstra Skåne och dricksvattenförsörjningen har under sommarmånaderna varit otillräcklig för Kivik då nyttjandegraden når sin topp.

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

Planförslaget bedöms dock inte påverka VA-försörjningen negativt då dricksvattenförsörjningen bedöms vara god sedan överföringsledningen norrifrån med dricksvatten från Tomelilla kommun finns på plats.

Närmaste vattenrecipient är Östersjön som ligger ca 500 meter från planområdet. Havet utanför Kivik 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 och tillbyggnad av reningsverket i Kivik är färdigställd vid årsskiftet 2020/2021 och i full drift.

## Markföroreningar



Karta över provtagningsområdet

Bilden ovan visar den berörda delen av planområdet med möjliga markföroreningar där Breccia utfört markprovtagning. Provtagningsområde 3 och 4 är planerade hårdgjorda ytor (parkeringsplatser och vändplan) och bör följaktligen bedömas mindre känslig markanvändning. I provtagningsområde 1, 2 och 5 är det sammanfattningsvis max 13 bostäder som är planerade och bör bedömas som känslig markanvändning.

Känslig markanvändning (KM) innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Mark med halter under KM kan användas till bl.a. bostäder, skolor och förskolor, odling av grönsaker och grundvattenuttag. MKM är en förkortning av mindre känslig markanvändning och betyder att markkvaliteten begränsar valet av markanvändning till exempelvis hårdgjorda ytor, kontor, industrier och vägar, se tabell nedan.

| Skyddsobjekt                    | KM                                                    | MKM                                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Människor som vistas på området | Heltidsvistelse                                       | Deltidsvistelse                                       |
| Markmiljön på området           | Skydd av markens ekologiska funktion                  | Begränsat skydd av markens ekologiska funktion        |
| Grundvatten                     | Grundvatten inom och intill området skyddas           | Grundvatten 200 m nedströms området skyddas           |
| Ytvatten                        | Skydd av ytvatten, skydd av vattenlevande, organismer | Skydd av ytvatten, skydd av vattenlevande, organismer |

Av den miljötekniska markundersökningen från Breccia (2021-04-22) framgår det att, se tabell på nästa sida, *halter av DDT, DDD, DDE överstigande riktvärdet för KM påträffats i fyra punkter i jorden och överskridande riktvärden för MKM i två punkter. De uppmätta halterna av DDT, DDD, DDE överskrider inga envägs koncentrationer för skydd av människors hälsa. De uppmätta halterna underskrider också det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter. Det föreligger därför mycket liten risk för människor att bo eller vistas på området och det bör därför inte krävas någon åtgärd för ändamålet att bygga bostäder eller anlägga trädgårdar på området.*

*Halterna överskrider däremot riktvärden för skydd av markmiljö och grundvatten (dock enbart i en delyta). Eftersom närområdet antas ha samma påverkan från fruktodling bedöms inte en saneringsåtgärd på denna förhållandevis begränsade yta vara befogad. Denna bedömning baseras på att marken varit påverkad under längre tid och att markanvändningen som byggnationsunderlag inte kräver ett fullt fungerande markecosystem. En saneringsåtgärd skulle dessutom kunna medföra en risk för spridning, utsläpp från transporter och förbrukning av resurser i form av nytt material och lagringsplats. Därför rekommenderar vi ingen åtgärd.*

Vidare har det gjorts en miljöteknisk bedömning av Tyréns (2021-09-24) där det framgår att *Samtliga uppmätta halter DDT/DDD/DDE inom undersökt område underskrider delriktvärdet för hälsorisker och Riskerna för negativa effekter på människor som kan tänkas bo inom området bedöms därför som låga. Halterna bedöms inte utgöra ett hinder för att marken används för bostadsändamål ur hälsosynpunkt.*

*Uppmätta halter DDT/DDD/DDE överskrider delriktvärdet för skydd av markmiljö (0,1 mg/kg TS) förutom i delyta 5 0,25 - 0,5 m u my. Därmed bedöms risken för negativa effekter på markecosystemet som stora. DDT är en insekticid vilket innebär att det är troligt att markens insekter påverkas negativt. Det är dock inte troligt att växter påverkas negativt av DDT med tanke på att DDT just använts som växtskyddsmedel i odling. Sammantaget förväntas en reducerad mängd insekter i marken inom området, vilket gör att markecosystemet inte har samma funktion som inom ett opåverkat område. Troligen kan växter odlas för konsumtion och prydnad utan problem. Det bör påpekas att skyddet för exponering av DDT genom konsumtion av egenodlade grönsaker beaktas i delriktvärdet för hälsorisker.*

*Samtliga uppmätta halter DDT/DDD/DDE underskrider delriktvärdet för skydd av ytvatten (150 mg/kg TS). Summahalterna underskrider även delriktvärdet för skydd av grundvatten (2,39 mg/kg TS), förutom i delyta 2 0,25 - 0,5 m u my. Sammantaget bedöms ändå halterna vara så låga att risken för negativa effekter på närmaste*

ytvattenrecipient eller påverkan på grundvatten inom området, härrörande från undersökningsområdet, bedöms som låga. Föroreningssituationen i grundvattnet är dock inte utredd.

| Delyta | Djup, m u my                        | Summa DDT/DDD/DDE, mg/kg TS |
|--------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 1      | 0 - 0,25                            | 0,95                        |
|        | 0,25 - 0,5                          | 0,38                        |
| 2      | 0 - 0,25                            | 2,39                        |
|        | 0,25 - 0,5                          | 0,37                        |
| 3      | 0 - 0,25                            | 0,78                        |
|        | 0,25 - 0,5                          | 0,10                        |
| 4      | 0 - 0,25                            | 1,35                        |
|        | 0,25 - 0,5                          | 1,64                        |
| 5      | 0 - 0,25                            | 0,45                        |
|        | 0,25 - 0,5                          | 0,06                        |
| KM     | Sammanvägt riktvärde                | 0,1                         |
|        | Delriktvärde - Hälsorisker          | 3,4                         |
|        | Delriktvärde - Skydd av markmiljö   | 0,1                         |
|        | Delriktvärde - Skydd av grundvatten | 2,3                         |
|        | Delriktvärde - Skydd av ytvatten    | 150                         |
| MKM    | Sammanvägt riktvärde                | 1,0                         |
|        | Delriktvärde - Hälsorisker          | 250                         |
|        | Delriktvärde - Skydd av markmiljö   | 1,0                         |
|        | Delriktvärde - Skydd av grundvatten | 7,4                         |
|        | Delriktvärde - Skydd av ytvatten    | 150                         |

Resultat från laboratorieanalyser av jordprover i Breccias (2021) undersökning tillsammans med KM och dess delriktvärden hämtade från Naturvårdsverkets beräkningsverktyg 2.1 (Naturvårdsverket 2009).

Sammanfattningsvis bedöms risker för negativa effekter på människors hälsa och för negativa effekter på ytvatten och grundvatten som låga. Risker för negativa miljöeffekter på markecosystemet bedöms som stora, men hindrar inte människor att bo inom området och utöva normal trädgårdsodling.

Tyréns (2023) visar i en åtgärdsutredning att de ytliga föroreningarna av DDT/DDD/DDE kan åtgärdas med schakt. Schaktsaneringar ger dock upphov till avfall som i detta fall skulle behöva transporteras långt för att kunna omhändertas på ett godkänt sätt. Tyréns påtalar vidare att där pågår forskning på *in situ*-åtgärder rörande ytliga föroreningar av DDT/DDD/DDE. En schaktsanering i dagsläget skulle kunna ersättas av en framtida *in situ*-åtgärd till mindre kostnad och med samma riskreduktion.

### *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.

Hus föreslås byggas i upp till två och en halv våning. Grundläggning sker som brukligt främst med betongplattor på mark.

Permanent hårdgjorda ytor föreslås främst på vägar med tyngre belastning inom området. Parkeringsplatser bör ges grusunderlag, flertalet gångstråk föreslås täckas med vatten-genomsläppligt material som grus. Parkmiljön i sig ses som grönyta.

Dagvatten ska tas om hand lokalt på fastigheten.

En vattenyta/fördröjningsmagasin inom parkområdet är en möjlighet.

### *Markradon*

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som låg- och normalradonmark. (Lågriskmark 0-10 kBq/m<sup>3</sup>, normalriskmark 10-50 kBq/m<sup>3</sup> och högriskmark >50 kBq/m<sup>3</sup>.)

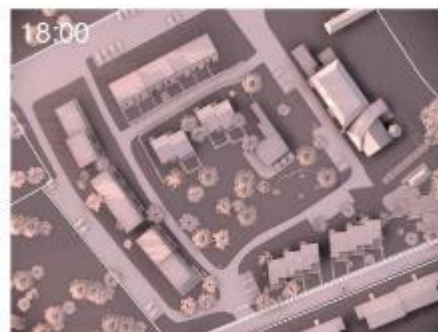
Enklare radonskyddade åtgärder rekommenderas.

### *Skuggstudier*

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. Bilderna visar sol- och skuggförhållanden under vårdagjämning 20 mars 2023, sommarsolståndet 21 juni 2023 samt höstdagjämning 23 september 2023 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.

#### *Vårdagsjämning 20 mars 2023*



*Sommarsolstånd 21 juni 2023*

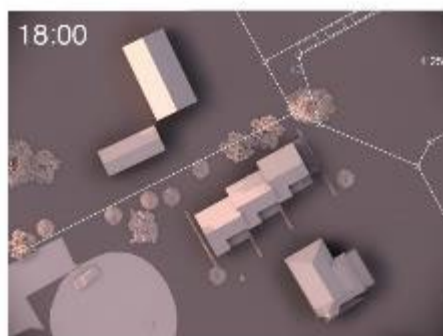
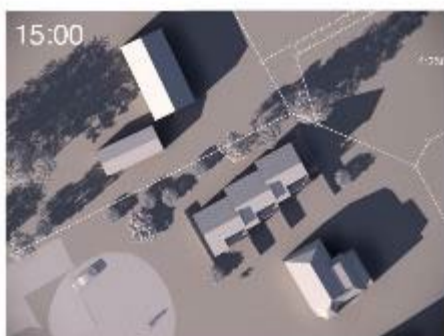
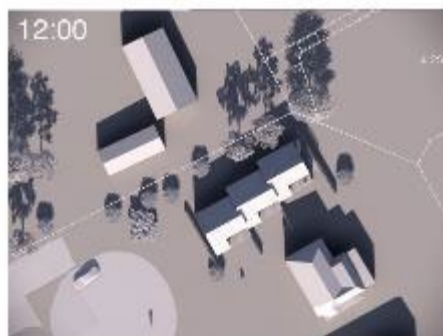
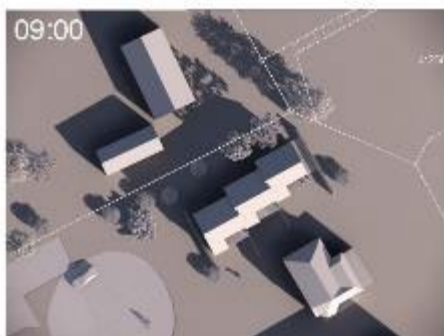


*Höstdagjämning 23 mars 2023*

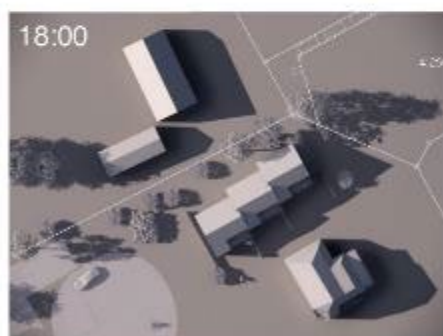
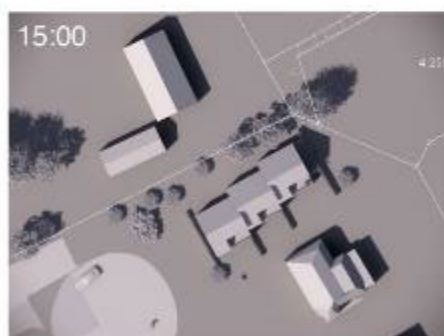
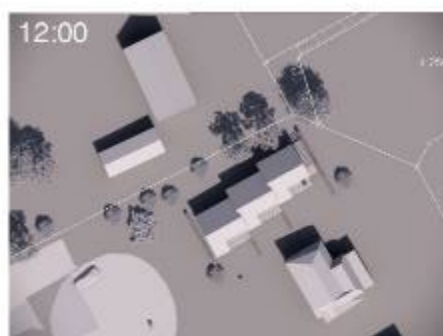
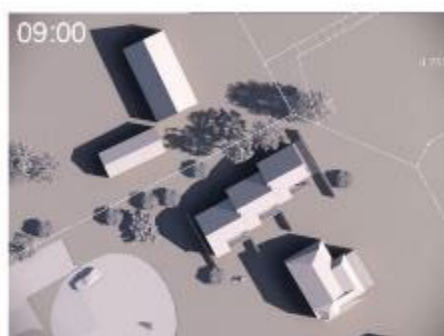


Skuggstudie över föreslagna byggnaden vid Villa Laura.

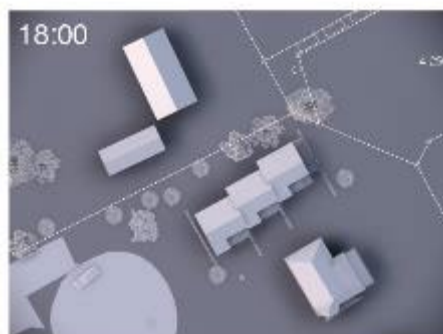
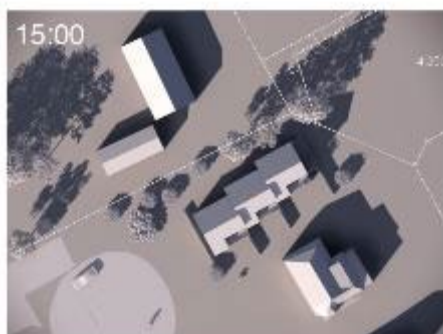
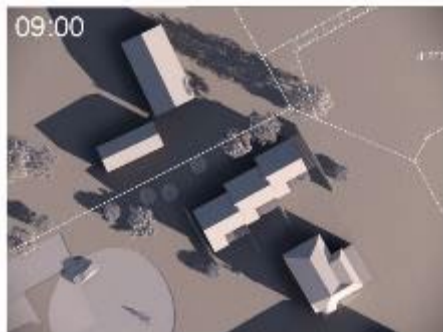
*Vårdagsjämning 20 mars 2023*



*Sommarsolstånd 21 juni 2023*



*Höstdagjämning 23 september 2023*



## Hälsa och säkerhet

### Vägrafikbuller



Kartutsnitt som visar planområde och Riksväg 9 (gul markering)

Hastighetsgränsen på Riksväg 9 är satt till 40 km/h förbi planområdet (Trafikverket, 2019). Vägen är utformad med två mötande körfält.

Riksväg 9 passerar i planområdets sydvästra del.

Trafikflödet (ÅDT) och andel tung trafik har hämtats från NVDB (<https://vtf.trafikverket.se/SeTrafikinformation>). Då trafiksiffrorna på NVDB inte representerar nutid och framtidsscenario, har de uppräknats enligt Trafikverkets trafikuppräkningsverktyg EV 2014-2040-2060. Denna modell används för att räkna upp trafiken och följer den standard som tagits fram av Trafikverket.

[https://bransch.trafikverket.se/contentassets/ab2b717bc619425280126edb6e725188/2016/trafikupprakningstal\\_eva\\_160401.pdf](https://bransch.trafikverket.se/contentassets/ab2b717bc619425280126edb6e725188/2016/trafikupprakningstal_eva_160401.pdf)

| ÅR             | VÄGDEL              | ÅDT TOTAL | ANDEL TUNG TRAFIK | Hastighet |
|----------------|---------------------|-----------|-------------------|-----------|
| 2019           | Riksväg 9 vid Kivik | 3720      | 10,8%             | 40km/h    |
| 2040 (Prognos) | Riksväg 9 vid Kivik | 5357      | 11,4%             | 40km/h    |

### Riktvärden

Buller definieras som allt önskat ljud. I Sverige används främst två olika mått för att beskriva buller. Det första är ekvivalent ljudnivå (L<sub>eq</sub>), vilket är ett mått på medelljudnivån under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Det andra är maximalljudnivån (L<sub>max</sub>), 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 innan 2015-01-02 då den nya bullerförordningen (2015:216) trädde i kraft är den äldre förordningen (1996/97:53) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gällande för denna plan:

| Utrymme                          | Ekvivalentnivå (dBA) | Maximalnivå (dBA) |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Inomhus:                         | 30                   | 45 (nattetid)*    |
| Utomhus:                         |                      |                   |
| - vid fasad (frifältsvärde)      | 55                   |                   |
| - på uteplats (verklig ljudnivå) | 55                   | 70**              |

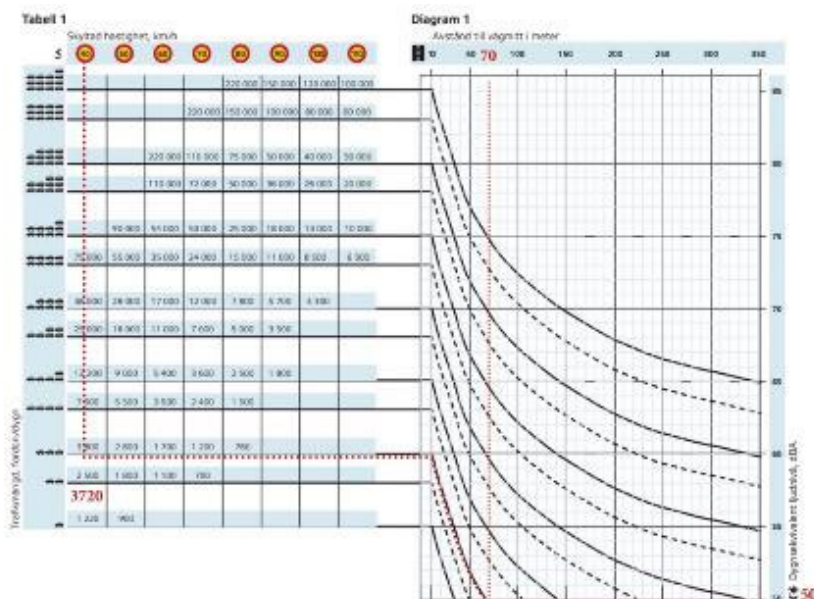
\*riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt

\*\*riktvärde får överskridas 5 gånger/mest belastad timme dag/kväll

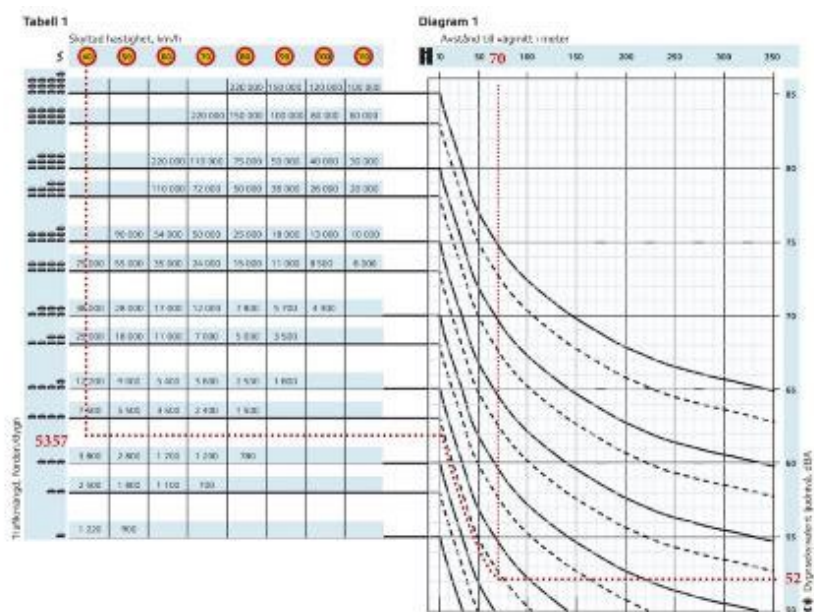
### Bullerberäkning

Bullerberäkningen är gjord med hjälp av beräkningsmetoden för buller på boverket.se ([https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken\\_low.pdf](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken_low.pdf))

Enligt Tabell 1 & Tabell 2 på följande sida är den ekvivalenta ljudnivån för 2019 vid närmsta byggnadsfasad 50 dBA och uppräknat för 2040 52 dBA. Enligt riktlinjerna bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA. Då uteplatser mot Riksväg 9 inte är planerade är detta ändå inte aktuellt i detta fall.



Tabell 1: Beräknad ekvivalent ljudnivå 2019

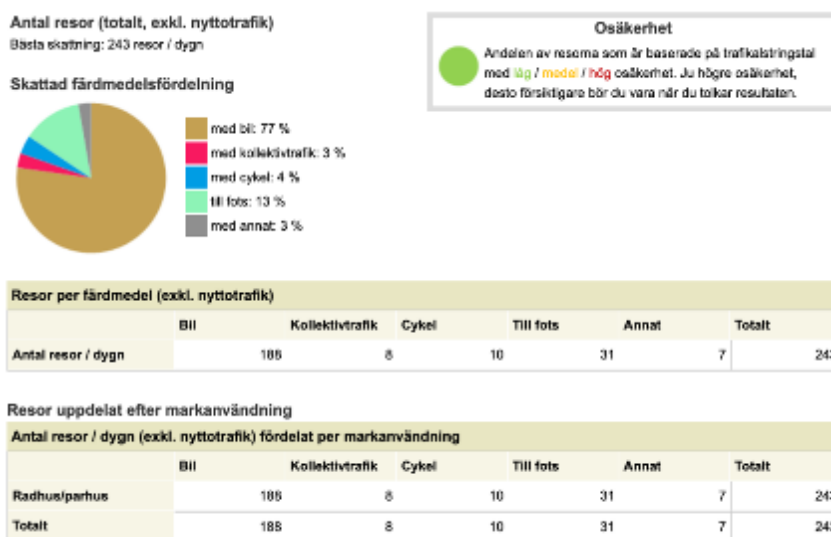


Tabell 2: Beräknad ekvivalent ljudnivå 2040

Enligt denna preliminära bedömning ligger den ekvivalenta ljudnivån 5 dBA (2019) respektive 3 dBA (2040) under riktvärdet enligt den äldre striktare bullerförordningen (1996/97:53). Med utgångspunkt i de låga bullernivåerna, avstånd till vägen bedömer kommunen att en mer omfattande bullerutredning inte är nödvändig.

### Trafikalstring

Med hjälp av verktyget för trafikalstring på Trafikverkets hemsida har en uppskattad prognos tagits fram för planerad ny exploatering. Prognosverktyget skattar trafikalstringen till 243 resor/dygn. Med resor avses då även promenader till cykel och fots, samt kollektivtrafikresor. 188 av dessa resor bedöms komma att göras med bil.



Beräknat på årsbasis (2021) genererar hotellverksamheten ca 30 personbilar/ca 70 resor per dygn. Utöver det får hotellet 3-4 varutransporter per dygn, och sophämtning ca 3 ggr i veckan beroende på säsong.

### 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.

### Farligt gods

Riskerna till följd av transporter av farligt gods i anslutning till planområdet har undersökts med hjälp av dokumentet "RIKTSAM - Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen" (Länstyrelsen i Skåne 2007).

Planområdet ligger öster om väg 9 i den norra delen av Kivik. De närmst belägna husen som planeras inom planområdet ligger 70 m från Riksväg 9.

Bebyggelsen som planeras är sammankopplade enbostadshus i 1,5 till 2,5 plan.



Bild 1: Kartutsnitt med planområdets gränser rödmarkerade. Karta från Lantmäteriet.

Hastighetsgränsen på Riksväg 9 är satt till 40 km/h förbi planområdet (Trafikverket, 2019). Vägen är utformad med två mötande körfält.

Riksväg 9 passerar i planområdets sydvästra del.

Trafikflödet (ÅDT) och andel tung trafik har hämtats från NVDB

(<https://vtf.trafikverket.se/SeTrafikinformation>). Då trafiksiffrorna på NVDB inte representerar nutid och framtidsscenario, har de uppräknats enligt Trafikverkets trafikuppräkningsverktyg EV 2014-2040-2060.

[https://www.trafikverket.se/contentassets/ab2b717bc619425280126edb6e725188/2016/trafikupprakningstal\\_eva\\_160401.pdf](https://www.trafikverket.se/contentassets/ab2b717bc619425280126edb6e725188/2016/trafikupprakningstal_eva_160401.pdf)

| ÅR             | VÄGDEL              | ÅDT TOTAL | ANDEL TUNG TRAFIK | Hastighet |
|----------------|---------------------|-----------|-------------------|-----------|
| 2019           | Riksväg 9 vid Kivik | 3720      | 10,8%             | 40km/h    |
| 2040 (Prognos) | Riksväg 9 vid Kivik | 5357      | 11,4%             | 40km/h    |

I RIKTSAM rekommenderas ett bebyggelsefritt avstånd om 30 meter intill transportleder för farligt gods. Det bebyggelsefria avstånd som rekommenderas skiljer sig inte beroende på vägtyp eller hastighetsgräns på vägen. I aktuellt fall är hastighetsgränsen på vägen 40 km/h. Detta bedöms kraftigt minska det avstånd som en transport med farligt gods avviker vid en eventuell olycka.

Enligt RIKTSAM sjunker individrisknivån kraftigt fram till ca 70 meter,

denna kraftiga sänkning av risknivån avtar därefter. Ökade skyddsavstånd ger endast marginell effekt på risknivån.

Planområdets närmsta bebyggelse ligger ca 70 m från vägmitt på Riksväg 9.

Då ska det också beaktas att det ligger två grannfastigheter mellan Riksväg 9 och planlagt område. Resterande bebyggelse ligger bortom detta avstånd och upp till ca 200 meter från Riksväg 9. Enligt RIKTSAM kan man i området 70–150 m från farlig gods-led förlägga de flesta typer av markanvändning utan särskilda åtgärder eller analyser.



Bild 3: Riskzoner räknat från Riksväg 9

Bild 3 visar de olika zonerna och man kan se att i princip all planerad bebyggelse i planområdet hamnar i zonen 70–150 m eller längre bort. I denna zon får det byggas bostäder av typen småhusbebyggelse utan extra åtgärder om befolkningstätheten inte överstiger 4 personer per tusen (1000) kvm.

Enligt planprogrammet är det planerat för 32 radhus i zon 70–150 och då det är inriktat på seniorboende beräknas det att ett genomsnittligt radhus har två boende. Tomten de byggs på är ca 15 000 kvm vilket ger 250 kvm per person eller 4 personer på 1000 kvm som är enligt Länsstyrelsens riktlinjer.

Kommunen bedömer med utgångspunkt i ovanstående att marken är lämplig för den exploatering som föreliggande detaljplan föreslår.

## Natur- och kulturmiljö

### *Naturmiljö och biologisk mångfald*

Planområdet utgör mark, som inte kan betraktas som allemansrättsligt tillgänglig. Hotellverksamheten erbjuder rekreationsmöjligheter. Förslaget ämnar behålla träd för att skapa en central park och har beaktat inmätta träd när planerade vägar dragits i området.

### *Kulturmiljö*

Kiviks hotell byggdes ursprungligen som ett bostadshus/sekelskiftesvilla men har sedan restaurerats, byggts om- och till i omgångar med olika arkitektoniska tillägg och uttryck.

Resultatet har blivit en helt ny högprofilerad hotellanläggning och en helt ny trädgård. Planområdets byggnader har sinsemellan relativt olika uttryck och utförande men binds samman av sina fasadkulörer samt trädgårdsanläggningens enhetliga häckar, rabatter, pergolor, belysning och markbeläggning.

Detaljplanen innehåller planbestämmelser som värnar om de byggnader inom planområdet, som bedöms ha kulturvärden. Arkitekturen som föreslås är relativt småskaligt utformad och tar sin utgångspunkt i platsen och närmiljön runtom. Exempelvis husen tvärsöver Moriabacken som speglas med två mindre radhuslängor med liknande volym i söder inom parkområdet. Befintlig planlagd bebyggelse, dvs 1900-tals bebyggelse i denna del av Kivik är väl sammanhållen i grupper men uppvisar genom sina olika utbyggnadsskeden stor variation. Planförslagets utformning visar byggnader anpassade till terrängen/höjdkurvorna, med långsidor mot gata och de planeras för förgårdsmark i många fall, likt befintliga flerbostadshus i Kivik.

Det aktuella planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljö men i direkt anslutning till riksintresset inom Kiviks äldre bebyggelse. Bedömningen är att den föreslagna nya bebyggelsen har förutsättningar att tillföra och komplettera området väster om hotellbyggnaden med en anpassad radhusbebyggelse som ramar in parkområdet och bedöms inte innebära någon påtaglig skada på det angränsande riksintresset för kulturmiljön. Träd sparas eller nyplanteras mellan husen och de nya bostadshusen har en nätt detaljering för att vara underordnade hotellanläggningen och de träd som utgör parken.

I Simrishamns kommun Översiktsplan rekommenderas området väster om hotellbyggnaderna som ett lämpligt område för anpassad förtätning. Bebyggelsen bör anpassas till befintliga grönstrukturer. Området söder om hotellet – vid den stora befintliga hängboken – anses som en särskilt värdefull kulturmiljö (plan- och bygglagen § 8:13).

Kommunen bedömer att föreliggande utveckling av området inte bedöms påverka det angränsande riksintresset för kulturmiljövården på ett negativt sätt.

## Riksintressen

### *Naturmiljö och biologisk mångfald*

#### *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 Kiviks 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. I det föreslagna planprogrammet tas stor hänsyn till att landskapsbilden inte ska förändras, och att husen passar in i miljön. Utvecklingen av Kiviks hotell sker i anslutning till redan befintlig bebyggelse och verksamhet. Vid utformning av planförslaget har hänsyn tagits till tillgänglighet för allmänheten och utvecklandet av de befintliga gångstråken genom området.

Området ligger inom den så kallade ortsavgränsningen och är utpekad i översiktsplanen, och dess bebyggelsestrategi, som ett lämpligt utbyggnadsområde. Översiktsplanens bebyggelsestrategi förordar utbyggnad i de orter som redan erbjuder utbyggd samhällsservice såsom affärer, skola, rekreationsmöjligheter och i kollektivtrafknära lägen. Kivik är en sådan ort.

Planförslaget förordar radhus och parhus för åretrunt-boende då de är resurssnåla till sin form och i sitt anspråkstagande av mark.

Kommunen har en hög andel åldrande befolkning som bedöms efterfråga ett nerskalat boende med möjlighet till nära lokaliserad service och möjlighet till gemenskap som planförslaget tagit fasta på.

I översiktsplanen finns även de så kallade gröna pausområdena som är till för att skydda alla större sammanhängande naturområden mellan tätorterna och skydda riksintressena. Planförslaget är *inte* beläget inom ett sådant grönt pausområde. Planförslaget är till allra största del osynligt från själva äldre delen av Kivik, hamnen och samhällets kustlinje. Området är placerat i närhet till väg nio, den större genomfartsleden som passerar genom Kivik och är en tydlig del av hotellets tomtmark. Planförslagets syfte är att bevara, kultivera och omforma, den delvis igenvuxna och inventerade tomtmarken till en lummig parkmiljö med en vattenyta som extra biotop. Så är även tanken med de byggda tilläggen, de ska bidra till den lokala bebyggelsetraditionen, genom sin utformning och skala. De ska även kunna utveckla den och samtidigt smälta väl in i sammanhanget och omgivningen.

Bedömningen är att förslaget inte står i konflikt med riksintresset för högexploaterad kust och inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

*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.

Planförslaget anses inte ha någon inverkan på det rörliga friluftslivet då de värden som beskrivs härstammar till andra delar av Kivik. Förslaget är utformat på ett sätt som skapar möjlighet att röra sig genom området även som besökare.

Planområdet ingår även 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.

*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. Hotellverksamheten erbjuder rekreationsmöjligheter och föreslagen utbyggnad av bostäder bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt.

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.

## **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, distriktssköterskemottagning, närhet till kollektivtrafik och tätortsnära rekreativsområden.

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 rekreatiomsområden och badplatser. Det är även nära till barnomsorg, skola, cykelvägar och busshållplats vilket erbjuder självständighet och rörligheter till äldre barn och ungdomar.

Kvartersgatorna 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?        | X  |     | Planförslaget möjliggör ökad rekreation i parkmiljö. Ett idag otillgängligt område.                                                   |
| Att hänsyn har tagits till barnens behov eller intressen?                                                            | X  |     | Området bör få gångfartshastighet, 7 km/h och utformas med stora grönytor.                                                            |
| Att barn och ungdomar som berörs fått möjlighet att uttrycka sina åsikter?                                           |    | X   | Det reviderade planförslaget är inte offentliggjort ännu.                                                                             |
| Samlad bedömning. Om barns intressen bedöms beröras mer än indirekt gå vidare med konsekvensanalys. Om nej motivera. |    | X   | Områdets målgrupp är främst äldre personer, stora rekreatiomsområden, 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.

### Medverkande

Planarbetet har 2009–2014 utförts av ArkitektBolaget Dahlquist-Larsson, 2019–2023 av Gustavson & Pässe Design och Arkitektur genom Karl Gustavson, Gabriella Pässe och Oskar Dagerskog.



*Planeringsenheten*

Oscar Karlsson har varit handläggande planarkitekt på Simrishamns Kommun.