



UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE – UTSTÄLLNING 4

Detaljplan för Hjälmaröd 4:203, Kivik, Simrishamns kommun

DNR 2018/508

2025-04-04

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplan för Hjälmaröd 4:203 i Kivik har varit föremål för utställning under perioden 10 juni till den 8 september 2023. Kungörelse publicerades i Ystad Allehanda den 10 juni och den 11 juli 2023. Detaljplanehandlingarna har under utställningstiden funnits tillgängliga på Simrishamns kommuns hemsida, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

Detaljplanen handläggs enligt Äldre Plan- och bygglagens (ÄPBL 1987:10) regler för ett normalt planförfarande.

Totalt har 28 yttranden inkommit under utställningstiden. Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, byggnadsnämnden samt kultur- och fritidsnämnden begärde förlängd svarstid.

Yttranden som inkom under utställningstiden delges och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen. Ibland ges delsvar av samhällsbyggnadsförvaltningen. Två inkomna yttranden är identiska med varandra men inskickade av två olika sakägare. Därför kommer förvaltningens svar på ena yttrandet också gälla för det andra (se markering i listan nedan). På vissa ställen har namn tagits bort i enlighet med GDPR. Redaktionella ändringar såsom stavningskorrektion förekommer.

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen, 2023-09-12 (förlängd svarstid)

Lantmäteriet, 2023-09-04

Trafikverket, 2023-07-27

Försvarsmakten, 2023-07-07

Kommunstyrelsen, 2023-09-22 (förlängd svarstid)

Byggnadsnämnden, 2023-09-23 (förlängd svarstid)

Kultur och fritidsnämnden, 2023-09-22 (förlängd svarstid)

Region Skåne, 2023-08-29

Österlen VA, 2023-07-12



Skanova (Telia Company) AB, 2023-07-14
Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (SÖRF), 2023-07-11
Tele2 Sverige, 2023-07-06
Stiftelsen Kiviks museum & arkiv, 2023-07-06
Sakägare 1, 2023-07-04
Sakägare 2, 2023-07-06
Sakägare 3, 2023-07-10
Sakägare 4, 2023-07-07 samt kompletterande skrivelse 2023-09-07
Sakägare 5, 2023-07-07
Sakägare 6, 2023-07-07
Sakägare 7, 2023-07-04
Sakägare 8, 2023-07-10
Sakägare 9, 2023-07-10
Sakägare 10, 2023-07-04
Sakägare 11, 2023-07-04
Sakägare 12, 2023-07-07 (identiskt med yttrande från sakägare 5)
Privatperson 1, 2023-07-06
Privatperson 2, 2023-07-05
Privatperson 3, 2023-07-05

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under utställningen har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Detaljplanens påverkan på kulturmiljön.
- Detaljplanens påverkan på naturmiljön.
- Exploateringsgraden på föreslagen bebyggelse.
- Geotekniska frågor, markens bärighet och erosion.
- Avrinningsområden och miljökvalitetsnormer för vatten.
- Detaljplanens påverkan på trafikflöden till och från orten, speciellt längs Moriabacken.
- Beskrivningar av gemensamhetsanläggning och servitut.
- Planförslagets överensstämmande med översiktsplanen.
- Planförslagets brist på parkeringsplatser.



Revideringar av handlingarna sedan förra granskningen

- Områden med punktprickad mark (mark som inte får förses med byggnad) har justerats, exempelvis där parkering är föreslaget samt för områden där underjordiska ledningar måste vara tillgängliga.
- Plankartan har försetts med bestämmelse om att minst 60 procent av planområdets yta skall vara genomsläpplig.
- Bestämmelser om dagvattendamm och om hur dagvatten skall tas om hand i området har justerats och preciserats, bland annat genom bestämmelsen *dagvattendamm* samt att området försetts med plushöjder för att säkerställa fungerande avrinning och dagvattenhantering.
- Bestämmelsen E (tekniska anläggningar, transformator) har tillkommit i plankartan.
- Beskrivningar kring geotekniska förhållanden och teknisk försörjning har preciserats.
- Utfartsförbudets placering har ändrats till att gälla mot allmän plats i Moriabacken.
- Bestämmelser om gemensamhetsanläggning har justerats och preciserats.
- Bestämmelser om häckar och vegetation har preciserats (n₃).
- Byggrätt för komplementbyggnad har tillkommit nordväst om hotellets huvudbyggnad (korsmarkerad mark) i syfte att uppföra ett orangeri för vinterförvaring av växter och de redskap som krävs för parkens skötsel.
- Bestämmelser om komplementbyggnaders och transformatorstations utformning har lagts till.
- Byggrätten för radhus norr om hotellets huvudbyggnad har flyttats 6,5 meter in mot land i syfte att skydda slänten i öster.
- Formuleringar för ändrad lovplikt har preciserats.
- Takvinklar har justerats.
- Plangränsen har ändrats så att den även omfattar del av Hjälmared 4:104, som ägs av Simrishamns kommun.
- Egenskapsbestämmelser har generellt setts över och preciserats.



Utredningar och underlag som tillkommit eller reviderats efter utställning 4

- Hållbarhetsbilaga, 2023-05-08, uppdaterad 2025-01-27
- Geotekniskt utlåtande, Norconsult, 2023-10-31
- Geotekniskt PM, Geoexperten, 2024-03-18
- Stabilitetsutredning Kiviks hotell, Arkivrapport Geoteknik, 2024-06-03
- Trädinventering, Karl Gustavsson, 2024-08-26
- Stabilitetsutredning, MUR, Norconsult, 2024-11-04
- Stabilitetsutredning, PM Geoteknik, Norconsult, 2024-11-04
- Kompletterande PM Dagvatten inkl. bilagor, Norconsult, 2025-01-27
- PM Kapacitet, Kapacitetsberäkning trafik, Tyréns, 2025-02-26

Kvarstående synpunkter på handlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.

Kommunala och regionala organ

Inga kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.

Sakägare och övriga

Sakägare och övriga bedöms ha kvarstående synpunkter om att inte bebygga området. I övrigt bedömer kommunen att övriga synpunkter från sakägare och övriga har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.



Inkomna synpunkter/yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2023-09-12

Yttrande över utställning 4 av detaljplan för Hjälmared 4:203 i Kivik, Simrishamns kommun, SBN 2018/508

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att syftet med detaljplanen är att utveckla parkområdet med bostäder i huvudsak som radhus, parhus och enstaka friliggande byggnader samt möjliggöra för viss utveckling av hotellverksamheten.

Området är inte tidigare planlagt. Idag finns byggnader, trädgårdsanläggningar, angöringsvägar, parkeringsplatser och träd- och slybevuxna partier.

För området gäller "Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun." Enligt översiktsplanen är planområdets obebyggda delar utpekade som utbyggnadsområde med bostadsändamål. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att bebyggelsestrategin är beroende av strategisk VA-planering. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår också att frågor kopplade till riksintresse kustzon behöver hanteras även utanför de utpekade så kallade gröna pauserna och att frågan därför kan komma att kvarstå vid kommande prövning. För samtliga utbyggnadsområden i Kivik som berör naturmiljö/igenväxande jordbruksmark lyfter Länsstyrelsen vikten av att inventera förekomst av hasselmöss. Om artskyddet är otillräckligt utrett i en detaljplan kan detta påverka genomförandet.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kommunen tar fram planförslaget med normalt förfarande med program enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10), nedan förkortad ÄPBL, och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget har varit på utställning under del av perioden mars-april 2015 och utställning 2 under del av perioden oktober-november 2020, samt utställning 3 under 10 september-15 oktober 2022. I första utställningen från 2015 yttrade sig Länsstyrelsen angående miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet kopplat till dricksvattenförsörjning. I den andra utställningen 2020 yttrade sig Länsstyrelsen angående riksintresse högexploaterad kust, miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa och säkerhet kopplat till dricksvattenförsörjning, buller, farligt gods och markföroreningar. I den tredje utställningen under hösten 2022 yttrade sig Länsstyrelsen över riksintresse högexploaterad kust, förorenad mark samt risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten.



Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 12 kap. äldre plan- och bygglagen.

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB - sträckningen kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp

Länsstyrelsen efterfrågade i utställning 3 en förtydligande redovisning gällande motiven till utvecklingen av planområdet då kommunen avser att hänvisa till undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket miljöbalken. Sedan utställning 3 har kommunen utvecklat sitt resonemang bland annat kopplat till att Kivik uppfyller kriterierna för att utgöra en tätort och att en åldrande befolkning kan leda till att bostäder i servicenära läge efterfrågas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att Kivik utgör en tätort och att undantagsregeln enligt 4 kap. 1 § andra stycket MB kan tillämpas.

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Sedan utställning 3 har en kompletterande utredning, PM Skyfallsanalys (Norconsult, 2022-12-27), tagits fram. Enligt denna kan hantering av skyfall ske med hjälp av avrinningsstråk och avledning till en dagvattendamm inom planområdet. I plankartan har bestämmelser om ändrad lovplikt införts med lydelsen "Startbesked för bygglov får ges när åtgärder avseende dagvattenhantering har säkerställts" samt egenskapsbestämmelse inom användning K₁B "dagvatten skall tas om hand inom kvartersmark genom fördröjning och infiltrering innan det får släppas ut i dagvattennätet."

Länsstyrelsen menar att det är otydligt om de planbestämmelser som införts syftar till att säkerställa en skydds- eller säkerhetsåtgärd eller om de avser åtgärder som VA-huvudmannen ansvarar för. För att kunna hantera regnmängder som inte omfattas av kommunalt ansvar för dagvatten kan reglering ske med stöd av 5 kap. 8 § ÄPBL. Då planhandlingarna uppges tas fram utifrån ÄPBL, vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på att se över vilka åtgärder som är möjliga att villkora enligt denna lagstiftning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbestämmelserna har setts över så att de har stöd i 5 kap. 8§ ÄPBL.

Dagvatten- och skyfallsutredningen redovisar lösningar på fördröjning av dagvatten inom planområdet innan det släpps vidare på det kommunala dagvattennätet. Exploatören och kommunen har upprättat ett exploateringsavtal kring bland annat fördröjning och begränsat utflöde av dagvatten. Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att det inte krävs några särskilda åtgärder utöver höjdsättning vid projektering inom planområdet för att undvika lokala vattenansamlingar vid skyfall. Plankartan har kompletterats med höjdsättning. Dagvatten- och skyfallsutredningen visar också på att avrinningsvägarna inte förändras till följd av planförslaget.



Plankartan har även försetts med bestämmelse om att minst 60 procent av planområdet ska vara genomsläppligt. Sammantaget bedömer förvaltningen att planförslaget tillsammans med framtagna utredningar tar höjd för de risker som skyfall och kraftig dagvattenavrinning medför.

Risk för ras, skred och erosion

Av planhandlingarna framgår att geotekniska utredningar gjorts (GeoSyd AB, 2009-02-27 och GeoExperten 2023-11-27). Vidare framgår att schaktningsarbeten bör göras med stor försiktighet, i begränsad omfattning. Markbeskaffenheten inom planområdet beskrivs till stor del utgöras av sand och stenblandningar med god dräneringsförmåga. Länsstyrelsen kan inte utläsa om de genomförda utredningarna tagit hänsyn till skyfallsaspekter och potentiellt förändrade grundvattenförutsättningar samt den fulla amplituden av grundvattennivåer vilket är faktorer som kan påverka risken för ras, skred och erosion. Länsstyrelsen kan därför komma att återkomma i frågan i nästa skede.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Efter den senaste granskningen har kommunen haft samråd med SGI och länsstyrelsen. Utöver detta har exploatören tagit fram kompletterande utredningar. Utredningarna har visat på markens lämplighet, bland annat mot slänten nordost om hotellet huvudbyggnad, det område som i illustrationskartan benämns område E. I utredningarna har sammanvägningar gjorts för effekterna av belastningen från den föreslagna bebyggelsen med hanteringen av dagvatten och extrema skyfall, grundvattenförhållanden samt risker för ras och skred.

För att hantera riskerna har flera åtgärder föreslagits. Bland annat kommer radhusen vid Villa Laura att placeras 6,5 meter längre västerut. Dessutom ska takvattnet från dessa radhus avledas västerut mot vändzonen eller i dagvattenledningar som leder in mot dammen. Detta för att undvika att takvattnet rinner ner i slänten mot öster. Vidare ska de föreslagna rinnvägarna för planområdet i sin helhet följas, vilka framgår av Norconsults PM Skyfallsanalys. Detta avlastar slänten från yttlig avrinning.

Eftersom förändringarna i områdets totala hårdgörningsgrad är marginella jämfört med förra utställningen, bedöms exploateringen inte leda till någon omfattande påverkan på mängden nederbörd som infiltrerar och avrinner på moränen mot slänten i öster. Därmed bedöms varken grundvattennivåer eller släntstabilitet förändras som följd av den ändrade markanvändningen inom detaljplanen.

De föreslagna förändringarna i bostäders placering har en relativt liten påverkan på markanvändningen och hårdgörningsgraden, vilket innebär att det inte varit nödvändigt att räkna om dimensionerade flöden och fördröjningsvolym.



Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 12 kap. ÄPBL gällande risk för översvämning, miljökvalitetsnormer för vatten, risk för ras, skred och erosion om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Sammanfattningsvis hanterar planförslaget risker vid extrema skyfall samt risker för ras och skred. De framtagna utredningarna visar på åtgärder som har implementerats i detaljplanen och beaktar de sammantagna effekterna av skyfall, grundvattenförsättningar och andra risker kopplade till hur planförslaget hanterar dagvattenfrågan. Förvaltningen bedömer också att planförslaget har tillräckligt tydliga ställningstaganden kring hur det påverkar rådande riksintressen.

Lantmäteriet, 2023-09-04

I planen finns det angivet att en bestämmelse med utfartsförbud ska finnas mellan två områden där inget av dessa är allmän plats. Det finns ingen möjlighet i PBL att införa de aktuella reglerna i andra situationer än mot en eller flera allmänna platser, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken. Utfartsförbudet förefaller placerat i egenskapsgräns inom kvartersmark vilket inte är tillåtet (5 kap. 7 § punkt 7 PBL 1987:10).

Planområdesgränsen redovisas inte på samma sätt i plankartan som i planbestämmelserna. Lantmäteriet noterar att kommunen aktivt valt att inte använda administrativa gränser men att man i vart fall beskriver avgränsningen av g₁ på ett sätt som gör det tydligt. Lantmäteriet vill ändå betona vikten av att vara konsekvent med redovisningar.

Som administrativ bestämmelse finns g₁ med beskrivningen:

Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata och parkering fram till egenskapsgränser. Parkering inom detta område ska uppföras med genomsläpplig beläggning. Undertecknad tolkar plankartan som att parkering är avsedd att ske inom det som är planlagt som korsmark, dvs mark som endast får bebyggas med uthus och garage. Det framstår som att möjligheten att bygga garage står i strid med krav på genomsläpplighet? Har kommunen andra tankar kring genomförandet kanske det går att förtydliga?

I den norra delen finns en smal remsa med prickmark och markreservat för gemensamhetsanläggning. Är tanken att denna del ska vara kvartersgata? För att sammankoppla den med övriga kvartersgator behöver man köra över det som undertecknad tolkar som avsatt för parkering. Det förefaller också vara en väldigt smal kvartersgata. I den angränsande detaljplanen är fortsättningen planlagd för gångväg.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Utfartsförbudet har placerats så att det ligger ut mot Moriabacken, vilket är allmän platsmark, gata. I nordvästra delen av planområdet mot Hjälmared S:8 har utfartsförbudet tagits bort.

Gränserna har setts över så att de är konsekvent redovisade i planhandlingarna.

Korsmarkens utbredning har minskat till förmån för genomsläpplig prickmark. Syftet med korsmarken i det området är nu endast för att möjliggöra miljöhus för avfallshantering. Reviderad dagvattenutredning har beaktat dessa ytor. Planhandlingarna har reviderats och förtydligats i detta avseende.

Planhandlingarna har förtydligats vad gäller markreservat, bland annat gången i norr som ansluter till trappan i Wiklands backe. För att säkerställa allmänhetens fria passage genom området kommer kommunen inrätta servitut för gatorna och gångstigen, vilket ytterligare förtydligas och beskrivs i genomförandebeskrivningen. De fastighetsrättsliga konsekvenserna redovisas i planbeskrivningen.

Trafikverket, 2023-07-27

Ingen erinran.

Försvarmakten, 2023-09-07

Upplysningsvis utsätts fastigheten Hjälmared 4:203 för militärt buller från den verksamhet som bedrivs vid riksintresset för totalförsvarets militära del Ravlunda skjutfält. Bullernivåerna överskrider rekommenderade ljudnivåer vid bostäder. Aktuellt planområde ligger inom avgränsat område där bostadsbebyggelse tillåts trots bullernivåer som överskrider riktlinjer, enligt överenskommelse mellan Försvarmakten och Simrishamns kommun. Med anledning av detta har Försvarmakten inga synpunkter på detaljplan för Hjälmared 4:203.

Kommunen behöver förtydliga skrivelsen avseende Ravlunda skjutfält och dess påverkansområde, vilket är ett riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Mer information finns i de så kallade riksintressekatalogerna som bl a finns tillgängliga på Försvarmaktens hemsida www.forsvarsmakten.se/riksintressen. Se Riksintressekatalogen för Skåne, specifikt Ravlunda skjutfält. Där hittar ni information om Riksintresset, påverkansområdet och värdebeskrivningar – vilket bör kompletteras med.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats med informationen.



KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Kommunstyrelsen, 2023-09-22

Ingen erinran.

Byggnadsnämnden, 2023-08-23

Inget att invända mot detaljplaneförslaget förutom nedanstående punkter:

- Det behöver förtydligas vilka som är inmätta träd med en stamdiameter större än 20 centimeter i brösthöjd.
- Byggnadshöjd 3 meter för komplementbyggnad finns ej med på plankartan. För att göra bestämmelsen tydligare bör den även finnas med på plankartan. För att göra bestämmelsen tydligare bör den även finnas med på plankartan med beteckning.
- Det finns ingen bestämmelse för utseende av komplementbyggnad och gemensamhetsanläggning, detta bör finnas med.
- Bestämmelsen g_1 är otydlig, det framgår inte hur mycket av ytan som får bebyggas med uthus eller garage. Enligt bestämmelsen e_1 så begränsar den endast minsta respektive högsta antal bostadshus/lokaler och ej komplementbyggnader.
- Plusmarkens lydelse "Marken får endast bebyggas med uthus och garage" motsäger bestämmelsen g_1 om genomsläpplig beläggning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna har kompletterats med kartbilaga över inmätta träd. Formuleringarna av planbestämmelserna har setts över tillsammans med bygglövsenheten.

Kultur- och fritidsnämnden, 2023-09-22

Sedan det senaste samrådet har planförslaget revideras i vissa avseenden, däribland har exploateringsgraden sänkts något. Trots detta menar kommunantikvarien att en utbyggnad enligt det nuvarande planförslaget skulle innebära en påtaglig förändring av fastighetens karaktär. En utbyggnad enligt planförslaget medför att den gröna miljön kraftigt förändras och att läsbarheten av villornas ursprungliga gestaltning med en fri placering på stora tomter minskar än mer. Kommunantikvarien menar därför att antalet byggrätter bör begränsas ytterligare.

Planförslaget omfattar fortsatt ingen inventering av den gröna miljön utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Ett sådant underlag hade varit till stor nytta för bedömningar av såväl placering av tillkommande byggnader samt påverkan på den gröna miljös kulturhistoriska värden.

Vad gäller den gröna miljön är det önskvärt om detaljplanen uttrycker en ambition om att vid nyplantering använda växt- och trädsorter som tidigare funnits på tomten.



I planbeskrivningen anges att radhusen i område A ska utföras med sadeltak, men planbestämmelsen anger att högsta tillåtna takvinkel är 0–30 grader. Planbestämmelsen bör revideras så att intentionen om sadeltak efterlevs.

Att Linnéhuset omarbetas till ett mindre orangeri med maximalnockhöjd om 4,5 m, och med placering närmre Villa Emilios södra gavel, är positivt. Likaså att Villa Laura försetts med varsamhetsbestämmelse k₂.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Under planprocessen har planförslaget justerats med siktlinjer i landskapet, skydd av träd, anpassningar till den vegetation som enligt framtagna naturvärdes- och trädinventeringar anses särskilt värdefulla, samt minskade byggnadsvolymer och anpassningar av den föreslagna bebyggelsen till den omgivande bebyggelsen i Kivik. Planförslaget utvecklar och förädlar den igenväxande parkmiljön. Förvaltningens bedömning är att utformningen av ny bebyggelse kommer hållas underordnad befintlig bebyggelse, vilken har försetts med varsamhetsbestämmelser. Bestämmelse om takvinkel i område A har justerats till 20–30 grader för att intentionen om sadeltak ska efterlevas.

Region Skåne, 2023-08-29

Ingen erinran.

Österlen VA, 2023-07-12

Plankarta

U-området saknas inom g₁, markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgatan. Eftersom det finns planer på att stycka av planområdet i flera fastigheter måste förläggning av allmänna VA-ledningar fram till fastighetsgränserna möjliggöras. U-område krävs inom kvartersmark för att få ledningsrätt för allmänna VA-ledningar. Alternativet är att göra gata till allmän platsmark istället för kvartersmark.

Planbeskrivning

Sid 17 Teknisk försörjning, vatten och avlopp: Det finns behov av att minimera flödet av tillskottsvatten (t.ex inläckage av grundvatten och dagvatten i spillvattennätet) i spillvattenledningsnätet till avloppsreningsverket. Österlen VA kommer att genomföra arbetet med att sanera bort tillskottsvatten fortlöpande under många år framöver.

Sid 40 Teknisk försörjning, vatten och avlopp: I tidigare remissvar har Österlen VA framfört att en förprojektering av allmänna VA-ledningar ska göras men eftersom planägaren inte har kunnat klargöra hur en framtida fastighetsindelning ska se ut har det inte varit meningsfullt att genomföra en förprojektering. Sett till planområdets markhöjder och befintliga VA-ledningar i Moriabacken ska det höjdmässigt inte vara några problem med att ansluta planområdet. Fastighetsindelning och eventuell samfällighetsbildning påverkar i vilken form och utsträckning



allmänna VA-ledningar behöver byggas ut inom planområdet för att ansluta de planerade fastigheterna och bostadsenheterna. Allmänna VA-ledningar inom planområdet kommer att behöva skyddas med ledningsrätt eller servitut vilket medför att U-område krävs. Interna ledningar inom en fastighet anlägger och ansvarar fastighetsägaren för.

Allmänna VA-ledningar till respektive fastighet bedöms enligt planförslaget främst utgöras av vatten- och spillvattenledningar då planområdet är planerat för LOD med ett internt dagvattensystem med infiltration och fördröjning innan dagvattnet avleds till allmän dagvattenledning i Moria backen. Hållbarhets- och återbruksstrategi kan även påverka omfattningen av allmänna ledningar.

I samband med att fastighetsägaren skickar in VA-anmälan för anslutning av de nya fastigheterna görs projektering och anläggning av de allmänna VA-ledningarna av Österlen VA. VA-anmälan måste därför skickas in i god tid.

Åtgärd på spillvattenledningsnätet är planerat som innebär att spillvattenflöden kommer att ledas om och medföra att det kommer att finnas större utrymme i spillvattenledningsnätet som Hjälmared 4:203 idag är ansluten till. Åtgärden är i dagsläget planerad att utföras under 2025. I praktiken innebär det att de nya bostadsenheterna inte kan anslutas förrän åtgärder är gjorda. Genomförandebeskrivningen har tagit detta i beaktande.

VA-huvudmannens skyldighet att försörja med vatten och avlopp sträcker sig till hushållsändamål. Eventuellt sprinklersystem ingår inte i denna skyldighet utan ska försörjas genom intern lösning.

Sid 40 – Teknisk försörjning, Dagvattenhantering: Dagvattenutredning visar att det är möjligt att hantera och fördröja dagvatten i ett internt dagvattensystem innan avledning till allmän dagvattenledning. Kompletterande skyfallssimulering har gjorts som gör bedömningen att skyfall kan hanteras inom planområdet samt att omkringliggande fastigheter inte påverkas negativt av planområdet. Beräkning av fördröjningsvolym och utgörande av dagvattenanläggningen måste detaljprojekteras inför genomförande av detaljplanen. Eftersom dagvattenhanteringen kommer att ske genom lokala lösningar inom kvartersmark är det planägaren/exploatören som projekterar, anlägger och sköter dagvattenanläggningarna.

Hållbara strategier, bilaga till programhandling för Kiviks hotell

I detta dokument framgår det att dagvatten ska samlas upp för att återanvändas till bevattning av trädgårdar och parkrum och eventuellt till spolning av toaletter. Gröna tak omnämns även som ett sätt att fördröja dagvatten. Åtgärder som görs bl.a. för att minska belastningen på det allmänna VA-nätet. I själva planbeskrivningen framgår det inte att planområdet ska byggas enligt de hållbara strategierna. Österlen VA ställer sig mycket positiva till ett hållbart



återbrukstänk för att minska belastningen på det allmänna dricksvatten- spillvatten- och dagvattenledningsnätet och tillhörande anläggningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Vid genomförandet kommer en mottagande gemensamhetsanläggning för vatten, spillvatten och dagvatten kopplas på vid Moriabacken. På så sätt ansvarar exploatören själv för att bygga ut och sköta ledningsnätet inom kvartersmarken. För att säkerställa detta införs ett u-område inom kvartersgatan och som sammanfaller med planbestämmelsen g1. Planhandlingarna kompletteras med framförd information om teknisk försörjning. I upprättat exploateringsavtal finns redovisat hur lång avloppsledning som måste byggas ut till följd av planförslaget.

Skanova (Telia Company) AB, 2023-07-14

Ingen erinran.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (SÖRF), 2023-07-11

Förbundet framför att tillfartsvägar ska utformas så att avståndet är max 50 m för uppställning av tunga fordon. Brandvatten ska finnas tillgängligt enligt VAV-norm (utställningshandling 2023-05-10).

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planförslaget har utformats så att bebyggelsen uppnår tillgänglighetskrav för räddningsfordon. Planförslaget följer normerna som framförs i svenskt vatten P114.

Tele2 Sverige, 2023-07-06

Tele2 har inget att erinra. Bolaget framför att de vill ha möjlighet att lägga ner kanalisation till hotellet och till bostäderna och önskar att bli kallade till samordningsmöte kring detta.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Önskemålet kring samordningsmöte framförs till exploatören som ansvarar för detta.



SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Stiftelsen Kiviks museum & arkiv, 2023-07-06

Kiviks Museum är Österlens äldsta museum, grundat redan 1890, och med idag mycket omfattande samlingar i form av föremål, dokument, kartor och bilder från Kiviksbygdens historia och kulturmiljö. Samlingarna spänner över området Ravlunda, Vitaby och Södra Mellby socknars historia från stenålder till nutid.

Stiftelsen Kiviks Museum & Arkivs uppgift är att på ett professionellt och vetenskapligt sätt samla, vårda, värna och sprida kunskap om Kiviks historiska och kulturella miljö. I detta arbete följer vi såväl nationell och internationell lagstiftning på arkiv- och museiområdet, som övriga etiska riktlinjer för museer och arkiv. Vi är dessutom anslutna till både nationella och internationella musei- och arkivorganisationer och nätverk, såsom International Council of Museums (ICOM), International Council on Archives (ICA), Arbetsam, Svenskt kulturarv, Svenska Arkivförbundet och FN:s globala hållbarhetsnätverk, Sustainable Development Solutions Network (SDSN), för att på bästa sätt följa med i aktuella, vetenskapliga arbetssätt.

Kiviks Museum har såväl 2015 som 2020 och 2022 yttrat sig med anledning av de omfattande byggplanerna på fastigheten Hjälmared 4:203, "Kiviks hotell".

Med understrykande av tidigare uttalanden om vikten av att vid all byggnation säkerställa natur- och kulturhistoriska värden av riksintresse som Kivik är slösande rikt på, såväl som lokalhistorisk sakkunskap, hänvisar vi till tidigare yttranden i detta ärende;

- Byggnation på områdena E och F är direkt olämplig och strider mot både detaljplan och mot att alla typer av obefogade markingrepp ska undvikas i aktuellt område.
- Planerad byggnation i område A avviker på ett påträngande sätt från Kiviks övriga bebyggelse och arkitektur och bör ritas om.
- Såväl den parkliknande trädgården som byggnaden på fastigheten Hjälmared 4:203 har ett lokalhistoriskt värde för Kiviks moderna historia, och dessa värden bör beaktas vid all exploatering och modernisering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

- *Geotekniska utredningar har genomförts som visar på markens lämplighet både inom område E och F. Byggrätten i område E har flyttats 6,5 meter in mot land, bland annat för att tillvarata befintliga vyer från och mot havet, motverka insyn på grannfastigheter samt beakta släntens geotekniska förutsättningar. Se vidare förvaltningens svar till sakägare 1 nedan avseende geoteknik.*
- *Se svar till sakägare 1 nedan.*
- *Förvaltningens bedömning 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 utöva påtaglig skada på*



det angränsande riksintresset för kulturmiljön. En trädinventering har genomförts och planförslaget har försetts med bestämmelser om marklov för trädfällning av träd med stammar större än 20 centimeter i diameter.

Eftersom Stiftelsen Kiviks Museum och Arkiv understryker tidigare inskickade yttranden i processen hänvisar samhällsbyggnadsförvaltningen till utställningsutlåtande 3 upprättat 2023-05-10.

Sakägare 1, 2023-07-04

Sammanfattning

Vi motsätter oss bestämt byggnation på områdena F och E. Området söder om hängboken får under inga omständigheter utsättas för markingrepp av något slag utan måste bevaras och skötas på ett kompetent sätt. Översiktsplanen (sid 181) tillåter endast bebyggelse väster om hotellbyggnaden, varför såväl "Linnéhuset" som byggnaderna norr om Villa Laura strider mot planen.

Glädjande nog har tidigare förslag till "Linnéhus" dragits tillbaka, men fortfarande försöker man trycka in ett orangeri på området märkt "n₂", som inte får hårdgöras och som dessutom inte ska bebyggas enligt översiktsplanen. Förutom det faktum att marken är instabil och ska tjänstgöra som infiltrationszon står föreslagen byggnad i strid med ambitionen att säkra den historiska tanken bakom uppförandet av Emiliero och dess öppna parkområde. Detta nämns på annat ställe i underlaget men negligeras här.

Vi konstaterar också att ett orangeri redan byggts som förlängning norrut på restaurangdelen. Ytterligare behov av orangeri lär inte förekomma, varför syftet med föreslagen byggnad är höljt i dunkel.

Egendomligt nog upprepas i ansökan att markundersökning vidtagits i område F med slutsats att marken är stabil. Förutom att påståendet är felaktigt saknar uppgiften numera relevans.

Byggnaderna inom område A är alltför påträngande mot Moriabackens bevaransvärda gaturum och dessutom helt artfrämmande för Kivik. Här är typiska hus i 1 ½ plan med sadeltak. Byggnaderna borde antingen utgå eller anpassas bättre till omgivningen. I övrigt hänvisar vi till tidigare yttranden från år 2020 och 2022.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se delsvaren utifrån varje avsnitt nedan. I övrigt hänvisar samhällsbyggnadsförvaltningen till utställningsutlåtande 3 upprättat 2023-05-10.

Allmänt

Hotelltomten tillkom 1905, då Agdelundsgården förvärvades av Malmöadvokaten Åke Hjort med hustru Emilia (född Persson på Kivik) och styckades upp. Köparna behöll delen norr om Moriabacken och öster om riksväg 9 ner till Svarvarens väg, undantaget bebyggda tomter på



Moriabackens norra sida och en tomt vid Svarvarens väg. Villa Emiliero, ritad av Malmös store jugendarkitekt Oscar Hägg (se Oscar Hägg – Wikipedia), stod färdig 1908 till en kostnad av 10 000 kr. Tillbyggnaden ritades på 1960-talet av Kristianstadsbaserade Rubins arkitektkontor på uppdrag av landstinget under dess ägandeperiod. 1909 hade länsträdgårdsmästare Carl Ekenstam (se Carl Ekenstam – Wikipedia) ett färdigt förslag till trädgårdsanläggning som antogs och genomfördes i stort sett oförändrat och fullföljdes av efterföljande ägare, överste Einar Wikland med hustrun Ruth. Planen var tidstypisk och mycket vacker. Tyvärr finns inget intresse att återskapa möjliga delar.

Geotekniska förhållanden

Den undersökning som genomförts i områdets östra del, varvid vi själva kunde studera tillvägagångssättet, kom mycket riktigt inte ner till lerlagret, eftersom ovanliggande morän stoppade borrhningen. Man drog alltså felaktigt slutsatsen att marken var byggbar utan reservationer. Vi står till förfogande om man vill studera förhållandena på vår tomt. Nu är dock frågan i huvudsak utagerad för område F, men någon motsvarande undersökning för område E har enligt vår kännedom inte gjorts.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Nya geotekniska utredningar har genomförts för område E. De geotekniska utredningarna visar sammantaget att både befintlig och föreslagen bebyggelse är lämpliga ur geoteknisk synpunkt. För att behålla befintliga vyer, motverka insyn på grannfastigheter och värna om befintlig slänts uttryck har bebyggelsen i område E förflyttats cirka 6,5 meter västerut in mot land. Slänten har också mer detaljerat mätts in sedan förra utställningen, se plankartan.

Hydrologiska förhållanden

Vattenföringen i östra backen är kontinuerlig trots att den gamla bäcken inte sköts. I stället är det fyra dräneringar som leder vatten till vår damm, som alltid håller en konstant nivå oavsett väder. Fåglar från närheten söker sig regelbundet till dräneringarnas utlopp, där friskt vatten alltid gives.

Planområdet bedöms i underlaget inte utgöra något riskområde för översvämning. Till detta kan sägas att infiltrationsdammen som föreslås kanske räcker under normala förhållanden, men i augusti 1960 kom 213 mm regn under mindre än två dygn. Fenomenet kan mycket väl inträffa igen inom en inte alltför avlägsen framtid. Med alla hårdgjorda ytor inom planområdet är kanske dammen otillräcklig och områdena nedanför lär då få ta emot stora vattenmängder. Planförslaget reglerar inte framtida ytterligare hårdgörande av ytor runt bebyggelsen. I övrigt hänvisar vi till SMHI:s rapport Framtidsklimat_i_Skåne_Län_Klimatologi_nr_29 (smhi.se)

Problem med nederbörd gäller inte minst vintertid då det inte finns tillräckligt med vegetation som kan suga upp vattnet. Man räknar med ökad årsnederbörd på 15 - 20% och att kraftig



nederbörd ökar med 20%. Sommartid kan man befara torrperioder till men för tillrinning från bebyggda ytor.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Skyfalls- och dagvattenutredningarna som gjorts sedan förra utställningen visar på att den nya bebyggelsen inte förändrar befintliga avrinningsvägar för dagvatten. Nya bestämmelser om dagvattenanläggningar och plushöjder som visar avrinningsvägarna har införts i plankartan såväl som kompletterande beskrivningar i planbeskrivningen. Dessutom finns nu bestämmelse om att minst 60 procent av planområdets yta skall vara genomsläpplig, i syfte att underlätta infiltration av dagvatten. Området kring det föreslagna området F har försetts med prickad mark (marken får inte förses med byggnad) samt förtydligande bestämmelser om att marken inte får hårdgöras. Se vidare samhällsbyggnadsförvaltningens svar på länsstyrelsens yttrande.

Dagvattenhantering

Se ovan.

Grannfastigheter

De nämnda flerbostadshusen tillkom i mitten av 1980-talet med stöd av 1948 års stadsplan som inte hade blivit förnyad. Idag hade de troligen fått en annan utformning. Marken förvärvades i slutet av 1970-talet av Bröderna Nordins Byggnads AB och en plan för 1 ½ plans kedjehus togs fram. På 1980-talet uppgick firman i Skanska, som köpte till mer mark och uppförde de dominerande flerfamiljshusen trots lokala protester. Bland annat revs en vacker villa från 1914.

Utformning av radhusen

Radhusen är utformade för att få ut maximal boyta och utsikt och är i sin arkitektoniska utformning helt främmande för Kiviks traditionella bebyggelse. Arkitekturen för tanken till funkis blandad med influenser från bebyggelse på semesterorter kring Medelhavet. Man kan bygga nya hus som bättre ansluter till befintlig bebyggelse på fiskeläget, men så är definitivt inte fallet här. Särskilt påträngande blir det i område A, som antingen bör utgå eller ersättas av mindre 1 ½ plans hus med sadeltak i 40 - 45 graders lutning. Område E och F ska inte alls bebyggas, eftersom det av flera skäl strider mot översiktsplanen. Det kan också noteras, att för område E anges inte nockhöjd utan byggnadshöjd. Det innebär att nockhöjden skulle bli högre än angiven byggnadshöjd. För områdena A-D anges också byggnadshöjd med samma konsekvens.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att radhus mot Moriabacken ramar in gaturummet och bidrar till en välkomnande entré till samhället. Detaljeringsgraden på de föreslagna radhusen föreslås bli mer småskalig, detaljerad och mer livfull; en detaljeringsgrad och utförande som har släktskap med Kiviks kulturmiljöer. Eftersom planområdet inte ligger inom riksintresset för kulturmiljö kan bebyggelsen utformas på ett sätt som bidrar till stadens naturliga årsringar. Utformas bebyggelsen alltför lik den historiska,



kommer det att saknas en förankring med samtiden. Takvinkeln på radhusen i område A är något flackare för att kontakten mellan Moriabacken och parkrummet ska behållas. Byggrätten i område F (orangeri) har kraftigt minskat till maximalt 35 kvadratmeter. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan inte bryter mot gällande översiktsplan, se svaret på nästa avsnitt om föreslagen markanvändning. Konsekvent i plankartan regleras inte nockhöjd eftersom byggnadshöjd tillsammans med taklutning och gavelbredd tillsammans bildar en maximal nockhöjd.

Föreslagen markanvändning

Detaljplanen ska givetvis följa översiktsplanen, som är föredömligt genomtänkt och tar hänsyn till de unika värden som man ska slå vakt om. Kivik är sannolikt den mest kända tätorten inom kommunen och representerar ett unikt historiskt minnesmärke. Det vore stor skam om man går enskilt intresse tillmötes på bekostnad av den otroliga miljöhistoriska skatt vi har förmånen att vårda och värna. Därför ska jämligt översiktsplanen bebyggelse endast tillåtas väster om hotellbyggnaden. Sammantaget är exploateringen fortfarande alldeles för omfattande och motverkar den allmänna uppfattningen att grönområden med träd är nödvändiga mot bakgrund av den kunskap vi nu har om klimatförändringen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Länsstyrelsen har i sitt yttrande angivit att Kivik är en tätort. Översiktsplanen markerar en del av fastigheten som utbyggnadsområde. Detta hindrar dock inte att även andra områden inom tätort detaljplaneras, trots att de inte är utpekade i översiktsplanen. Då föreslagen detaljplan bedöms utgöra naturlig tätortsutveckling inom sammanhållen bebyggelse kan kommunen utöver markerat område i översiktsplanen göra en avvägning kring vilken markanvändning som är lämplig utifrån det handlingsutrymme som kommunen har enligt plan- och bygglagen 1 kap. 2 §. Kommunen kvarstår därmed i bedömningen att planförslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan, strategiska planer och program samt ställningstagandena utifrån framtagna miljöbedömning.

Vegetation

Man ska vara medveten om att de flesta kvarvarande träden har runt etthundra år på nacken. Nyplantering kan inte på något sätt ersätta fällning av de gamla träden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: En trädinventering har genomförts sedan förra utställningen, vilket planförslaget har tagit hänsyn till. Planbestämmelser har införts om utökad marklov för fällning av träd som har en stamdiameter större än 20 centimeter. De inmätta träden finns dessutom markerade i plankartan.

Teknisk försörjning

Dagvattenhanteringen är ytterst känslig. Man får inte alls påverka den nuvarande infiltrationen i områdets östra del, som enligt översiktsplanen icke ska bebyggas.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar på avsnitten om geotekniska och hydrologiska förhållanden.

Konsekvenser

Miljöpåverkan är uppenbar och kan inte viftas bort med en standardkommentar. En rejäl utredning är på sin plats. PBL 2 kap. 6§ är tydlig på den punkten, inte minst avseende helhets- och kulturpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan åsyftar endast det som avses med betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening (6 kap. 6 § MB samt Miljöbedömningsförordningen 5 §), det vill säga bland annat påverkan på Natura 2000-område samt verksamheter som innebär betydande miljöpåverkan. I övrigt bedömer förvaltningen det som att planförslaget är väl avvägt utifrån bestämmelserna om natur- och kulturvärdena på platsen samt god helhetsverkan i PBL 2 kap. 6 §.

Försvarsmakten deklarerar att påtagligt buller från Ravlunda skjutfält samt sjö- och flygövningar i anslutning härtill kommer att eskalera. Efter synpunkter från kommunen medger man byggnation men friskriver sig från klagomål. Övningar kommer av allt att döma bli mer frekventa framöver, givet det säkerhetspolitiska läget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planområdet ligger inom det område som omfattas av överenskommelsen mellan Försvarsmakten och Simrishamns kommun, vilken anger var ny bebyggelse godtas trots bullernivåerna från Ravlunda skjutfält. Se vidare förvaltningens svar på Försvarsmaktens yttrande samt planbeskrivningen.

Trafikbullret är av allt att döma underskattat. Här borde en noggrannare analys göras. Vidare finner vi det märkligt att nya bullernormer inte gäller då ärendet initierades före 2015. Rimligen borde man iaktta nu gällande värden eftersom ärendet inte vunnit laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: De framtagna trafikbullerberäkningarna visar att trafikbullernivån inte uppgår till skadliga nivåer. Beräkningarna är gjorda med utsikt till 2045 samt tagit höjd för det ökade trafikflödet sommartid. Se vidare planbeskrivningen under rubriken Konsekvenser.

Det kan noteras att kommunen anser området söder om hängboken som en särskilt värdefull kulturmiljö (PBL 8 kap. 13§). Då man också har ambitionen från kommunen att i möjlig mån bevara den historiska kontexten kring Emiliero är "Linnéhuset" helt malplacerat även mot denna bakgrund. Se även bilaga 2.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Kommunens bedömning är att det enbart är hängboken som är så pass viktig och unik att den behöver skyddas av planbestämmelser. Det är



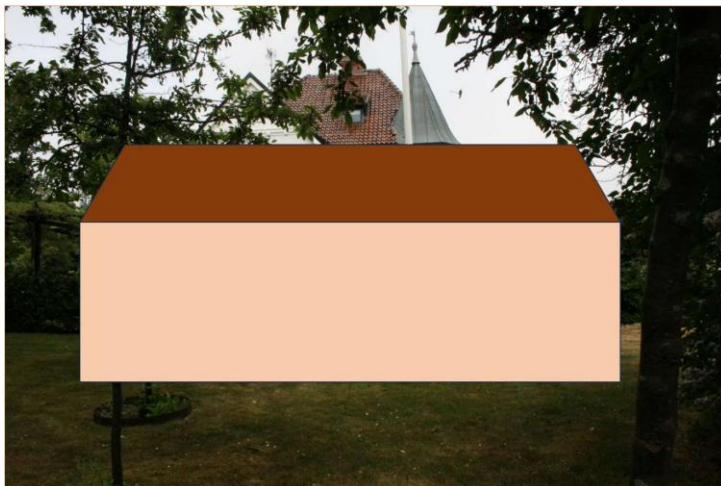
således inte direkt närliggande område som åsyftas. Skyddsbestämmelser för hängboken som stadgar förbud mot fällning och kraftig beskärning är införda i plankartan och planbeskrivningen.

Bilaga 1

[sidan 181 ur gällande översiktsplan]

Bilaga 2

Bilaga 2: Linnéhusets påverkan på miljön kring Emiliero



Linnéhuset sett från stigen utmed Moriabacken

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Sammanfattningsvis har planförslaget prövats genom samråd och vid fyra granskningstillfällen. Under planprocessen har planförslaget omarbetats för att tillmötesgå både allmänna och enskilda intressen. För att styrka markens lämplighet har ett flertal utredningar tagits fram. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är väl avvägt utifrån allmänna och enskilda intressen, platsens förutsättningar, kommunala planer och program samt omkringliggande miljö.

Sakägare 2, 2023-07-06

Vi instämmer till fullo med de synpunkter som lämnats av sakägare 1. Utöver detta vill vi som sakägare framföra flöjande:



- Exploateringsgraden är alldeles för hög för den begränsade ytan. Hälften av antal byggnader hade varit en bättre anpassning. I det nya förslaget har man endast minskat från 37 till 35 bostäder
- Den höga exploateringsgraden kommer medföra att trafiken i Moriabacken kommer att öka betydligt. Moriabacken är redan idag är hårt trafikerad till och från fastigheterna men även av genomfartstrafik och då speciellt under sommarmånaderna. Det går bara att mötas två bilar på några få ställen. En vägskylt "Motortrafik förbjuden" med tilläggstavla "Gäller genomfart 1/6 till 31/8" bör sättas upp vid infarten till Moriabacken från Kiviks stora väg (väg 9). Trafiken från norr på Kiviks stora väg till hamnområdet kommer då fortsätta till den nyligen iordningställda korsningen med avfartsfil ner mot torget och hamnen.
- Ytterligare en infart till planområdet från norr eller väster bör också planeras. Samma invändning gällande samhällsservice som blir belastad pga den höga exploateringsgraden.
- Det nya området "Kivikshuset" möter en ökad efterfrågan av denna typ av bostäder i Kivik så behovet av ytterligare ett område kan ifrågasättas.
- Genom att minska exploateringsgraden skulle också den ursprungliga parkmiljön bättre kunna bevaras och återskapas.
- Byggnaderna i område A längs med Moriabacken bör utgå alternativt anpassas till den traditionella bebyggelsen i Kivik. Genom att bygga i sådan avvikande arkitektur mittemot flerfamiljshusen från 80-talet kommer det att ytterligare förstärka en gräns mellan de traditionella delarna av Kivik och de nybyggda vilket är en tråkig utveckling för alla.
- Som framgår av planskissen skall träden i sydöstra hörnet mot Moriabacken bevaras. Fastighetsägaren skall ansvara för att träd som skall bevaras inte skadas under byggnationen.
- Det nya sk "Linnéhuset - orangeri" bör utgå eller placeras på lämpligare plats. Det är enligt förslaget placerat på ett miljömässigt och geotekniskt känsligt område. Enligt gällande översiktsplan är bebyggelse endast tillåten väster om hotellbyggnaden.
- Genomförandetid för byggnationen på 10 år tycker vi är en orimligt lång. Denna tiden bör kortas ner och planeras på ett sådant sätt att störning för omgivande fastigheter och boende minimeras pga byggtrafik mm.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

- *Exploateringsgraden har sänkts ett antal gånger efter inkomna synpunkter under samråd och ett flertal granskningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att den föreslagna exploateringsgraden är lämplig med hänsyn till både naturmiljö, kulturmiljö, trafikflöden och flera andra aspekter. Förvaltningen bedömer det som att kommunen gjort*

de avvägningar kring vilken exploateringsgrad som är lämplig utifrån det handlingsutrymme som ges i 1 kap. 2 § PBL.

- Nya dimensionsberäkningar och utredningar har genomförts avseende trafikflödet som inte visar på ett markant ökat trafikflöde.
- Genomförda trafikutredningar och kapacitetsberäkningar visar att ny infart mot Kiviks stora väg inte är möjlig. Utredningarna visar att befintlig infart är mest lämplig och att befintlig korsning Moriabacken/Väg 9 redan är dimensionerad för det ökade trafikflödet som planförslaget alstrar.
- Planområdet är ett av många utvecklingsområden för förtätning av bostäder inom befintlig tätort i Kivik som utpekats i gällande översiktsplan. Översiktsplanen har gjort en avvägning kring vilka utbyggnadsområden som är lämpliga utifrån exempelvis befolkningsutveckling och efterfrågan.
- Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att "Kivik uppfyller kriterierna för att utgöra en tätort och att en åldrande befolkning kan leda till att bostäder i servicenära läge efterfrågas". Förvaltningen bedömer därför att planförslaget är utformat för att möta denna efterfrågan.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att radhus mot Moriabacken bättre knyter an mot befintliga flerbostadshusen mitt emot. Detaljeringsgraden på de föreslagna radhusen föreslås bli mer småskalig, detaljerad och mer livfull; en detaljeringsgrad och utförande som har släktskap med Kiviks kulturmiljöer. Takvinkeln är något flackare för att kontakten mellan Moriabacken och parkrummet ska behållas.
- Ny trädinventering har genomförts. Marklov krävs för fällning av träd med en större diameter än 20 centimeter i brösthöjd.
- Geotekniska utredningar visar på att både befintlig och föreslagen bebyggelse är lämplig ur geoteknisk synpunkt. Gällande planförslagets överensstämmande med översiktsplanen så har länsstyrelsen i sitt yttrande angivit att Kivik är en tätort. Översiktsplanen markerar en del av fastigheten som utbyggnadsområde. Detta hindrar dock inte att även andra områden inom tätort detaljplaneras, trots att de inte är utpekade i översiktsplanen. Då föreslagen detaljplan bedöms utgöra naturlig tätortsutveckling inom sammanhållen bebyggelse och dessutom förenlig med gällande översiktsplan kan kommunen utöver markerat område i översiktsplanen göra en avvägning kring vilken markanvändning som är lämplig utifrån det handlingsutrymme som kommunen har enligt plan- och bygglagen 1 kap. 2 §. Kommunen kvarstår därmed i bedömningen att planförslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan, strategiska planer och program samt ställningstagandena utifrån framtiden miljöbedömning.
- Genomförandetiden på tio år syftar inte på tiden som byggnation kommer pågå utan tiden som avses för att genomföra planförslaget. Denna bestämmelse finns för att ge myndigheter och andra berörda en indikation på när byggnation kan komma att ske. Kommunen gör bedömningen att genomförandetiden är väl motiverad utifrån detaljplanens omfattning.



Sakägare 3, 2023-07-10

Jag instämmer helt i yttrandet från sakägare 1.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se kommentarer till sakägare 1.

Sakägare 4, 2023-07-07

Vi har nu åter fått förslag på en ny detaljplan som är ett resultat av mycket stort engagemang från många Sakägare. Det är många som engagerar sig för och värnar om Kivik och den atmosfär som byn har. Under en 11 till 12- årsperiod har det pågått byggnadsarbeten på Hotellet till vilka vi huvudsakligen varit positiva trots ljudet från byggmaskiner. I stort tycker vi att Hotellets kvalitet har ökat! Det föreliggande förslaget är mycket mer omfattande än något av de hittills genomförda arbetena och skiljer sig inte nämnvärt från det tidigare förslaget och antalet bostäder har inte märkbart reducerats trots att Kommunen i skrivelsen hävdar det. Detta är tråkigt eftersom det kändes som att Kommunen hade tagit till sig en del av synpunkterna i det förra förslaget. Vi hade nu efter massiv kritik från Sakägarna förväntat oss att Kommunen skulle ha dragit ned på ambitionsnivån med tanke på fortsatt skarp kritik från medborgarna inte minst som Kommunen i skrift säger sig värna om delaktighet och inflytande från medborgarna.

Syfte. Här anges: "Att utveckla parkområdet med bostäder i huvudsak som radhus, parhus och enstaka friliggande byggnader samt möjliggöra för viss utveckling av hotellverksamheten." Viss utveckling av hotellverksamheten är alltför svepande men synes innebära att tre radhus, område E, skall vara hotell. Vi motsätter oss detta å det bestämdaste och dessutom att E husen över huvud taget byggs. Se nedan.

Regionala intressen. Detaljplanen säger: "Inom området Andrarum – Kivik ryms flera kulturhistoriskt intressanta miljöer. Områdets kontinuitet manifesteras genom ett flertal olika monument som Havängsdösen och Bredarör." Radhus placerade i blickfånget från hamn och strand resp trevånings radhus rimmar inte med den kulturhistoriska miljön som Kommunen anger som sin främsta resurs.

Riksintresse. Området är av riksintresse vad gäller högexploaterad kust vilket planen inte vittnar om.

Gator och trafik. Vi noterar med tillfredsställelse att trafikförhållandena inom området nu belyses bättre även om logistiken verkar extremt ansträngd och att den samfärdiga vägen S:8 inte skall ha förbindelse med planområdet.

Mark och vegetation. Översiktlig Geoteknisk undersökning från 2009 har kompletterats med en undersökning 2013-11-27 i områdets östra del. Under 2022-2023 har byggnation förekommit i den branta delen nedanför områdets nordostliga del. Arbetena blev mycket komplicerade och



akut rasrisk för vår fastighet Hjälmared 4:65 ansågs föreligga efter att en ny geoteknisk undersökning gjordes 2022. Detta resulterade i omfattande åtgärder för att säkra både vår fastighet och den nya under uppförande. Byggmästaren såväl som byggherren är bättre skickade än vi för att förklara problemen. Vi hade redan påtalat riskerna för Kommunen i samband med att bygglov gavs eftersom det är stor vattenföring under markytan och att marken är instabil. Vi har nyligen konstaterat att i tillägg till att viss del av marken runt vårt hus har sjunkit och torkat och små sprickor uppkommit i fasaden så är vissa skåpsdörrar i vårt kök nu självsvängande vilket kan tyda på att huset nu har "satt sig". Vi påtalade skriftligen riskerna för Kommunen som beviljat bygglov och håller Kommunen fortsatt ansvarig. Om Kommunen skulle bevilja bygglov för område "E" så håller vi Kommunen ansvarig för all påverkan detta kan ha på vår fastighet.

Områdets övergripande gestaltning och disposition. Här anges: "Placeringen av radhuslängorna runt parken bidrar även till att skapa läskydd och minska ljuden från väg nio i det gemensamma parkrummet. Genomtänkta utblickar inom och ut från planområdet är andra karaktärsdrag." Det är upprörande att skapa en ljudbarriär mot Väg 9 med hjälp av en radhuslänga "B" vilket sker på bekostnad av utsikt mot havet för Hjälmared 4:16. Vi motsätter oss både längd och höjd på radhuslängan. Eftersom huset på 4:16 ligger extremt nära väg 9 så sker all vistelse utomhus på östra sidan av huset och därmed blir barriären mot havet än mer påträngande.

Utformning av radhusen. Här anges att "husen skall uppföras i två våningar med vind och att de skall förses med sadeltak eller flacka takfall de senare anges hålla nere höjden på husen." I det tidigare förslaget sades att husen skulle vara lågmälda. Uppenbarligen insåg Kommunen att lågmäld var fel adjektiv för trevåningshus och istället för att minska höjden på husen så ändrar man texten. Plankartan reglerar inte de våningsantal som beskrivs i planbeskrivningen. Detta innebär i praktiken att byggnader med tre våningar är möjliga att bygga så länge plankartans övriga bestämmelser uppfylls.

Föreslagen markanvändning. Antalet bostäder planeras vara 23-35. Detta är alltför oprecist där den övre gränsen är 50% över den lägre. Av texten framgår att "särskilt äldre personer attraheras av den service som erbjuds." Detta är ju positivt men trevåningshus synes inte vara gruppen, äldres, första val. Även av detta skäl motsätter vi oss att bostäder med mer än 1 ½ plan bygges. Vi finner ingen beskrivning om handikappanpassning av bostäderna men däremot har 2% av totala antalet p-platser reserverats för handikappade.

Bebyggelse. Radhusen i område A,B och C är för höga för att smälta in i Kiviks miljö och i skrivningen på sid 27 anges att sadeltaket på område A har en mindre brant vinkel än de befintliga husen på motsatta sidan Moriabacken. Av ritningen på sid 27 får man intrycket av att det är tvärtom? Referensen till de befintliga husen tyder på att arkitekten är medveten om att de nya husen är för höga för att passa i miljön. Betr område B är ovanvåningen högre än



vindsvåningen på hotellet och har klart negativ inverkan på Hjälmared 4:16. Det har tydligt beskrivits under rubriken Områdets övergripande gestaltning och disposition ovan. Planen föreskriver: Tak ska vara av tegel, papp, plåt, skiffer eller så kallade gröna tak (växtbaserade till exempel sedum). Detta känns som en helgardering och ger utrymme för fritt val. Beträffande område E kräver vi att detta område inte skall bebyggas över huvud taget. Huvudskälen är:

- a) Byggnadsförhållandena är mycket riskabla med den branta backen mycket tätt inpå huslängan vilket vi påtalat för Kommunen i flera sammanhang och som besannats för det 2022-2023 byggda huset i Wiklands Backe.
- b) Vi får direkt insyn på vår terrass. På plankartan såväl som i texten har nockhöjden utelämnats. -Varför? Den beräknas till 8,06 m – vilket är högre än intilliggande villa Laura!
- c) Vi får skugga på vår terrass under vår och höst och hela vinterhalvåret.
- d) Vår utsikt över havet och byn begränsas påtagligt medan de föreslagna husen får en placering som enl handlingen ”öppnar upp för vy över Östersjön”. Detta på bekostnad av vår utsikt.
- e) Vår investering i solceller som godkänts av Kommunen 2019 blir påtagligt sämre – orimligt att bevilja 3:e part optimering av sitt projekt på bekostnad av oss.
- f) Vi har sympati för grannarna öster och nordost om ”E” husen (alltså nedanför) som också påverkas negativt av såväl skuggning som insyn.

Det är orimligt att bevilja 3:e part optimering av sitt projekt på bekostnad av oss och andra befintliga grannar. I Simrishamns Kommuns Översiktsplan framgår det att ny bebyggelse endast skall ske väster om den befintliga hotellbyggnaden vilket inte har beaktats.

Vår konsulterade arkitekt NN SAR/MSA lämnade i föregående planförslag följande kommentar som i allt väsentligt inte beaktats:

[se utställningsutlåtande daterad 2023-05-10 s. 26 forts., förv. red. kom. där arkitektens kommentar citeras i sin helhet]

Vi har med tillfredsställelse noterat att texten om att komplementbyggnader får placeras i tomtgräns har utgått och att begränsningar av ytor som får hårdgöras har skärpts men vikten av att ha kvar erforderlig vegetation för att kunna absorbera regnvatten framgår inte även om marklov krävs för fällning av träd med stamdiameter > 20 cm.

Gator Trafik. Enl föreliggande förslag krävs 114 P-platser totalt för hotellet och tillkommande 36 bostäder (på annat ställe anges max 35 bostäder). I sammanhanget kan nämnas att den 30 juni, 2023 var totalt ett 75 -80 bilar parkerade på området. Enligt texten krävs 2 P-platser per bostad vilket innebär att de 36 nya husen kräver ytterligare 72 P-platser i tillägg till de observerade bilarna – alltså c:a 150 P-platser. Var skall dessa ytterligare bilar parkeras? In och utfart till området sker inte bara från Väg 9 utan en betydande del svänger nedför eller kommer



upp från Moriabacken så att en betydande ökning av antal bilar kommer att blandas med fotgängare på den smala men kulturhistoriska Moriabacken. Detta bör beaktas!

Teknisk försörjning. Vi har noterat att mer fokus har riktats mot skyfalls situationer. Av kartorna på sid 40 och 41 framgår att dagvattenflöden kommer att rinna mellan villa Laura och vårt hus. Vi har redan påtalat de stora geotekniska riskerna i Wiklands backe. Vi vill även att planläggarna skall vara medvetna om att vid kraftiga regn rinner vatten från Väg 9 via den lilla vägen S:8 i riktning mot både vårt hus och villa Laura och urgröper vägarna. Vid ett skyfall kan detta få mycket svåra konsekvenser såsom 1960.

Markföroreningar. Planen behandlar markföroreningar, bl.a. DDT från tiden då delar av området var en fruktodling. Det gäller inte minst område E där schaktning kan krävas såsom redan har skett i Wiklands Backe för bortforsling av giftigt material. Skulle detta erfordras även i område E spår det på riskerna ytterligare för vårt hus. Det är att utsätta oss för potentiellt stora problem.

Geoteknik. Här framgår att en stor del av (hela) området lutar 1:10 mot öster. Område E's Nordöstra del och intilliggande fastighet har emellertid en flera gånger större lutning – riskerna har redan nämnts se, ovan.

Skuggstudier. Det är utmärkt att förnyade skuggstudier har utförts i modell men konsekvenserna för befintlig bebyggelse behandlas ej. För område "E" finner vi att skuggstudien inte stämmer med verkligheten vid sommarsolståndet. Ej heller visas skuggningen under vinterhalvåret då vår solcellsanläggning kommer att ytterligare skuggas av "E" husen och därmed ge sämre produktion av energi. Under denna rubrik talas det åter om goda utblickar över Östersjön och närområdet. Den försämrade utblicken för vårt hus eller näst intill obefintliga utblicken som uppstår för 4:16 nämns inte.

Vägrafikbuller. Detta är ett känt problem för 4:16 som resulterar i att allt uppehåll utomhus sker på sidan som vätter mot det föreslagna områdets del "B" som då får en massiv trevåningsbyggnad som effektivt avskär utblicken mot Östersjön.

Hälsa och säkerhet. Återigen omnämns att området är inriktat på seniorboende (s 58). Alltså ifrågasätter vi lämpligheten med tre-våningshus. Trafikalstringen beräknas till 188 resor med bil och i tillägg till det kommer nuvarande 3 – 4 varutransporter per dygn. Logistiken utgör en utmaning speciellt sommartid och på vintertid kan snöröjningen i det trånga området också bli en utmaning. Vi anser att med tanke på störningar från byggverksamhet är påtagliga så skall genomförandetiden för projektet maximeras till två år.

Natur och kulturmiljö. Här anges "Förslaget ämnar behålla träd för att skapa en central park och har beaktat inmätta träd när planerade vägar dragits i området." Att döma av planen verkar det



vara ytterligt få träd som sparas och det vore lämpligt att redovisa hur många träd och hur stor del av befintlig grön yta som sparas inte minst med tanke på vegetationens förmåga att absorbera nederbörd. Vi har ingen avvikande uppfattning men det är intressant att se att Kommunen själv klassificerar den nuvarande hotellverksamheten enl: "Resultatet har blivit en helt ny högprofilerad hotellanläggning och en helt ny trädgård."

Riksintressen. På s 60 slås det fast att Planförslaget inte är placerat inom ett grönt pausområde och att det till allra största del är osynligt från själva äldre delen av Kivik, hamnen och samhällets kustlinje. Fotomontaget nedan visar att område "E" i allra hösta grad syns från kustlinjen och från den äldre delen av byn:

[se fotomontage bifogat av sakägarna i utställningsutlåtande daterad 2023-05-10 s. 26 forts., förv. red. kom.]

Miljöundersökning. Den bif miljöundersökningen dat 2020-09-25 är svårtydd men vi uppfattar tabellen i handlingen så att platsen har ingen eller liten förutsättning för: -Planens genomförande - Att hantera geologin - Skred, ras och erosion - Förhindrande av översvämning Detta är intressant eftersom behovet av att hantera de geotekniska problemen, vattenflödet och sätta omfattande stål-spontning för att förhindra att vårt hus skulle följa med i ett ras vid byggnation i Wiklands Backe uppmärksammades först hösten 2022. – Alltså två år senare. Vi ber om förtydligande!

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Förvaltningens bedömning är att planförslaget erforderlig hänsyn till rådande riksintressen. Se förvaltningens svar på länsstyrelsens yttrande. Avseende regionala intressen bedömer förvaltningen det som att planförslaget inte inverkar negativt på de regionala intressen som sakägare 4 nämner, det vill säga bland annat Bredarör och Havängsdösen.

Kommunens bedömning är att infrastrukturen i Kivik är väl utbyggd för att hantera den tillkommande mängden trafik som förväntas för det nya området. Kvartersgatorna inom planområdet är dimensionerade för räddningsfordon och ytor för parkeringsplatser uppfyller kommunens parkeringsnorm. De genomförda bullerutredningarna visar på att hela planområdet ligger utanför riskområde utan att ytterligare skyddsåtgärder behöver genomföras.

Gällande utformningen av radhusen och bebyggelse så saknar plankartan bestämmelser kring antal våningar eftersom våningsantal enligt Boverket är en alltför oprecis planbestämmelse. Se vidare förvaltningens svar till sakägare 1. Nockhöjden för radhusen i område E är 4,7 meter och inte 8 meter. Däremot föreskrivs i plankartan att maximal gavelbredd är 8 meter. Då gångstigen från Wiklands backe upp till planområdet tillsammans med omgärdande häckar kommer utgöra en buffert till sakägarens fastighet, tillsammans med föreskriven takvinkel på 30 till 40 grader, bedömer kommunen att genomförda solstudier speglar verkliga förhållanden på ett tillförlitligt



sätt. Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen, se vidare förvaltningens svar till sakägare 1.

Av genomförda dagvatten- och skyfallsutredningar framgår att vattnets avrinningsvägar inte förändras till följd av planförslaget.

Avseende markföroreningar, se svar till sakägare 6. Förvaltningen bedömer att de geotekniska utredningarna som genomförts visar på markens lämplighet dels för område E men även för planområdet i stort. Slänten mot Wiklands backe har inmätts vilket visar på en flackare lutning än vad som framförts i tidigare bedömningar.

Geotekniska utredningar har genomförts som visar på markens lämplighet både inom område E och F. Byggrätten i område E har flyttats 6,5 meter in mot land, bland annat för att tillvarata befintliga vyer från och mot havet, motverka insyn på grannfastigheter samt beakta släntens geotekniska förutsättningar. Se vidare förvaltningens svar till sakägare 1 nedan avseende geoteknik.

Träd med en stamdiameter större än 20 centimeter har mätts in i en trädinventering. Dessa träd markeras i plankartan. Tillsammans med en planbestämmelse om att minst 60 procent av planområdet måste vara genomsläppligt samt att stora områden är prickad mark så säkerställs att stora delar av befintliga grönområden sparas.

Genomförandetiden på tio år syftar inte på tiden som byggnation kommer pågå utan tiden som avses för att genomföra planförslaget. Denna bestämmelse finns för att ge myndigheter och andra berörda en indikation på när byggnation kan komma att ske. Kommunen gör bedömningen att genomförandetiden är väl motiverad utifrån detaljplanens omfattning.

Se även kommentarer kring kulturmiljö, bevarande av grönska samt markförhållanden till sakägare 1 samt länsstyrelsen.

Sakägare 4 kompletterande skrivelse, 2023-09-07

Simrishamns Kommun har förlängt tiden för att inkomma med synpunkter på Utställningshandlingen dat 2023-05-10 gällande detaljplan för Hjälmared 4:203 varvid vi härmed ber att få komplettera vår tidigare skrivelse daterad Kivik 2023-07-06 enligt följande. Sedan vi översände vår tidigare skrivelse alltså 2023-07-06 har en stor del av vår planet drabbats av olika katastrofer orsakade av extremväder. Detta gäller även i Sverige och vi har sett hur delar av vårt land drabbats av skyfallsliknande regn som orsakat mycket svåra materiella skador med bortspolade vägar och hus och där t.ex. avloppsvatten strömmat in i bostäder. Kivik drabbades 1960 av mer än 200 mm regn inom loppet av två dygn vilket orsakade mycket stora skador och militär fick sättas in. Bilden nedan är från nedre delen av Moriabacken.



Det förtjänar att nämnas att Folksam VD i SVT 2023-09-04 sade att på de senaste 30 åren har risken att drabbas av översvämning ökat med 100%. Vi vädjar till Kommunen att tillse att även av detta skäl ingen byggnation får ske på område "E". Enligt föreliggande Översiktsplan får endast området väster om Hotellbyggnaden bebyggas vilket alltså förhindrar att område "E" bebyggs. Detaljplanen har under lång tid mötts av massiv kritik som delvis har beaktats och vi hoppas att föreliggande förslags ambitionsnivå begränsas så att Samhällsbyggnadsförvaltningen kan känna att man har tagit till sig kritiken.

Ansvarsfrågan. Då Wiklands backe, området nordost om Hotellets Villa Laura, projekterades skrev vi till Kommunen 2006-09-03 samt 2007-10-18 och uppmärksammade denna på att det är mycket svåra byggförhållanden i backen, som bekräftades vid byggnation 2021, och förklarade att vi höll Kommunen ansvarig för eventuella skador som kunde uppkomma på vår fastighet vid byggnation i backen. Kommunen svarade då att även om bygglov beviljas så har Kommunen inget ansvar. Det är inte rimligt att vi som fastighetsägare vid eventuellt uppkomna problem på vår fastighet då skall rikta krav mot grannen vilket kan skapa en mycket dålig relation. Vi håller alltså Simrishamns Kommun obegränsat ansvarig för problem som kan uppkomma på vår fastighet om Kommunen mot förmodan skulle bevilja byggnation som verkställs på område "E".

Vi hänvisar även till vår inläga daterad 2022-10-08.

Sakägare 4 äger Hjälmared 4:16 sedan mer än 100 år och Hjälmared 4:65 sedan snart 30 år och det är nu 5:e generationen som njuter av Kivik som hittills förskonats från hårdexploatering och där vi gärna nämner att det relativt nyligen byggda Kärnhemsområdet strax intill Hotellet smälter in fint i bymiljön öster om Väg 9.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: De nya skyfalls- och dagvattenutredningar som genomförts sedan förra granskningen visar på att avrinningsvägarna inte förändras av den föreslagna bebyggelsen. Bestämmelse om dagvattendamm samt att 60 procent av planområdet ska vara genomsläppligt har reglerats i plankartan, så även plushöjder för att säkerställa att



befintliga avrinningsvägar efterlevs. Planförslaget bedöms därmed hantera riskerna till följd av skyfall och dagvattenhanteringen i stort på ett tillförlitligt sätt.

Sakägare 5, 2023-07-07

Sammanfattning

Jag motsätter mig all bebyggelsen i område A då jag tycker att det blir för påträngande både i gatubilden och för grannhusen. Områdena F och E strider mot översiktsplanen och marken på dessa områden är känslig för ingrepp. Om man bygger enligt översiktsplanen i västra området är det acceptabelt enligt mig. Den ökade trafikens påverkan på Moriabacken blir alldeles för omfattande och utfart/infart borde förläggas norr om området.

Miljöpåverkan

Enligt tidigare yttrande: Detaljplanens genomförande kommer att ha betydande påverkan på djurlivet. Min fastighet ligger så har jag god översikt över det sydöstra hörnet av området på detaljplanen. Jag har under året observerat ett 40-tal fågelarter tex. turkduva, ärtsångare, svartvit flugsnappare och större hackspett. Flera av dessa arter är troligtvis häckande. Gulhämpling finns rapporterad på artportalen sedd i hotellparken under sommaren 2020. Min man har sett gulhämplingen (2021) i hotellparkens sydöstra del från vår trädgård. Även långbensgroda har observerats i nära anslutning till området vilken omfattas av bilaga IV i EU:s art- och habitatdirektiv och ska ha ett starkt skydd där dess livsmiljöer finns. Det vore förödande om dessa arters habitat förstörs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Vid tidigare naturinventeringar har det inte påträffats några rödlistade arter, ej heller i tillgängliga artdatabaser. I reviderad naturvärdesinventering 2020 noterades ett fåtal rödlistade arter som normalt skulle ge området ett högt naturvärde. Arterna utgörs dock av vanligt förekommande arter som undergått en minskning på senare år, bland annat kråka. Den sammanvägda bedömningen i den reviderade naturvärdesinventeringen från 2020 var att planförslaget inte kommer påverka någon växt- eller djurart negativt på populationsnivå då det endast noterades arter som är allmänt förekommande med stor utbredning. De största värdena är knutna till de gamla lövträden, vilka sedan förra granskningen är inmätta i en genomförd trädinventering. Plankartan har försetts med bestämmelser om utökat marklov för trädfällning.

Kulturvärden

Enligt tidigare yttrande: Den nya bebyggelsen blir alldeles för tätt inpå den gamla bebyggelsen vilket förstör känslan av den gamla bebyggelsen i Kivik. Framför allt när de nya byggnaderna utseendemässigt avviker så markant från den gamla bebyggelsen. Om man bygger enligt översiktsplanen, alltså i västra delen av området blir den nya bebyggelsen inte lika påträngande/inkräftande. Emeliero blir mindre synligt från Moriabacken fram för allt p.g.a. på område A. Det vore en kulturell förlust om den vackra byggnaden skymms av nybyggnation.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se svar till sakägare 1.

Trafik och gatudimension

Jag anser att som Moriabacken är utformad så att den inte klarar mer trafik, inte heller gatorna som ansluter till den. Gatan är för smal och det är svårt för bilar att mötas. Man kan också tänka sig att trafiken ner mot havet bland den gamla bebyggelsen och för de boende där blir alltför störande. I kungörelsen nämns att utfart via samfällda vägen S:8 skulle vara besvärlig på ganska dålig sikt. Då ska nämnas att den befintliga utfarten (där jag kör bil dagligen) också har mycket begränsad sikt söderut det är inte bra om trafiken ökar vid den utfarten. Väg 9 är som bekant hårt trafikerad sommartid. Den rimliga infarten/utfarten till hotellet och bostadsområdet borde vara norr om området och direkt ut på väg 9 planerad på bästa trafiksäkra sätt. Kanske bättre att fördela trafik av flera skäl till två utfarter istället för en och på det sättet kan man även undvika att belasta hela Moriabacken från mer trafik än som redan nu förekommer.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Trafikutredningen visar på att ny infart mot Kiviks stora väg/väg 9 inte är möjlig. Nya utredningar och dimensionsberäkningar som genomförts efter senaste utställningen visar på att det trafikflöde som planförslaget ger upphov till inte påverkar trafiksituationen negativt. Beräkningarna utgår från prognosåret 2045 och tar höjd för sommartrafikflödet. Därutöver har gatubredderna inom planområdet tagit höjd för att garantera tillgängligheten för utrycknings- och sophämningsfordon.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden samt teknisk försörjning

Hänvisar till yttrandet från sakägare 1.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se svar till sakägare 1.

Översiktsplaner

Enligt tidigare yttrande: Enligt "Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun" anges endast den västra delen av fastigheten som bebyggelseområde vilket vi kan tycka är det enda som kan accepteras. Under rubriken Utformningskrav och strukturanpassning står följande text. "Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till ortens särart och befintliga skala så att risk för storskalighet och likformighet undviks, och så att riksintresset för kulturmiljö beaktas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se svar till sakägare 1.

Övriga program och planer

Enligt tidigare yttrande: I Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet beskrivs hela detaljplansområdet som "värdefull miljö" och Kiviks hotell nämns bland "betydelsefulla byggnader". Enligt Havsplanen ska "vid bygglovgivning och detaljplaneläggning särskild hänsyn tas till omgivande värden som befintlig bebyggelse, terrängförhållande, landskapets karaktär och natur och kulturvärden".



Denna detaljplan strider i mångt och mycket mot flera av de värderingar och utlåtanden man kommit fram till tidigare.

I allt övrigt hänvisar jag till yttrande från sakägare 1 som jag till fullo stöder.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Under planprocessen har bland annat har byggnadernas utformning ändrats, skalan och höjderna minskats samt placerats för att samverka med Kiviks bebyggelse- och kulturmiljö, grönstruktur och intilliggande grannars tomter.

Framtagna naturvärdesinventeringar visar att planförslaget inte har en negativ inverkan på växt- eller djurlivet i området.

Se även kommentar till sakägare 1 samt länsstyrelsen.

Sakägare 6, 2023-07-07

Inledningsvis vill vi framhålla att vi ser att utställningsmaterialet till detaljplanen förbättrats på några punkter sedan förra förslaget. Jämfört med det tidigare förslaget är dock inga väsentliga förändringar i sak utförda, beträffande de förhållande vi framfört synpunkter på. Dessa förhållanden kvarstår fortfarande till alla delar. Vi upprepar därför våra synpunkter med ytterligare argument och kompletteringar. Dessa redovisar vi nedan.

Geotekniska förhållandet i områdets nordöstra delar – slänten ner mot Wiklands backe. Den geologiska undersökningen från 2009, som anser att området är lämpligt för bebyggelse, är endast av översiktlig karaktär men anses ändå i förslaget utgöra tillräcklig grund för planbeslutet. I samband med byggandet av bostadsprojekten i Wiklands Backe har de verkliga förutsättningarna framkommit beträffande förhållandena i slänten mellan nordöstra delen av hotellfastigheten och Wiklands Backe. Dessa förhållanden har krävt omfattande dränerings- och förstärkningsarbeten för att stabilisera slänten och befintliga byggnader ovanför samt för att ta hand om de stora vattenflödena.

Vi anser det oansvarigt att inte ta hänsyn till de verkliga förhållanden som framkommit vid senare undersökningar som underlag för beslut om planen och bebyggelsen norr om Villa Laura. Det kan inte vara rimligt att fastigheterna i slänten öster om Villa Laura skall kunna drabbas av problem i samband med en eventuell framtida bebyggelse norr om Villa Laura.

Det som framkommit vid arbetena i slänten är att marken innehåller inspränga lerkölar och annat finkornigt material som är instabilt. Problemen förstoras genom de stora vattenflöden som förekommer i marken/slänten. Även efter 1 ½ varm och regnfri månad denna försommar



rinner vattnet i slänten och lämnar kvarstående pölar (bilder finns). Vatten rinner ständigt i gatans dagvattensystem.

Risken finns att markarbetena för grundläggningen av radhusen vid Villa Laura, mycket nära slänten mot öster, orsakar ytterligare störningar och sättningar i marken. Dessutom innebär byggandet av radhusen vid Villa Laura att i stort sett all vegetation i området behöver tas bort för huskroppar, uteplatser, parkering och angöringsytor. Vegetation som behövs för att assimilera delar av vattenflödet, då även stora områden väst och sydväst om husen kommer att bebyggas och hårdgöras. Där försvinner i stort sett all befintlig vegetation. Åtgärderna för radhusen samt den generella hårdgöringen av marken kan komma att innebära stora olägenheter med vattenflöde för befintliga hus och pågående husbyggen längs Wiklands Backe. Risk finns att även Villa Laura påverkas.

Med utgångspunkt från de mycket stora problem med markförhållandena, som visat sig vid markarbetena för de tre hus som ligger (byggs) i slutningen på västra sidan av Wiklands backe, anser vi att de tre radhusen vid Villa Laura inte skall ingå i detaljplanen och därför inte kunna byggas.

Markföroreningar. Genomförda utredningar visar på kvarvarande rester av bekämpningsmedel, från tidigare fruktodling, i områdets norra delar. Olika åtgärdsalternativ (omfattning på saneringsarbetena) är redovisade, men i planhandlingarna anser man att "ingen åtgärd" är det skäliligaste alternativet. Denna slutsats anser vi underlig då kommunen (efter att de nya reglerna tillkom) krävt samtliga fastigheter i Wiklands Backe, öster om det aktuella området, på omfattande sanering innan byggnationen fått starta. Rimligtvis borde förhållandena vara likvärdiga, då det är samma odlare som brukat hela området.

Insyn, störningar m.m. Utöver grundläggningsproblematiken ovan anser vi det ytterligare motiverat att radhusen vid Villa Laura ska utgå, då de ligger nära befintlig bebyggelse på Hjälmared 4:65 och Hjälmared 4:250 samt Hjälmared 4:249 och medför insyn på uteplatser och andra störningar. Även anslutningen av trappan från Wiklands Backe försvåras av radhusen, då utrymmet där husen föreslås ligga är väldigt begränsat.

Risken finns också att om radhusen byggs så kommer man, för att förbättra utsikten, att avverka mycket av den befintliga vegetationen i slänten. Vegetation som behövs för stabilitet och vattenassimilation i närområdet mot Wiklands Backe. Avverkningen innebär också direkt insyn på uteplatserna för husen nedanför samt att den redan begränsade växtrida som finns som ljuddämpning från hotellet och de kommande bostäderna försvinner. Radhusen vid Villa Laura bör därför utgå.



Exploateringsgraden och trafikbelastningen. Även om antalet radhus (36 st) minskat med ett (1) sedan förra förslaget, och om radhusen vid villa Laura utgår, blir trafikbelastningen på Moriabacken fortfarande väldigt hög. Man måste dessutom beakta att från april till september förekommer en omfattande trafik på Moriabacken från besökande och turister. Dessutom har hotellet ett flertal event om året som drar betydligt fler besökande än bara de på hotellet boende. Vid dessa tillfällen uppstår stora trafikrörelser och omfattande parkeringsproblem.

Utfarten på väg 9 har mycket skydd mot söder. Under framför allt sommarhalvåret innebär detta att risker i trafiken uppstår och att långa utfartsköer lätt uppkommer. Många från väg 9 och hotellområdet kommer att köra på Moriabacken österut mot Tittutvägen och belasta denna och andra gator i närområdet. Risken är stor för ökat antal incidenter och olyckor på områdets mycket smala, knappt mötesbara, gator utan trottoarer men med, under sommaren, omfattande gång- och cykeltrafik. De många trafikrörelserna och långa angöringsvägarna, till exempel till hotellparkeringen, påverkar miljöbelastningen ytterligare i negativ riktning.

En ytterligare reduktion av exploateringsgraden bör därför göras, utöver att radhusen vid Villa Laura utgår.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Efter senaste granskning har den förslagna bebyggelsen i område E har flyttas 6,5 meter längre västerut in på fastigheten, vilket ökar avståndet till grannar och inverkar i mindre grad på befintliga vyer mot Hanöbukten. Avsikten är att bevara så mycket av den befintliga grönska som möjligt inom området, vilket framgår av illustrationsplanen. Det har även gjorts en kompletterande geoteknisk undersökning samt dagvatten- och grundvattenbedömning som belyser specifikt markförhållandena vid område E i Wiklands Backe. Slutsatserna är att marken bedöms som lämplig för ny bebyggelse utan negativ påverkan på grannfastigheterna. Kommunen har sedan förra granskningen av detaljplanen haft dialog om detta med Länsstyrelsen och SGI – Statens Geotekniska Institut. Se även kommentarer till länsstyrelsen.

Slutsatserna i de framtagna markmiljöundersökningarna är att sammanfattningsvis bedöms risker för negativa effekter på människors hälsa och för negativa effekter på ytvatten och grundvatten som låga. Risker för negativa miljöeffekter på marksystemet bedöms som stora, men hindrar inte människor att bo inom området och utöva normal trädgårdsodling. Utredningen från Tyréns (2023) visar i en åtgärdsutredning att de ytliga föroreningarna av DDT/DDD/DDE kan åtgärdas med schakt. Schaktsanering ger dock upphov till avfall som i detta fall skulle behöva transporteras bort 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. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med informationen att marken ska uppfylla de regler och riktvärden som gäller för bostadsändamål.



Den tillkommande trafiken från planområdet är av begränsad lokal omfattning och bedöms inte påverka trafikkapaciteten eller trafiksäkerheten för Mariabacken eller vid utfarten till Väg 9. Den trafikalstring som planförslaget ger upphov till har visat sig ligga långt under de riktvärden som anges.

Se även förvaltningens kommentarer till länsstyrelsens yttrande.

Sakägare 7, 2023-07-04

Enligt kungörelse Dnr 2018/508 daterad 2023-05-05 skriver ni att detaljplanen har inför utställningen reviderats, bland annat har exploateringsgraden sänkts och anpassning har gjorts till kulturmiljö och synpunkter från sakägare. Vad jag kan se av de nya handlingarna har INTE exploateringsgraden sänkts och synpunkter från sakägare har INTE tillgodosetts. Med anledning av detta åberopar jag min överklagan daterad 20221007 och det finns ingen anledning att författa en ny då synpunkterna inte tillgodosetts.

Jag kan ytterligare poängtera risken med att DDT finns i marken då det varit fruktodling inom detta område och att gräva och forsla bort ytskikt kan innebära stora rasrisker i det område som är närmast österut, område E på kartan. Översiktsplanen som finns säger också att byggnation bara skall ske väster om hotellet.

Trafik och buller. I skrivelsen står det att hus B kommer att skydda mot buller som kommer från riksväg 9. Med stor sannolikhet kommer bullret att öka istället för hus som ligger på Hjälmared 4:16 då buller kommer att studsas mot hus B och därmed höja bullernivå för Hjälmared 4:16. Gå tillbaka till ursprungsförslaget genom att bygga enplanshus istället för 2-3 vånings radhus.

Parkeringsituationen. Antalet parkeringsplatser kommer att vara begränsat för de nya bostäderna samt framför allt för hotellets verksamhet. Har tidigare refererat till det kaos som var sommaren 2020. Detta har upprepats nyligen nämligen 20230630 då hotellet hade någon sorts event. Bilar stod parkerade överallt och hade det varit nya bostäder kring hotellet hade det varit än mer kaos. Tanken är kanske att man skall bygga ett underjordiskt garage under nuvarande mark???

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Gällande synpunkter kring markföroreningar, se kommentarer till sakägare 6.

Gällande synpunkter kring trafik, parkering och buller, se kommentarer till sakägare 4.

Gällande förenlighet med översiktsplanen och andra program, se kommentarer till sakägare 1.

Se även kommentarer till länsstyrelsen.



Sakägare 8, 2023-07-10

Vi är förvånade över att kommunen återkommer igen med förslag som avviker från kommunens översiktsplan. Självfallet ska byggnation inom områdena F och E utgå då dessa ej omfattas av översiktsplanen. Vi är dessutom negativa till område A ska bebyggas. Att ta bort befintliga träd och parkområde i område A förstör ytterligare inramningen av Moriabackens översta del. Koncentrationen av nybyggnation bör vara områdena B, C och D.

Radhusen i område A har dessutom fortfarande inte ett utseende och höjd som rimmar med den fina bebyggelsen i Kivik. De bör därför förändras radikalt eller utgå.

Vi vill också ta upp befintliga problem med dagvatten i Moriabacken. Redan idag är det problem med avrinning och stopp i gatbrunnar, vilket bl a medfört översvämning av källare vid kraftig nederbörd. Nybyggnationen som föreslås kommer ytterligare öka trycket på avrinning och brunnar. Vi noterar att man försökt hantera detta i det nya förslaget men vi känner oss inte säkra att det räcker. Detta måste utredas ytterligare!

Vi är mycket negativa till "Linnéhuset". En sådan byggnad skulle påtagligt förändra synintrycket av Kivik och känns helt artfrämmande. Vi är dessutom oroliga för dess negativa inverkan på hängboken som ju bedömts ha en miljömässig stor betydelse.

Moriabacken har redan idag en hög trafikbelastning. En exploatering enligt planförslaget kommer ytterligare försämra trafiksituationen.

Vi blir dessutom mycket oroad av yttrandet av sakägare 10 där han beskriver de åtgärder han varit tvungen att genomföra vid byggnation av nytt hus i Wiklands backe för att stabilisera marken. En katastrof kan inträffa på grund av exploateringen som kommunen inte verkar ta på allvar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Länsstyrelsen har i sitt yttrande angivit att Kivik är en tätort. Översiktsplanen markerar en del av fastigheten som utbyggnadsområde. Detta hindrar dock inte att även andra områden inom tätort detaljplaneras, trots att de inte är utpekade i översiktsplanen. Då föreslagen detaljplan bedöms utgöra naturlig tätortsutveckling inom sammanhållen bebyggelse kan kommunen utöver markerat område i översiktsplanen göra en avvägning kring vilken markanvändning som är lämplig utifrån det handlingsutrymme som kommunen har enligt plan- och bygglagen 1 kap. 2 §. Kommunen kvarstår därmed i bedömningen att planförslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan, strategiska planer och program samt ställningstagandena utifrån framtagna miljöbedömning.

Under planprocessen har planförslaget förändrats för att tillmötesgå framförda intressen från enskilda och allmänheten, samt har det tagits fram särskilda utredningar för att påvisa markens



lämplighet för bebyggelse. Kommunens bedömning är att den föreslagna bebyggelsens är väl avvägd utifrån platsens förutsättningar och utgör en ändamålsenlig markanvändning. Bland annat har byggnadernas utformning ändrats, skalan och höjderna minskats samt placerats för att samverka med Kiviks bebyggelse- och kulturmiljö, grönstruktur och intilliggande grannars tomter.

De föreslagna radhusen i nordöstra delen (område E) vid Wiklandsbacke har placerats längre in i området, längre från omkringliggande grannar och med mindre risk för påverkan på den befintliga sluttningen. Linnéhuset har under planprocessen både flyttats och minskats i omfattning.

*Se kommentarer till länsstyrelsen gällande dagvatten och markstabilitet.
Gällande trafikbelastning se kommentarer till sakägare 5 och 6.*

Sakägare 9, 2023-07-10

Jag vill bara bekräfta att jag samtycker och ställer mig bakom synpunkterna som ni fått från mina grannar angående detta projekt. Det vill säga skrivelserna från sakägare 8 och 10.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se kommentarer till sakägare 8 och 10.

Sakägare 10, 2023-07-04

Jag äger direkt eller genom det av mig helägda bolaget AB följande fastigheter som är direkt berörda av den föreslagna exploateringen av Hjälmared 4:203: Hjälmared 4:44, Hjälmared 4:259 och Hjälmared 9:24. Synpunkter i detta yttrande lämnas gemensamt för ovanstående fastigheter.

Jag ser tillgången till en hotell- och restauranganläggning som Kiviks hotell som väldigt positivt för Kivik och kan bara glädjas om det finns förutsättningar och underlag att fortsätta utveckla verksamheten. Således välkomnar jag en varsam exploatering av Hjälmared 4:203 väster om befintlig hotellbyggnad under förutsättning att det sker med beaktande av kulturvärden såväl i relation till helheten i Kivik som specifikt för fastigheten som ju i sig har en värdefull historia som måste bevaras. Jag motsätter mig det föreslagna radhus i område E vid Villa Laura i den nordöstra delen av fastigheten och Linnéhuset i område F baserat på nedan.

1. Brott mot gällande översiktsplan. Nybyggnation öster, söder och norr om befintlig hotellbyggnad på Hjälmared 4:203 strider tveklöst mot gällande Översiktsplan (se bild nedan). Detta berör således direkt föreslagen bebyggelsen vid Villa Laura område E och Linnéhuset vid hängboken i område F.



Bilden är ur Översiktsplanen sid 181 och visar tydligt att ingen nybyggnation ska ske öster, söder och norr om befintlig hotellbyggnad på Hjälmaröd 4:203. Även i texten till bilden framgår tydligt att nybyggnad endast får ske i "parkområdet" väster om hotellbyggnaden (det orangemarkerade området).

2. Svåra markförhållanden gör det farligt att bygga i område E nära backkrönet i öster. Marken öster om Hjälmaröd 4:203 sluttar kraftigt ner mot öster och är ytterst ostabil. Fastigheterna Hjälmaröd 4:250 och 4:259 ligger direkt nedanför radhusen i område E. Vid byggnation på min fastighet Hjälmaröd 4:251 har omfattande geotekniska utredningar gjorts i tre omgångar för att säkerställa att utformning av byggnaden och markstöd genomförs på sätt så att backen stabiliseras och inte kommer i rörelse. Den lätttröliga jordlagren bestående av sand, silt och siltig sand kan förorsaka jordskred med förödande resultat. Under den omfattande geoteknisk utredningen på Hjälmaröd 4:251 i april 2022 byggde konsulterna en virtuell modell som simulerade tänkbara jordskredshändelser. Efter geoteknisk analys framkom krav på hanteringen av de svåra markförhållandena. Det är nu genomfört omfattande stabiliseringsarbete som innebär en viss maximal sluttning av backen och neddrivande av en stålspons på 7 meter i backen samt påfyllnad av ca 1000 ton sprängsten. Sponten och stenkross syftar till att hålla marken på plats och motverka ras. Förhållandena är likartade på fastigheten 4:250 som kommer kräva motsvarande åtgärder vid byggnation. Det är sannolikt att den tyngd som hus i område E skulle representera och deras placering långt ut på kanten till den branta backen skulle medföra överhängande fara för de boende och inte minst nedanförliggande bebyggelse. De föreslagna husen i område E riskerar att kraftigt ökat tryck på den redan ostabila backen som skulle kunna leda till jordskred med katastrofala följder. Jag motsätter mig att dessa hus i område E byggs eftersom det med all sannolikt skulle innebära betydligt ökad fara för jordskred med överhängande risk för spillande av människoliv samt orsakande av omfattande ekonomiska skador. Jag är ytterst förvånad över att det inte tagits någon hänsyn till detta i det reviderade förslaget. Vidare så kan jag inte se att det finns några geotekniska undersökningar som tar fasta på de ovan beskrivna förhållandena.
3. Brott mot avtal/överenskommelse rörande gångstråk vid område E och genom hotellområdet. Detaljplan för Hjälmaröd 4:44 m fl "Wiklands Backe", (lagakraftvunnen 2009-02-05) föreskrev anläggande av parkmark samt gångväg genom Wiklands Backe området från Svarvarens väg upp till Kiviks hotell Hjälmaröd 4: 203. I samband med att mitt AB utvecklade Wiklands Backe området överlät bolaget till Simrishamns Kommun vederlagsfritt marken för anläggning av vägar, park och gångväg till hotellet. Samtidigt överenskomms med kommunen att AB betalade kostnaden för den granittrappa som leder upp till Kiviks Hotell och ansluter till det nord-östra hörnet av Hjälmaröd 4:203



(vid Villa Laura). Jag var beredd att stå denna kostnad eftersom jag såg det som mycket attraktivt för utvecklingen av Wiklands Backe och Kivik som helhet med ett gångstråk som förbinder Wiklands Backe med Kiviks hotell och i förlängningen Moriabacken. Tanken var hela tiden att gångvägen skulle fortsätta på Hjälmarsöd 4:203 vilket jag ser som svårt eller rent av omöjligt om de föreslagna byggnaderna skulle få uppföras vid Villa Laura. Det har tidigare framförts förslag att en avstyckning av denna del av Hjälmarsöd 4:203 ska vara möjlig. Detta torde vara svårt om ens möjligt om inte den planerade gångvägen och den allmänna tillgängligheten från Wiklands Backe löses med tydligt servitut.

4. Bebyggelse vid Villa Laura skulle innebära ekonomisk skada för AB. Bebyggelsen vid Villa Laura, som dessutom skulle vara i strid mot Översiktsplanen, skulle sammanfattningsvis innebära betydande ekonomisk skada för fastigheten Hjälmarsöd 4:44 som ägs av mitt bolag AB samt för fastigheten Hjälmarsöd 4:259 som jag äger direkt. Vid bebyggelse vid Villa Laura skulle hela idén med gångväg från Svarvarens Väg genom Wiklands Backe in på hotellet och ut till Moriabacken förfelas och kanske ej kunna genomföras, vilket skulle innebära att AB lidit ekonomisk skada eftersom bolaget med sådan vetskap således aldrig skulle ha bekostat granittrappan eller vederlagsfritt överlåtitt den aktuella marken till Simrishamns Kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Förvaltningen vill upplysa om att brott mot översiktsplanen ej kan göras då översiktsplanen endast är ett vägledande och rådgivande dokument för kommunens planering av mark- och vattenområden. Länsstyrelsen har i sitt yttrande angivit att Kivik är en tätort. Översiktsplanen markerar en del av fastigheten som utbyggnadsområde. Detta hindrar dock inte att även andra områden inom tätort detaljplaneras, trots att de inte är utpekade i översiktsplanen. Då föreslagen detaljplan bedöms utgöra naturlig tätortsutveckling inom sammanhållen bebyggelse kan kommunen utöver markerat område i översiktsplanen göra en avvägning kring vilken markanvändning som är lämplig utifrån det handlingsutrymme som kommunen har enligt plan- och bygglagen 1 kap. 2 §. Kommunen kvarstår därmed i bedömningen att planförslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan, strategiska planer och program samt ställningstagandena utifrån framtagna miljöbedömning.

Efter förra granskningen har den föreslagna bebyggelsen i område E har flyttas längre västerut in på fastigheten, vilket ökar avståndet till grannar och inverkar i mindre grad på befintliga vyer mot Hanöbukten. Avsikten är att bevara så mycket av den befintliga grönska som möjligt inom området, vilket framgår av illustrationsplanen. Det har även gjorts en kompletterande geoteknisk undersökning samt dagvatten- och grundvattenbedömning som belyser specifikt markförhållandena vid område E i Wiklands Backe. Slutsatserna är att marken bedöms som lämplig för ny bebyggelse utan negativ påverkan på grannfastigheterna. Kommunen har sedan förra granskningen av detaljplanen haft dialog med länsstyrelsen och SGI – Statens Geotekniska Institut.



Planförslaget bygger vidare på gångstigen vid Wiklands backe, vilket säkerställs i detaljplanen genom införande av servitut. Se vidare genomförandebeskrivningen till detaljplanen och kommentar till Lantmäteriets yttrande.

Sakägare 11, 2023-07-04

Vi motsätter oss de nya hus som föreslås byggas i förslag till detaljplan för Hjälmared 4:203. Vi tror inte att de nuvarande kommunala avloppsledningarna i Moriabacken är dimensionerade för att klara ytterligare 100 boende i 36 nya hus längs gatan - och befarar att vår fastighet, Hjälmared 4:101, därmed kan komma att drabbas.

Dagvattensystemet längs gatan har historiskt inte klarat skyfall ens med betydligt färre boende än idag. I början av augusti 1960 föll ett våldsamt skyfall över Österlen. Dagvattensystemet i Moriabacken, som lutar brant ner mot Östersjön, kunde inte hantera vattenmassorna i de efterföljande översvämningarna. De små idylliska täpporna till Moriabackens hus sköljdes bort fullständigt av flodvågen som drog med sig trädgårdsmöbler, hönshus och annat lösöre ut i havet som gulfärgades av lervattnet. Den massiva stentrappan utanför vårt eget hus på Moriabacken 9, som då var arbetsförmedling i samhället, slets bort av det framrusande vattnet. Ett två meter djupt dike gröptes ur runt hela huset.

Våra släktingar som bodde där då l...l isolerades tillfälligt och kunde först inte ta sig ut ur huset. Svenska staten klassade i samband med detta Kivik som naturkatastrofområde.

När vi nu läser detaljplaneförslaget, WSP:s dagvattenutredning och Norconsults skyfallsutredning finner vi inga funderingar alls kring skyfallet 1960, eller ett tidigare liknande skyfall under 1930-talet.

Översvämningarna som blev följden nämns inte ens, trots att de fick katastrofala följder för fastigheterna längs Moriabacken. Själva tror vi att med klimatförändringarna ökar risken att liknande skyfall kan inträffa igen, att de sker tätare och att Moriabacken därmed kan drabbas igen. Vi ifrågasätter slutsatserna som uttrycks i WSP-rapporten, att planområdet ur ett dagvattenperspektiv lämpar sig väl för den aktuella utbyggnaden. Vattenledningarna är väl i samma dimensioner idag som 1960? Vad har ändrats? En del av slutsatserna i utredningarna är motsägelsefulla. Genom vår fastighet går en dagvattenledning med ett brunnstock i hörnet mot korsningen Moriabacken-Svarvarens väg. Vårt hus är beläget i den så kallade lågpunkten 3 som anges i "PM Skyfallsanalys", upprättat av Norconsult. I utredningen påstås både att flödena genom punkten kommer att öka vid ett skyfall och att de inte kommer att öka!

Om avloppsledningarna vid ett häftigt regn inte klarar av att få undan de extra vattenmängderna från de många nya bostäderna högre upp i gatan kommer vattnet att tryckas



upp i brunnen på vår tomt och översvämma runt vårt hus. Vem står för eventuella åtgärder/konsekvenser av ökade vattenflöden om bedömningen i detaljplaneförslaget och utredningarna visar sig felaktig? WSP? Simrishamns kommun? Eller blir det vi fastighetsägare?

Vi önskar att få en bättre försäkrans om att vi inte kommer att påverkas alls, och att vi inte själv behöver stå för eventuella kostnader relaterade till skador på grund av ett ökat vattenflöde på vår gata om vi ändå skulle påverkas.

Vi är slutligen mycket kritiska över att vi inte tidigare getts möjlighet att yttra oss i planprocessen som de andra berörda fastighetsägarna. Det är allvarligt att vi förvägrats rätten att säga vad vi tycker och anser att det påverkat vår rättsliga ställning. Vi ifrågasätter därmed giltigheten i förfarandet. Vår chans att påverka hade varit större i tidigare skeden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planförslaget har prövats genom samråd samt vid fyra granskningstillfällen. Under planprocessen har planförslaget förändrats för att tillmötesgå framförda allmänna och enskilda intressen. Det har även tagits fram särskilda utredningar för att påvisa markens lämplighet för den föreslagna bebyggelsen

Planområdet kommer att ansluta till det kommunala vatten-, spill- och dagvattennätet som har kapaciteten för den nya anslutningen, vilket utredningarna visar. Under framtagandet av planförslaget har särskilda utredningar tagits fram avseende dagvatten och skyfallshantering, vilka visar på att vattnets avrinningsvägar inte ändras av planförslaget. Dessa utredningar tar hänsyn till framtida klimat med bland annat ökade nederbörds mängder och skyfall. Slutsatserna i utredningarna, som har reviderats sedan granskning, är att området eller intilliggande bebyggelse inte kommer att påverkas negativt vid skyfall. Vid extrema väderhändelser större än ett 100-års regn är det ett delat ansvar mellan myndigheter, kommunen, fastighetsägare och enskilda medborgare. Se även svar till länsstyrelsen.

Sakägare 12, 2023-07-07

Sammanfattning

Jag motsätter mig all bebyggelsen i område A då jag tycker att det blir för påträngande både i gatubilden och för grannhusen. Områdena F och E strider mot översiktsplanen och marken på dessa områden är känslig för ingrepp. Om man bygger enligt översiktsplanen i västra området är det acceptabelt enligt mig. Den ökade trafikens påverkan på Moriabacken blir alldeles för omfattande och utfart/infart borde förläggas norr om området.

Miljöpåverkan

Enligt tidigare yttrande: Detaljplanens genomförande kommer att ha betydande påverkan på djurlivet. Min fastighet ligger så har jag god översikt över det sydöstra hörnet av området på detaljplanen. Jag har under året observerat ett 40-tal fågelarter tex. turkduva, ärtsångare, svartvit



flugsnappare och större hackspett. Flera av dessa arter är troligtvis häckande. Gulhämpling finns rapporterad på artportalen sedd i hotellparken under sommaren 2020. Min man har sett gulhämplingen (2021) i hotellparkens sydöstra del från vår trädgård. Även långbensgroda har observerats i nära anslutning till området vilken omfattas av bilaga IV i EU:s art- och habitatdirektiv och ska ha ett starkt skydd där dess livsmiljöer finns. Det vore förödande om dessa arters habitat förstörs.

Kulturvärden

Enligt tidigare yttrande: Den nya bebyggelsen blir alldeles för tätt inpå den gamla bebyggelsen vilket förstör känslan av den gamla bebyggelsen i Kivik. Framför allt när de nya byggnaderna utseendemässigt avviker så markant från den gamla bebyggelsen. Om man bygger enligt översiktsplanen, alltså i västra delen av området blir den nya bebyggelsen inte lika påträngande/inkräftande. Emeliero blir mindre synligt från Moriabacken fram för allt p.g.a. på område A. Det vore en kulturell förlust om den vackra byggnaden skymms av nybyggnation.

Trafik och gatudimension

Jag anser att som Moriabacken är utformad så att den inte klarar mer trafik, inte heller gatorna som ansluter till den. Gatan är för smal och det är svårt för bilar att mötas. Man kan också tänka sig att trafiken ner mot havet bland den gamla bebyggelsen och för de boende där blir alltför störande. I kungörelsen nämns att utfart via samfälliga vägen S:8 skulle vara besvärlig p.g.a. dålig sikt. Då ska nämnas att den befintliga utfarten (där jag kör bil dagligen) också har mycket begränsad sikt söderut det är inte bra om trafiken ökar vid den utfarten. Väg 9 är som bekant hårt trafikerad sommartid. Den rimliga infarten/utfarten till hotellet och bostadsområdet borde vara norr om området och direkt ut på väg 9 planerad på bästa trafiksäkra sätt. Kanske bättre att fördela trafik av flera skäl till två utfarter istället för en och på det sättet kan man även undvika att belasta hela Moriabacken från mer trafik än som redan nu förekommer.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden samt teknisk försörjning

Hänvisar till yttrandet från sakägare 1.

Översiktsplaner

Enligt tidigare yttrande: Enligt "Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun" anges endast den västra delen av fastigheten som bebyggelseområde vilket vi kan tycka är det enda som kan accepteras. Under rubriken Utformningskrav och strukturanpassning står följande text. "Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till ortens särart och befintliga skala så att risk för storskalighet och likformighet undviks, och så att riksintresset för kulturmiljö beaktas.

Övriga program och planer



Enligt tidigare yttrande: I Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet beskrivs hela detaljplansområdet som "värdefull miljö" och Kiviks hotell nämns bland "betydelsefulla byggnader". Enligt Havsplanen ska "vid bygglovgivning och detaljplaneläggning särskild hänsyn tas till omgivande värden som befintlig bebyggelse, terrängförhållande, landskapets karaktär och natur och kulturvärden".

Denna detaljplan strider i mångt och mycket mot flera av de värderingar och utlåtanden man kommit fram till tidigare. I allt övrigt hänvisar jag till yttrande från sakägare 1 som jag till fullo stöder.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se svar till sakägare 5.



EJ SAKÄGARE

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Enligt praxis berör ett beslut att anta en detaljplan den som är fastighetsägare eller boende inom planområdet, fastighetsägare eller boende i direkt angränsning till planområdet (fastigheten och planområdet får som mest åtskiljas av en väg) eller den som annars är särskilt berörd. Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt det som att personerna som skickat in yttrandena nedan inte uppfyller dessa kriterier och tar därför inte upp dem som sakägare i planprocessen, utan benämner dem endast som privatpersoner. Det åligger dock Mark- och miljödomstolen, vid ett eventuellt överklagande av ett antagandebeslut, att bedöma om en person har klagorätt eller inte.

Privatperson 1, 2023-07-06

- Jag motsätter mig bestämt byggnation på områdena E och F. Området söder om hängboken får inte utsättas för markingrepp av något slag utan måste bevaras och skötas på ett kompetent sätt.

- Översiktsplanen (ÖP kap 3B1 del 2 s181) tillåter endast bebyggelse väster om hotellbyggnaden, vilket betyder att såväl "Linnéhuset" (nya orangeriet) som byggnaderna norr om Villa Laura strider mot planen. Område E och F ska alltså inte alls bebyggas. Det är även egendomligt att det inte nämns eller förklaras varför man avviker från, och bryter mot, sin egen, genomtänkta och fastlagda översiktsplan.

- Marken inom område F, dvs slutningen ner mot havet, är instabil och här finns, under ett moränlager, flera lerlager som bitvis går i dagen. De rör sig och skapar ett stort tryck i backen och, åtminstone på vårt hus, märks dessa rörelser i husgrund samt sättningar och sprickor i husväggarna. Utredningen i planen kring riskerna för glidningar och framtida översvämning av vatten känns inte betryggande för oss som bor längre ner i backen.

- Jag noterar också att kommunen anser att området söder om hängboken utgör en särskilt värdefull kulturmiljö (Plan- och bygglagen § 8:13). Det innebär att "det nya orangeriet" inte kan byggas där, man motsäger sitt eget förslag till detaljplan.

- Byggnaderna inom område A längs med Moriabacken är mycket påträngande, på tok för höga och helt artfrämmande arkitektoniskt och historiskt för Kiviks typiska bebyggelse. Husen, som för tankarna till en spansk semesteranläggning, skapar dessutom känslan av en "hög mur" och skymmer sikten till hotellet och utsikten över byn och havet. Även "Linnéhuset" kommer att skymma själva hotellet Emiliero sett från Moriabacken. Dessa hus bör utgå, placeras på annan plats eller bättre anpassas till miljön.

- I översiktsplanen framgår tydligt att nya hus ska anpassas efter den äldre riksintressanta bebyggelse som fiskeläget Kivik utgör.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Gällande stöd i översiktsplanen och ställningstagande kring placering och byggnadsvolymer se svar till sakägare 1. Gällande geoteknik, dagvattenhantering och skyfall se svar till länsstyrelsen.

Området närmast hängboken förses med prickmark. Det nya orangeriet föreslås i syfte att tillfredsställa de behov som krävs för att utveckla hotellverksamheten på önskat sätt. Hängboken har försetts med bestämmelser om att den inte får fällas eller kraftigt beskäras. Förvaltningen bedömer avståndet till hängboken tillräckligt långt för att inte inverka menligt på kulturmiljön.

Privatperson 2, 2023-07-05

Vi motsätter oss bestämt byggnation inom området. Skälet till detta är:

A. Kulturvärden. Trädgården tillför denna del av Kivik omistliga kulturvärden och dessa anser vi bör bevaras. Utsikten nerifrån backen upp mot Moriabackens övre del bör inte förvanskas genom att uppföra de tilltänkta byggnaderna.

B. Trafik. Vidare håller den norra delen av Kivik på att exploateras genom bebyggelsen av Wiklands backe. Området tål inte ytterligare exploatering med hänsyn till trafiksituationen som redan är milt kaotisk tidvis. Trafiken har redan genom de vibrationer som vår fastighet utsätts för medfört sprickor i väggar.

C. Översiktsplan. Det förefaller som byggnationen öster, söder och norr om hotellet strider mot gällande översiktsplan. Vi motsätter oss bestämt byggnation på områdena F och E.

D. Stabilitet. Vidare är vi bekymrade för hur stabiliteten i hela backen påverkas genom de markarbeten som bebyggelsen innebär. Kan dessa arbeten genomföras utan risk för att stabiliteten längre ner påverkas? Backen har tidigare visat sig vara instabil. Detta har resulterat i sättningar, bland annat i vår fastighet.

E. Grodor. I området förekommer mycket grodor. Vi har själva sett långbensgrodan (Rana Dalmatina). Denna art är klassad som sårbar i SLU:s rödlista. I granskningsutlåtande - Utställning 2 Detaljplan för Hjälmared 4:203 i Kivik Simrishamns kommun står att läsa:

”Hotade och fridlysta djurarter: I området i direktanslutning till planområdet förekommer vanlig groda, åkergroda, långbensgroda och mindre vattensalamander. Samtliga fridlysta och enligt ART skyddsförordningen är det förbjudet att störa dessa arter. Då dessa arter finns i direkt angränsande område kan en byggnation vara störande och därmed olämplig även om arten inte påträffats i själva planområdet. Artportalen har inte uppdaterats på många år men dessa djurarter förekommer här och därför bör en grundlig inventering/fältundersökning av förekomsten av fridlysta djurarter göras.”



I nämnda utlåtande skriver samhällsbyggnadsförvaltningen: "Kommunen gör bedömningen att den exploatering som föreslås är förenlig med Miljöbalken (SFS 1998:808) Vidare bedömer kommunen att den verksamhet som planläggs inte antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning behöver genomföras."

Vi ifrågasätter och ber kommunen utveckla på vilka grunder kommunen stöttar sig, när kommunen inte anser att en särskild miljöbedömning behöver genomföras. Vi efterlyser en naturvärdesinventering som underlag för att säkerställa att fridlysta djurarter inte störs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Gällande stöd i översiktsplanen och ställningstagande kring placering och byggnadsvolymer se svar till sakägare 1. Gällande geoteknik, dagvattenhantering och skyfall se svar till länsstyrelsen. Gällande naturvärden se svar till sakägare 5.

Privatperson 3, 2023-07-05

Vi ställer oss negativa till ny detaljplan gällande Hjälmared 4:203.

Vi ställer oss även frågande till hanteringen samt den bristande informationen och delgivning i ärendet. Vi anser oss i högsta grad berörda i detta ärende, framför allt hanteringen av dagvattenfrågan.

Vad vi kan förstå skulle vår fastighet bli berörd av översvämning vid ett kraftigt regn eftersom dagvattenhanteringen inte räcker till på sökta fastigheten vid kraftig nederbörd. Detta är inte acceptabelt. Det är inte heller presenterat i handlingarna hur ansvarsfrågan ser ut vid ett eventuellt skyfall och översvämningar på lägre placerade fastigheter.

Vi ifrågasätter giltigheten i planprocessen i sin helhet och förutsätter att vi blir hörda på ett korrekt sätt i fortsättningen eftersom vi är i högsta grad berörda.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Medborgerligt inflytande säkras genom att allmänheten kan lämna in synpunkter på detaljplanen i respektive planskede i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. Aktuellt planförslag har prövats genom samråd och vid fyra granskningstillfällen. Se vidare inledande kommentar till avsnittet "Ej sakägare". Under planprocessen har planförslaget förändrats för att tillmötesgå allmänna och enskilda intressen. Det har även tagits fram särskilda utredningar för att påvisa markens lämplighet för den föreslagna bebyggelsen.

Gällande geoteknik, dagvattenhantering och skyfall se svar till länsstyrelsen. Gällande ansvarsfrågan, se svar till sakägare 10.



Ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att planhandlingarna har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Axel Christensen
Planarkitekt / Arkitekt MSA
Planeringsenheten