



Detaljplan för Hjälmaröd 4:203

Kivik, Simrishamn, Skåne



2022-06-20

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 2022-06-20
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning (denna handling) 2022-06-20
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande
- Barnkonsekvensanalys
- Hållbara strategier för Hjälmared

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

Bakgrund

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

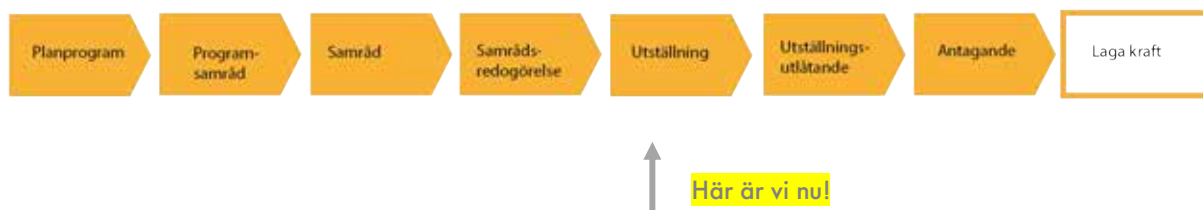
Byggnadsnämnden har 2006-03-01 och 2006-05-22 medgett upprättande av detaljplan för fastigheten Hjälmared 4:20 resp. fastigheten Hjälmared 4:203. Hjälmared 4:20 har därefter fastighetsreglerats till Hjälmared 4:203.

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

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

Första planförslaget ställdes ut Mars-april 2015. Efter omfattande revideringar ställdes planförslaget ut på nytt 2020-10-31–2020-11-25.

Normalt planförfarande med program



Syfte

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

Plandata

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

Höstäppet AB är lagfaren ägare till Hjälmäröd 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 för att stärka bykänslan, minska genomfartskaraktären och bidra till upplevelsen av väg 9 som en trafiksäker och attraktiv väg genom ett tätt och levande samhälle.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt.

Planområdet gränsar i söder och nordost till detaljplanlagda områden för Bostadsbebyggelse; flerbostadshus, småhus och allmän platsmark.

Övriga angränsande områden är inte detaljplanlagda.



Kartuttsnitt över detaljplaner som gränsar till planområdet

Regionala intressen

Kulturmiljöstråk / Särskild värdefull kulturmiljö

Planområdet berörs av Kulturmiljöstråken:

Landsvägen Trelleborg - Ystad - Simrishamn - Brösarp (Väg 9)

Väg 9 är återgiven på Skånska rekognosceringskartan från 1812-1820 och likaså från Generalstabskartan från 1860-talet. Vägsträckningen har på flera ställen idag dragits utanför samhällen och i nya stråk, men till största del är även den gamla landsvägen väl bevarad. Man kan alltså följa vägens utveckling som vägens olika

åldersringar i landskapet. Till exempel går numera väg 9 utanför Baskemölla och Rörums bebyggelsemiljöer men den gamla sträckningen ligger också kvar i bykärnorna och nyttjas för mindre trafik. Sannolikt är det få sträckor som rivits upp.

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

Skånelinjen Per Albin-linjen

Skånelinjen, eller Per Albin-linjen som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd 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 fiskerier.

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

Planområdet berörs av Särskilt värdefulla kulturmiljöer:

Andrarum-Kivik

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

(<https://www.lansstyrelsen.se/skane/besoksmal/kulturmiljoprogram/omraden/andrarum-kristinehov-eljarod-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 skall 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, 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 f.d. vårdboendet från 1960-talet som sammanbyggs med tidigare huvudbyggnaden Villa Emiliero, har kompletterats med en minimalistiskt utformad lobbytillbyggnad samt en spaanläggning med pool i källarplan.

3. F.d fruktpackeriet, idag *Villa Julia*, en långsträckt putsad envåningsbyggnad i sten med valmat tak som idag används som hotellrum.
4. Tvåvåningsvillan *Villa Laura*, försedd med flackt valmat tak och stomme i rött tegel, nu vitputsad. Ingår i hotellverksamheten.

Mot sjösidan, framför hotellet har nyligen anlagts en terrasserad trädgårdsanläggning i italiensk stil som ramar in i nordost av Villa Julia. 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 båge. Entrédörren är en kopia av den ursprungliga med skulpturalt dörrblad av ek där det ovala glaset med galler av järnsmide tagits tillvara från den ursprungliga dörren. Övriga dörrbeslag är av koppar eller mässing. Till ingången leder en stentrappa med smidesräcken.

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

Villa Julia, 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 stänkputs. De vitmålade fönsterpartierna med rutindelning är sentida. Byggnadshöjden ligger +27,2 m över nollplanet. Nockhöjden ligger +29,8 m över nollplanet.

*Villa Laura.*

Gästrum finns också i Villa Laura och i Villa Julia, som det 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 Hjälmaröd 4:203. Inom Hjälmaröd 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 samfällda vägen S:8. Tillfarten via den samfällda 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 GeoExperten i Skåne AB och redovisas i rapport 2013-11-27. Jordlagren utgörs överst av växtskikt följt av 0,2–0,6 m matjordshaltig sand. Därunder består marken i den västra delen av mellansand till 3,7–4,5 m djup, varvid i flera punkter erhöles stopp mot förmodad morän-jord. I den östra delen består marken av sand till 1,9–4,1 m djup, där siltmorän vidtar.

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

Hydrologiska förhållanden

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

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Fastigheten Hjälmaröd 4:203 ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet är anslutet till allmänt vatten och spillvatten. I dagsläget saknas vattenkapacitet för att försörja den planerade byggnationen. Projekt pågår dock där dricksvatten från Brösarp i Tomelilla kommun ska kunna levereras till norra kommundelen inklusive Kivik. Enligt nu gällande tidsplan beräknas dricksvatten från Brösarp vara tillgängligt i Kivik sommaren 2022. 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. Lägen för lämpliga dräneringsstråk redovisas på en principskiss, med tillägg för skyfallsberäkningar och s.k. hundraårsregn.

Inget byggande eller plantering rekommenderas ske över dräneringsstråken.

Utredningen föreslår att en skyfallssimulering genomförs i nästa steg i samband med höjdsättningen, för att på så sätt säkerställa eventuella ansamlingar av vatten inom planområdet.

El och energi

Hotellet uppvärms med bergvärme. Österlens Kraft ansvarar för elförsörjningen.

Avfallshantering

ÖKRAB ansvarar för avfallshantering. Miljöhus finns för sophantering.

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 som 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 m² med samlingsprover om tio delprov per yta. Antalet delprov i förhållande till delyternas storlek bedöms ge en god uppfattning om representativa halter av summa DDT/DDD/DDE i respektive yta (se bild 2).

I proverna som Breccia utförde (Se tabell sid. 20) i de olika delundersökningsområdena påvisades låga halter av DDT, DDD, samt DDE samtidigt överskred uppmätta halter DDT/DDD/DDE delriktvärdet för skydd av markmiljö (0,1 mg/kg TS) förutom i delyta 5 0,25 – 0,5 m u my (meter under markyta). Sammanfattningsvis bedöms risker för negativa effekter på människors hälsa och för negativa effekter på ytvatten och grundvatten som låga. Markföroreningarna hindrar inte människor från att bo inom området och utöva normal trädgårdsodling. Risk för negativa miljöeffekter på mark ekosystemet bedöms dock som stora då DDT är ett insektsgift vilket gör att risken för kvalsterspindlar, hoppsjärtar och andra småinsekter riskerar att förgiftas.



Bild 1. Historiskt ortfoto 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 Hjälmaröd 4:203 fastighetsgräns markerad med blå linje.

Resultaten visar på halter av DDT mellan 0,055 mg/kg TS och 2,39 mg/kg TS (tabell 1). Halterna av övriga klorerade bekämpningsmedel understeg laboratoriets detektionsnivåer.

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
Sammanvägt riktvärde		0,1
Delriktvärde - Hälsorisker		3,4
KM	Delriktvärde - Skydd av markmiljö	0,1
	Delriktvärde - Skydd av grundvatten	2,3
	Delriktvärde - Skydd av ytvatten	150

Tabell 1. Föroreningssituationen i de olika delområdena på två olika djup, Tyréns 2021.

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.

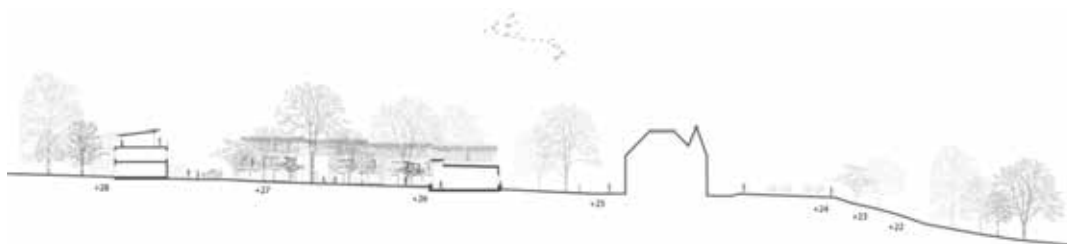
Policy för utbyggnad av bostäder kring Ravlunda skjutfält, antagen 2007-03-26, anger att planområdet är inom avgränsat område för Kivik där nya bostäder kan byggas ur buller-synpunkt. Planområdet är i övrigt inte utsatt för störningar från andra verksamheter i den nära omgivningen.

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. 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. Bostädernas placering är vald så att de bidrar till att inrama parkrummet och förtydliga och utveckla det till en boendemiljö med möjlighet till utblickar över Östersjö-horisonten. Träd sparas eller nyplanteras mellan husen så att det idag igenvuxna området antar parkkaraktär.



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

Utformning av radhusen

Byggnaderna föreslås uppföras i en till två våningar med inredd vind.

Områdets radhus föreslås ha ett tydligt släktskap men samtidigt ha en individuell prägel i olika grupperingar.

De bör av dagsljusskäl och sammanhang inte utformas alltför tjocka utan som planillustrationen visar. De utformas med generösa fönsterpartier och burspråk för utblickar. Utformningen ska präglas av hög detaljering och bidra till att skapa liv, läskydd och rumsligheter inom området.

Husen förses med relativt diskreta flacka takfall, för att vara underordnade hotellanläggningen och de träd som utgör parken. 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 friliggande eller kopplade byggnader av hög kvalité med paviljongkänsla. Delar av dessa byggnader kan användas som gemensamhetsytor i bostads-/hotellområdet.

Föreslagen markanvändning

Detaljplanen innebär att all kvartersmark inom planområdet får användas för bostads- och hotelländamål. Den östra delen får även användas för restaurangändamål. Detaljplanen innebär en utveckling och komplettering av nuvarande hotellverksamhet med bostäder. Totalt föreslås planområdet rymma 37 nya bostadsenheter med blandade upplåtelseformer som till exempel äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt. Planförslaget omfattar även en inglasad vinterträdgård och möjliggör även 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 modellen 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. Illustrationskartan visar planförslag framtaget av Gustavson & Pässe Design och Arkitektur.



Planområdet sett söderifrån, från Moriabacken.

Bebbyggelse



Illustrationskarta över planområdet.

A-D	Radhus i parkmiljö
E	Radhus vid Villa Laura
F	Vinterträdgården
G	Gaturummet
H	Hotellet idag (Villa Emiliero, f.d fruktpackeriet, Villa Laura)

Nya radhus i parkmiljö

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 radhus samt en samlingslokal.

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



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

Område A

Utgörs av sex till nio radhusdelar som förhåller sig till befintlig bebyggelse på andra sidan Moriabacken.

Radhusen är utformade med diskreta pulpettak för att bibehålla kontakten med parkrummet från Moriabacken sett. Radhuslängorna föreslås få en slank gavelbredd för att få goda dagsljusförhållanden inomhus.

Radhuslägenheterna är förskjutna sinsemellan för att möjliggöra utblick ut mot Östersjön för alla boende. De föreslås även få en sydvänd takterass framför den indragna loftvåningen, 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 tio-tretton radhusdelar som ramar in parkrummet och även bidrar med att dämpa vägljud från väg 9.



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

För ökad variation och luftighet föreslås 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.



Del av område B, sett österifrån, inifrån parkrummet med hotellet i ryggen. Fasaderna utformas med omväxlande indraget och utstickande fasadliv för att skapa variation och vindskydd.

Område C

Åtta radhusdelar rakt grupperade men förskjutna i höjdlängd som följer den naturliga slutningen ner mot hotellet.



Område C i sin helhet, sett söderifrån. Dessa radhus föreslås få möblerbara burspråk/verandor som hjälper till att skapa lä och mer inramade trädgårdsrum. Burspråken kan utformas med en nätt balkong ovanpå.



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



Område C. Intergrerade förråd och skärmtak vid entréerna.

Område D

Inom mittkvarteret föreslås låg exploatering för att parkrummet ska upplevas som luftigt och vara lätt överblickbart. Här föreslås tre radhus och ett fristående hus i 1,5-plan samt en byggnad möjlig för gemensamt nyttjande. För övergripande volymer och gruppering i parkrummet se trämodell sidan 44.



Område E, sett från Villa Laura i söder.

Område E

Byggrätt för en radhuslänga med tre bostäder 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 utformade för att samspela med omgivande bebyggelse. Se skuggstudie på s. 45.



Fågelperspektiv över planerad byggnad samt Villa Laura



Vy österifrån, Villa Laura till vänster.

Övergripande om utformningen och utförande

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

Fasaderna ska vara av puts, sten tegel och/eller trä.

Materialen ska kunna kombineras för att bryta ner skalan till en lokalt anpassad småskalighet.

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 och får placeras i tomtgräns.

Dagvattenmagasin

I den sydöstra delen av parkområdet med planbestämmelsen **n2** 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 – en vinterträdgård för fjärilar och växter

Byggrätt för ett uppvärmt växthus i metallstomme, mörkmålad.
En samlingspunkt för rekreation och kontemplation.



Vy från söder, med Villa Emiliero i bakgrunden.



Vy från öster, ner mot fjärlshusets västra gavel.

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.

Hotellet samt kvartersmarken för bostäder är avsedda att styckas av till egna fastigheter.

Villa Emiliero

Arkitektoniskt kan Villa Emiliero beskrivas som en påkostad och tidstypisk karaktärsbyggnad från jugendepoken. Byggnaden är exteriört välbevarad trots att den numera bildar en del av hotellbyggnaden. Den sammansatta byggnadsvolymen och de detaljrika fasaderna med stänkputs ska bevaras tillsammans med takets bruna glaserade lertegelpannor, tornspirans kopparplåt samt skorstenarna. Man bör också värna om sockelmurens utförande, yttertrappan och fönsterindelningen.

Planbestämmelse **k₁** föreskriver att byggnadens volym inte får ändras och att byggnadens karaktärsdrag ska värnas så att de kulturhistoriska värdena består.



T.v. Villa Emiliero. Byggnadens volym får inte ändras. Byggnadens karaktärsdrag ska värnas.

T.h. Fasadputsen och fönsterindelningen på Villa Emiliero ska värnas.



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

Villa Julia, före detta fruktpackeri

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

Planbestämmelse **k2** 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 n₁.



Hängboken ska bibehållas och vårdas.

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

Gator/trafik

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

Detaljplanen innebär att den körbara förbindelsen från planområdet till väg 9 via den samfällda vägen S:8 tas bort. Fysiska åtgärder ska utföras så att biltrafiken hindras att använda den samfällda 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 gemensahetsanläggning 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 37 bostäderna kräver då enligt normen 76 platser.

Kiviks Hotell med dess 1000 BTA² beräknas enligt nyckeltalen $(1000\text{BTA}^2/1000\text{m}^2)$ för parkeringsnormen i Simrishamns Kommun kräva 25 p-platser. 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 <100m 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 dikena 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

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 skall 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.

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. Asfalt som föreslås på de vägar med tung belastning kommer 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 kvartersmarken och exploateringen bedöms ej påverka grundvattennivåerna.

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 bli god när överföringsledningen norrifrån med dricksvatten från Tomelilla kommun finns på plats.

Överföringsledningen skulle varit klar 2021 men kommer i stället att vara färdigställd sommaren 2022. Kommunens vattenförsörjning kompletteras därmed med dricksvatten från stora resurser med god kvalitet från grannkommunerna Ystad och Tomelilla.

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 man har tagit markprover. Provtagningsområde 3 och 4 är planerade hårdgjorda ytor (parkeringsplatser och vändplan) då de följaktligen bör bedömas under MKM. I provtagningsområde 1,2 och 5 är det sammanfattningsvis 14 bostäder planerade och bedöms som riktvärde KM .

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.

Tabell 2. Kriterier för val av markanvändning för mark (Naturvårdsverket, 2009).

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

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. Föroreningssituationen i de olika delområdena på två olika djup, Tyréns 2021.

Baserat på framtida planerad markanvändning med uppförande av bostäder bedöms området generellt ha som åtgärds mål: Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM.

Av den miljötekniska markundersökningen från Breccia (2021-04-22) framgår det att 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 envägskoncentrationer 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 marginellt för grundvatten). 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 mark ekosystem. 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 man kan läsa att *Samtliga uppmätta halter DDT/DDD/DDE inom undersökt område underskrider delriktvärdet för hälsorisker (3,4 mg/kg TS, tabell 1). 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 markekosystemet 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 markekosystemet 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.

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

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. De fyra huskropparna i planområdets sydöstra hörn, husen i suterräng grundläggs med stödmurar i betong för bibehållen stadga i slutningen.



Parkeringsplatser bör ges grusunderlag, flertalet gångstråk föreslås täckas med vatten-genomsläppligt material som grus. Parkmiljön i sig ses som grönyta. Asfalt föreslås främst på vägar med tyngre belastning inom området. Dagvatten ska tas om hand lokalt på fastigheten. En vattenyta inom parkområdet är en möjlighet.

Markradon

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

Enklare radonskyddade åtgärder rekommenderas.

Skugg- och vindförhållanden

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

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



Kl. 9



Kl. 12



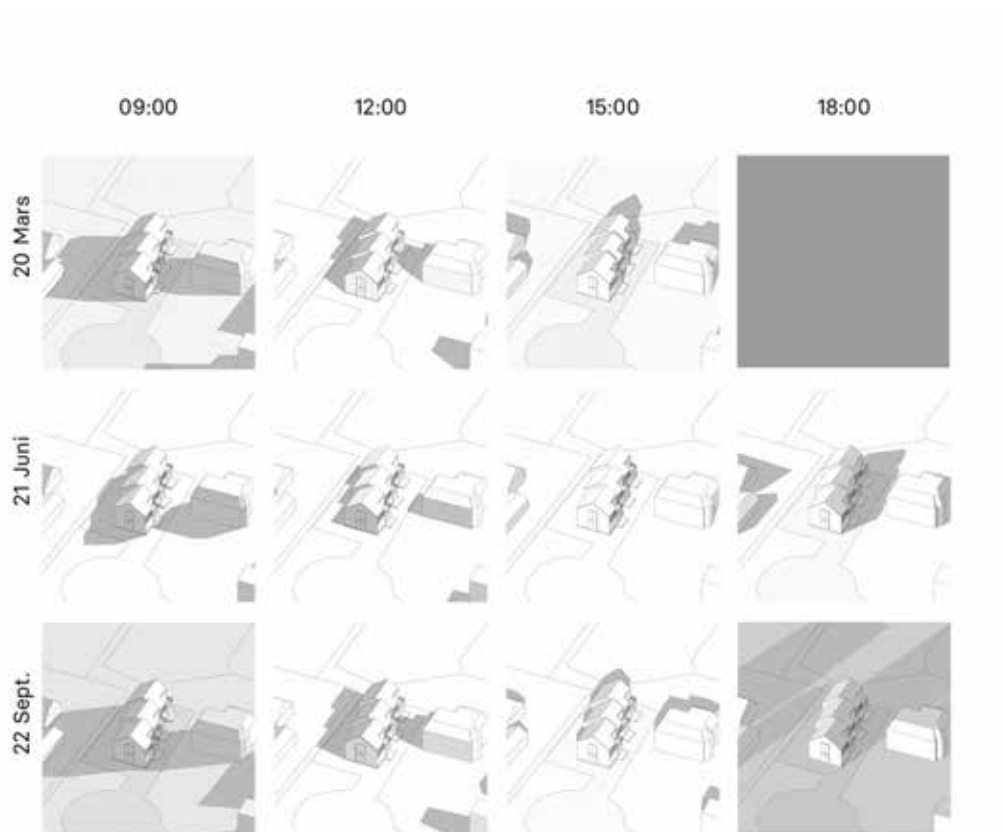
Kl. 18



Kl. 21



Skuggstudier



Skuggstudie över föreslagna byggnaden vid Villa Laura.

Skuggstudie vid vårdagjämning, midsommar och höstdagjämning

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.

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

Riktvärden

Buller definieras som allt oönskat ljud. I Sverige används främst två olika mått för att beskriva buller. Det första är ekvivalent ljudnivå (L_{eq}), vilket är ett mått på medelljudnivån under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Det andra är maxilljudnivån (L_{max}), 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**

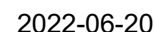
*riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt

**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)

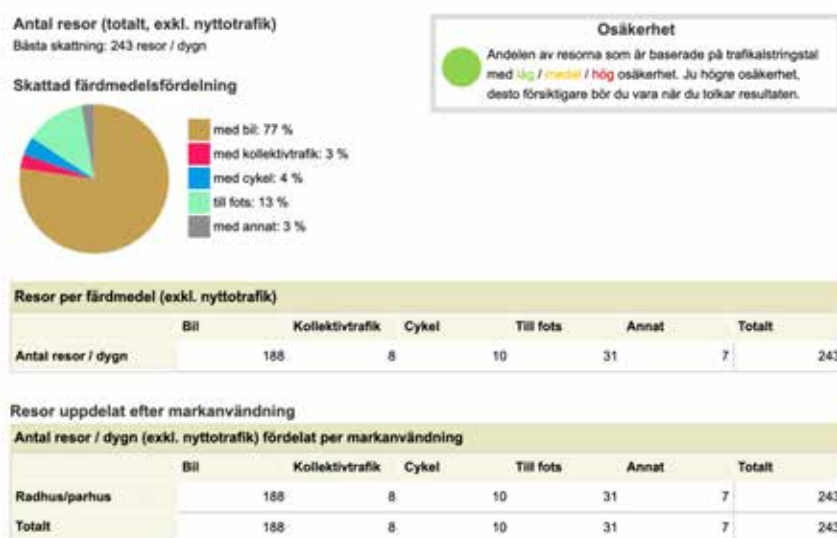
Enligt Tabell 1 & Tabell 2 på följande sida är den ekvivalenta ljudnivån för 2019 vid närmsta byggnadsfasad 50 dBA och uppräknat för 2040 52 dBA. Enligt riktlinjerna bör buller från vägar inte överskrida 60dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats bör den ekvivalenta ljudnivån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



47

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 70m från Riksväg 9.

Bebyggelsen som planeras är sammankopplade enbostadshus i en eller två 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

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 70m 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 70-150m 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 bebyggelsen i planområdet hamnar i zonen 70-150m 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 30 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 inmäta 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 en mindre radhuslänga 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 lågmäld radhusbebyggelse som ramar in parkområdet och inte bedöms 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 pågående arbete med ett Arkitektur- och kulturmiljöprogram (tematiskt tillägg till kommunens 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. Området ligger även perifert i riksintresset. Därmed utgör riksintresse för högexploaterad kust inte ett hinder för planförslaget.

Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (MB kap. 4:1–2)

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, distrikt-sköterskemottagning, närhet till kollektivtrafik och tätortsnära rekreationsområden.

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

Barnperspektivet

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

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

Planområdet ger goda förutsättningar för barn att trivas i området med varierande grönområden och närhet till parklek, stora rekreationsområden och badplatser.

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

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 rekreationsområden, lekplatser, och badplats finns på gångavstånd från fastigheten.

Tillgänglighet

Vid utarbetandet av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats enligt tomtkraven för tillgänglighet 8 kap. 9 § PBL samt har utformningskrav för tillgänglighet beaktas 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.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Bedömningen är att ett antagandebeslut kan komma att fattas under sommaren 2022 då den kommunala vattenförsörjningen är löst.

Genomförandetid

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

Markägarförhållande

Höstäpplet AB är lagfaren ägare till Hjälmared 4:203.

Huvudmannaskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Gemensahetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som inrättas för att tillgodose ett behov för flera fastigheter. De blivande bostadsfastigheterna inom planområdet behöver tillgång till anläggningar utanför den egna fastigheten.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för kvartersgata och parkering.

Samt lämpligen för gemensamma vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar.

Anläggningarna kommer att nyttjas gemensamt och genom att bilda gemensamhetsanläggning regleras hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningarna. Bildandet av en gemensamhetsanläggning regleras i anläggningslagen och det sker genom en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen blir gemensam egendom för de fastigheter som får del i den.

Den kvartersmark som i plankartan har betecknats med bokstaven g ska ingå i en nybildad gemensamhetsanläggning med samtliga nybildade tomter inom planområdet som deltagande fastigheter.

När planen vunnit kraft, åligger det exploatören att ansöka om fastighetsbildning: avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal finns upprättat mellan fastighetsägare och Simrishamns kommun 2019-11-10. Sökande bekostar fastighetsbildning, för mer information kring kostnader kopplat till detta lämnas av Lantmäteriet.

Tekniska frågor

Elledning

Befintliga ledningar är kvar i oförändrat läge och utförande. Om det skulle bli aktuellt med flytt av befintliga anläggningar ska exploatören/byggherren stå för de kostnader som uppstår. Det gäller även eventuell skada som uppstår i samband med exploatering/flytt av ledningar.

*Va-ledningar*

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

Arkeologi

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

Medverkande

Planarbetet har 2009–2014 utförts av ArkitektBolaget Dahlquist-Larsson, 2019–2022 av Gustavson & Påsse Design och Arkitektur genom Karl Gustavson, Gabriella Påsse och Oskar Dagerskog.

Planeringsenheten

Oscar Karlsson har varit handläggande planarkitekt på Simrishamns Kommun.