



# Detaljplan för Hjälmaröd 4:203

Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län



2025-04-07

UTSTÄLLNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

ADRESS: Simrishamns kommun, 272 80 Simrishamn  
BESÖK: Stadshuset, Stortorget  
TELEFON: 0414- 81 90 00  
E-POST: kontakt@simrishamn.se

## INLEDNING

### Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta 2025-04-04
- Planbeskrivning (denna handling) 2025-04-07
- Genomförandebeskrivning 2025-04-07
- Utställningsutlåtande 4 2025-04-04
- Barnkonsekvensanalys 2020-10-06 uppdaterad 2025-03-14
- Behovsbedömning 2020-09-25 uppdaterad 2025-03-14

### *Övriga underlag*

- Arkeologisk utredning 2007-12-06
- Naturmiljöbedömning 2008-11-06
- Geoteknisk undersökning GeoSyd AB 2009-02-27
- Markradonmätning 2009-03-23
- Geoteknisk undersökning GeoExperten i Skåne AB 2013-11-27
- Naturvärdesbedömning, Naturvårdskonsult Gerell 2014-06-13
- Naturvärdesbedömning, Naturvårdskonsult Gerell 2020-05-28
- Miljöteknisk markundersökning Breccia 2021-04-22
- Miljöteknisk bedömning, slutrapport Tyréns 2021-09-24
- Dagvattenutredning WSP 2021-11-09
- Hållbarhetsbilaga 2022-06-20 uppdaterad 2025-01-27
- PM Skyfallsanalys, Norconsult 2022-12-27
- Åtgärdsutredning Tyréns 2023-02-10
- Geotekniskt yttrande, Norconsult 2023-10-31
- Geotekniskt PM, Geoexperten 2024-03-18
- Stabilitetsutredning Kiviks hotell, Arkivrapport Geoteknik 2024-06-03
- Trädinventering 2024-08-26
- Stabilitetsutredning, MUR, Norconsult 2024-11-04
- Stabilitetsutredning, PM Geoteknik, Norconsult 2024-11-04
- Kompletterande PM Dagvatten Norconsult 2025-01-27 inklusive Bilaga 1 Princip för höjdsättning och ytavrinning
- PM Kapacitet, kapacitetsberäkning trafik, Tyréns 2025-02-26

## Bakgrund

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

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

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

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

Första planförslaget ställdes ut mars-april 2015. Efter omfattande revideringar ställdes planförslaget ut på nytt 2020-10-31 till 2020-11-25. Efter ytterligare revideringar ställdes förslaget åter ut 2022-09-10 till 2022-10-15. En fjärde utställning, efter ytterligare revideringar, ägde rum 2023-06-10 till 2023-09-08.

Normalt planförfarande med program



Här är vi nu!

## Syfte

Planens syfte är att utveckla parkområdet med bostäder i huvudsak som radhus, parhus och enstaka friliggande byggnader. Planens syfte är också att möjliggöra för utveckling av hotellverksamheten samt att skydda de äldre delarna av hotellbyggnaderna så att det kulturhistoriska värdet består.

Trädgårdsstaden används som rumslig förebild med sin idé om ett stort gemensamt grönt gårdsrum ("The Common Green") omgärdat av lätt svängda gator. Bevarande och selektiv gallring av befintlig grönska och träd, är avsett att utveckla den befintliga parkanläggningen. Radhusen hjälper till att rama in park- och gårdsrummet, dämpar samtidigt vindar och vägljud och skapar ett gynnsamt mikroklimat och en god utemiljö.

Grönska och utblickar ska vävas in i tomternas organisation och husens planering så att området får en tydlig gårds- och parkliknande karaktär. Stora solitärträd i den inre parkmiljön ska bevaras och trädgårdarna omgärdas av rumsbildande häckar för att utveckla parkkaraktären i området. Marken ska till 60% vara genomsläpplig för att möjliggöra infiltration av dagvatten.

För att området ska utvecklas relativt småskaligt med variation, som en anpassning till omgivande kulturmiljö, föreslås planbestämmelser som motverkar storskalighet och upprepning. Områdets utformning styrs också därför av planbestämmelser med krav på användande av lokalt traditionella byggnadsmaterial.

För att minska antalet huskroppar, öka grönytorna och förtydliga parkrummet finns planbestämmelser för att begränsa möjligheten till sidobyggnader och friggebodar.

Till planen har en hållbarhetsbilaga tagits fram med mål för planområdet, bland annat grönska och lokalt omhändertagande av dagvatten med en gemensam damm. Dammen har även ett rekreativt syfte och bidrar till ökad biologisk mångfald.

Marken sluttar flackt där nybyggen planeras och sedan brantare efter landborgskanten ner mot Kivik där ingen ny bebyggelse inom planområdet är föreslagen.

Slänten/landborgen i öster ska bevaras och behålla sina nuvarande nivåer och vegetation. Vegetationen tar upp vatten som rinner i och på marken och dess rötter stabiliserar slänten och binder jorden i markytan.

Inget ytterligare dagvatten ska ledas till slänten. Föreslagna markhöjder har anpassats till befintliga nivåer så att dagvatten från ny bebyggelse leds till dammen och vidare till Moriabacken och befintliga dagvattenledningar.

Befintlig gångväg och trappa vid Wiklands backe ansluts till området för att bättre knyta ihop det med Kivik.

Endast befintlig infart till området från Moriabacken behålls.

## **Plandata**

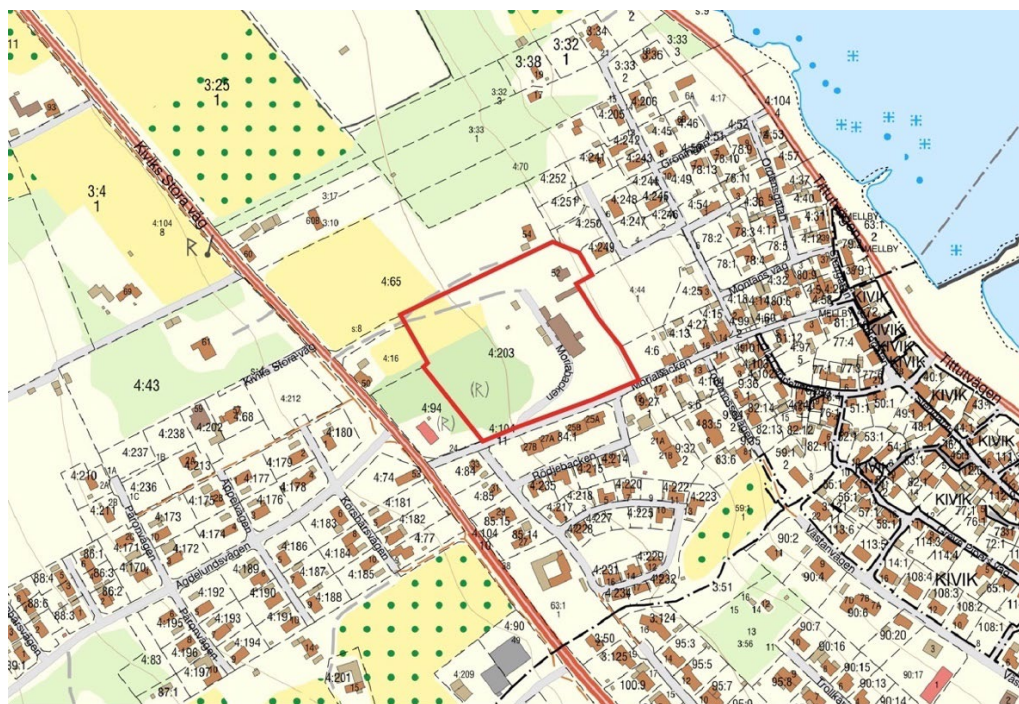
Planområdet på cirka 2,18 hektar omfattar fastigheten Hjälmared 4:203 och del av Hjälmared 4:104. Området ligger öster om väg 9 i den norra delen av Kivik.

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

Planområdet gränsar i söder till Hjälmared S:17 vid Moriabacken, i väster till fastigheterna Hjälmared 4:94 och 4:16 samt den samfälliga vägen Hjälmared S:8, i norr till fastigheten Hjälmared 4:65 samt i öster till fastigheterna Hjälmared 4:250, 4:249, 4:44 och 4:6.

Höstället AB är lagfaren ägare till Hjälmared 4:203.

Simrishamns kommun är ägare till Hjälmared 4:104.



Kartutsnitt som visar planområde (röd markering)

## Miljöpåverkan

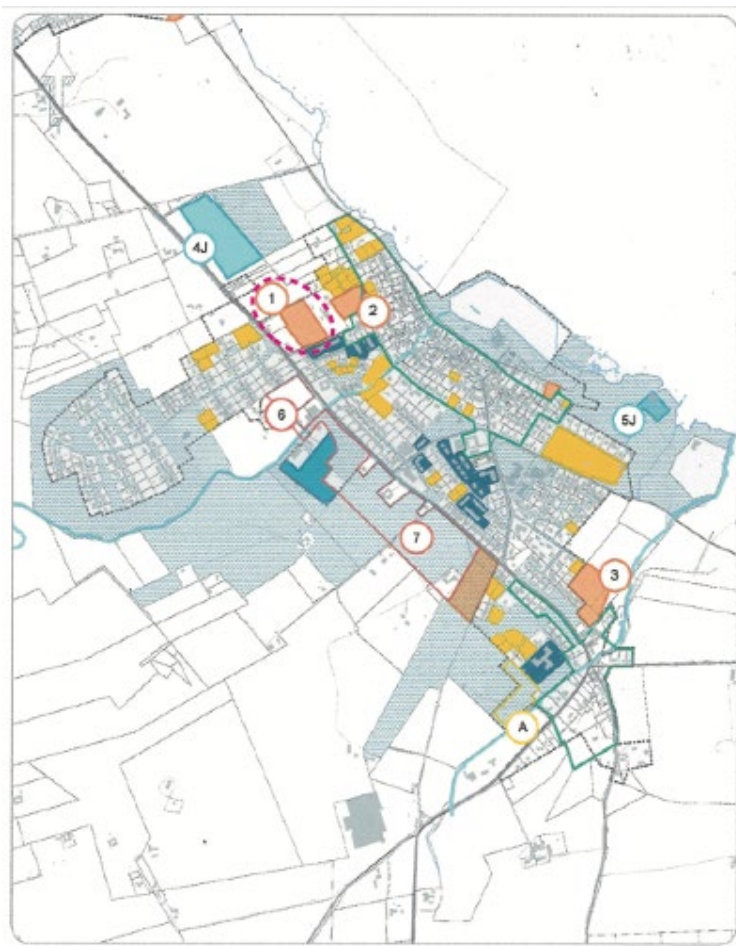
Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.

Miljökvalitetsnormer överskrids inte genom denna detaljplan.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

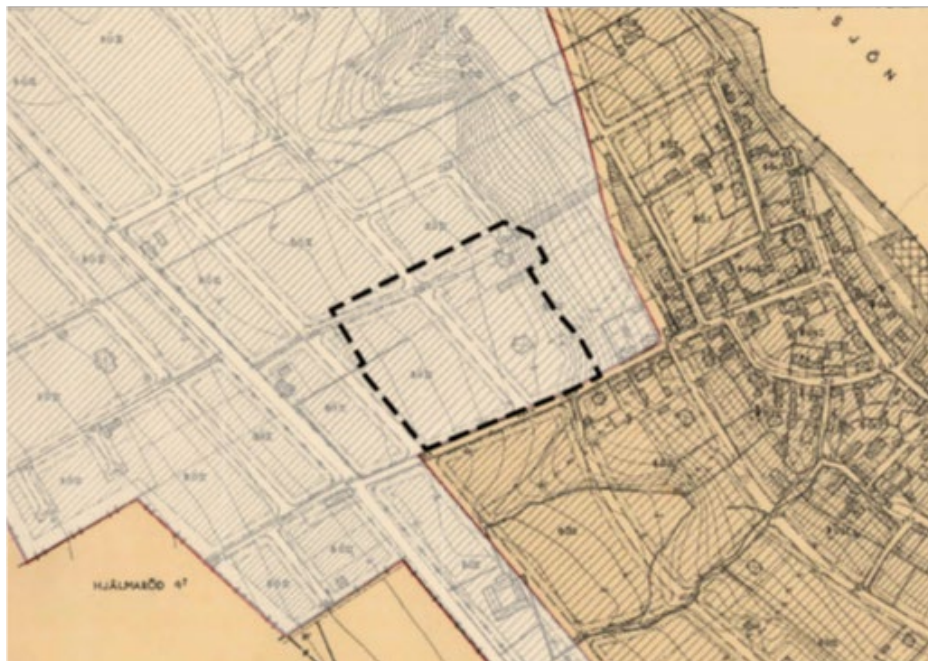
"Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun" antogs den 30 november 2015 och vann laga kraft den 15 mars 2017. I översiktsplanen är området utpekat som högprioriterat för bostandsändamål. Planområdet är ett av de utbyggnadsområden för bostadsändamål med blandad bebyggelse i Kivik. Utbyggnadsområdet ska ses som en kvalitativ förtätning av basorten för att stärka bykänslan och bidra till ett tätt och levande samhälle som skapar förutsättningar för bibehållen samhällsservice. Översiktsplanens bebyggelsestrategi förordar utbyggnad i de orter som redan erbjuder utbyggd samhällsservice såsom affärer, skola, rekreativsmöjligheter och har kollektivtrafiknära lägen. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



*Karta från ÖP som visar att planområdet är utpekat som utbyggnadsområde för bostandsändamål*

## Detaljplaner

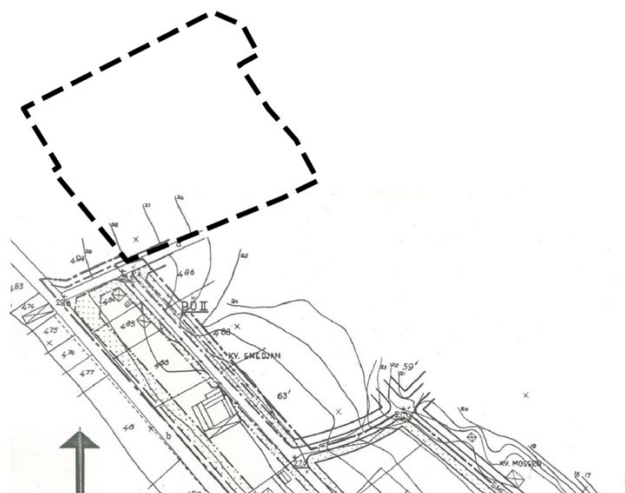
Planområdet är inte tidigare planlagt. Planområdet gränsar till tre olika detaljplaner.



*Kartutsnittet ovan som visar planområde (svartstreckad markering) på stadsplanen från 1948. Observera att aktuellt område undantogs 1948 från stadsplanen när den vann laga kraft (vit transparent markering).*

Bilden ovan visar detaljplanen som planområdet (svartstreckat område) gränsar i söder till Kivik 1, den medger byggnader i max två våningar närmast vårt planområde. Stadsplanen är lagakraftvunnen genom Kungl. Maj:ts beslut 1948-02-20. Vitmarkerat område undatogs då från tidigare fastslagen stadsplan.

Planområdet gränsar i södra spetsen till detaljplan Kivik 6 som är en del av stadsplanen. Den vann laga kraft 1964-03-25. Detaljplanen medger bostäder i max två våningar.



*Utsnitt som visar planförslagets gräns i söder mot detaljplan 6 i Kivik.*

Planområdet gränsar i nordost till detaljplan Kivik 46 "Wiklands backe".  
Ett detaljplanelagt områden för enbostadshus. Detaljplanen antogs 2009-02-05.



*Kartutsnitt visande del av planförslaget (svartstreckad markering) mot angränsande detaljplan Kivik 46 DP "Wiklands backe" (orange/grönmarkerat område).*

Övriga angränsande områden är inte detaljplanelagda.



Kartutsnitt över detaljplaner som gränsar till planområdet

## Regionala intressen

### Kulturmiljöstråk / Särskild värdefull kulturmiljö

Planområdet berörs av Kulturmiljöstråken:

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

Väg 9 är återgiven på skånska rekognosceringskartan från 1812-1820 och likaså från Generalstabskartan från 1860-talet. Vägsträckningen har på flera ställen idag dragits utanför samhällen och i nya stråk, men till största del är även den gamla landsvägen väl bevarad. Man kan alltså följa vägens utveckling som vägens olika åldersringar i landskapet. Till exempel går numera väg 9 utanför Baskemölla och Rörums bebyggelsemiljöer men den gamla sträckningen ligger också kvar i bykärnorna och nyttjas för mindre trafik. Sannolikt är det få sträckor som rivits upp.

#### *Skånelinjen Per Albin-linjen*

Skånelinjen, eller Per Albin-linjen som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd i Blekinge och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Värnen i Skånelinjen var avsedda för flankerande eldgivning, det vill säga längs med stranden. Endast ett fåtal hade skjutmöjligheter ut mot vattnet. De flesta

värmen står fortfarande kvar, men en omfattande avvecklingsprocess avslutades 2005/2006.

### *Ålakusten*

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

Planområdet berörs av Särskilt värdefulla kulturmiljöer:

### *Andrarum-Kivik*

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

## Riksintressen

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

### *Riksintresse för högexploaterad kust (MB 4:4)*

Riksintresset omfattar hela kustremsan i kommunen och syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

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

Riksintresset sträcker sig från Örnahusen till Åhus och där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivet, särskilt ska beaktas. Riksintresset består bland annat av närhet till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längst havet i långa obrutna sträckor.

### *Riksintresse friluftsliv (MB 3:6)*

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB. Riksintresset omfattar kuststräckan mellan Vik och Åhus och berör mark- och vattenområden som har betydelse för allmänheten med hänsyn till friluftslivet. Området ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

### *Riksintresse för kulturmiljövården (MB 3:6)*

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

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

Planområdet ingår i ett större område kring Ravlunda skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret. Aktuellt planområde ligger inom avgränsat område där bostadsbebyggelse tillåts trots bullernivåer som överskrider riktlinjer, enligt överenskommelse mellan Försvarsmakten och Simrishamns kommun.

## Övriga förordningar

På andra sidan riksväg 9, på högre höjd än planområdet, ligger vattenskyddsområdet Kiviks samhälle.

## Förutsättningar

### Planområdet

Det 2,18 hektar stora planområdet omfattar fastigheten Hjälmared 4:203 samt del av Hjälmared 4:104. Ansökan om delning av fastigheten till nya fastigheter, i huvudsak i enlighet med kvartersmarken, är inlämnad till Lantmäteriet.

### *Nuvarande markanvändning*

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



*Miljöbilder från parken*

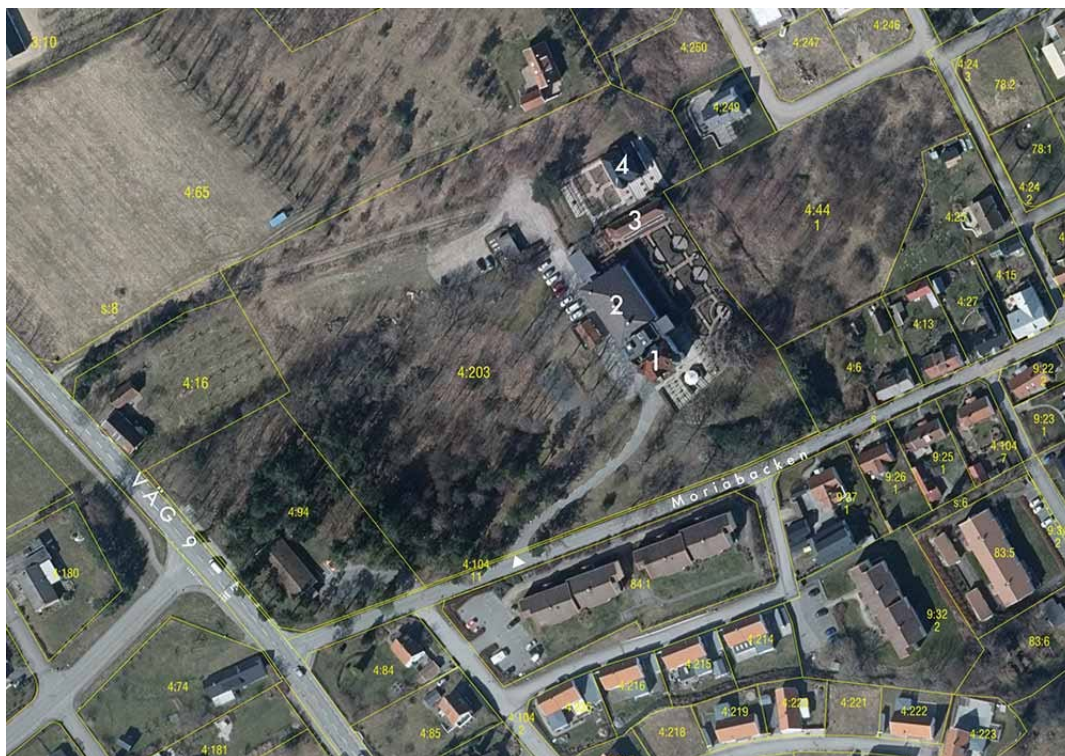


*Miljöbilder på parkanläggningen öster om hotellet*



*Miljöbilder runt området i riktning ner mot Östersjön*

## Bebyggelse



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

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

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

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

lobbytillbyggnad, gym, konferenslokal och en spaanläggning med pool i källarplan.

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

Mot sjösidan, framför hotellet har hotellet anlagt en terrasserad trädgårdsanläggning i italiensk stil som ramas in i nordost av Villa Julia.

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

### *Villa Emiliero*



*T.h. Villa Emiliero T.v. tillbyggnaden*

Villan uppfördes som en fristående villa, men är sedan länge sammanbyggd med hotellbyggnaden. Villans exteriör är i stort oförändrad med sammansatta volymer

och med detaljrika, varierade fasader. Invändigt är byggnaden helt omgjord och används i hotellverksamheten.

Byggnaden är cirka 13,8 meter lång och 11,2 meter bred. Byggnaden har två våningar ovanpå en källarvåning samt inredd takvåning. Hörnet mot sydost betonas av ett torn med en konisk takspira. Den tidigare huvudingången i sydostfasaden framhävs med ett stort gavelparti med tre våningar. De båda andra fasaderna har gavelmotiv.

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

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

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

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

### *Villa Julia, före detta fruktpackeri*



*Villa Julia i fonden, ramar in trädgårdsanläggningen mot norr.*

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

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



*Villa Laura.*

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



*Hotellrumsstugan*

### *Trädgård och park*

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



Foto: Peter Carlsson

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



*Hängboken och del av trädgårdsanläggningen*



*Del av trädgårdsanläggningen*

### **Arkeologi**

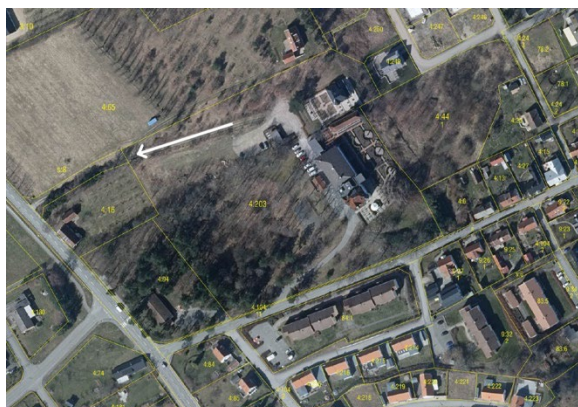
Arkeologisk utredning, rapport 2007:57, är utförd av Wallin kulturlandskap och arkeologi. Vid utredningen påträffades fyra gropar och fyra stolphål av förhistorisk karaktär spridda inom Hjälmared 4:203. Inom Hjälmared 4:20 påträffades endast moderna nedgrävningar, troligen spår av den före detta äppelodlingen. Länsstyrelsen meddelade 2007-11-29 att utredningen är avslutad och att det ur antikvarisk synpunkt inte finns några hinder att fortsätta planerade arbeten inom området.

### **Service**

Offentlig och kommersiell service finns i Kivik och i Simrishamn, som ligger cirka 25 kilometer söder om Kivik. Intill planområdet finns en filial till Brösarps vårdcentral som för närvarande har öppet fyra dagar i veckan.

### **Gator och trafik**

Planområdet nås idag från Moriabacken, men kan även nås från väg 9 via den samfälliga vägen S:8. Tillfarten via den samfälliga vägen är inte trafiksäker på grund av dåliga siktförhållanden vid vägens anslutning till väg 9 och därför används endast infarten via Moriabacken. Parkering sker väster om hotellbyggnaderna.



*Ej säker utfart*



*Nuvarande infartsväg till hotellet*

### *Kollektivtrafik*

Expressbuss nr 3 mellan Simrishamn och Kristianstad har hållplats vid väg 9 i båda riktningarna, cirka 100 meter från infarten till planområdet.

### **Mark och vegetation**



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

Inom planområdet finns olikåldrig blandskog med bland annat stora ekar. I den sydvästra delen av planområdet dominerar gran. Slyvegetationen domineras av lönn och bok. Inom den igenväxande odlingsmarken i den nordvästra delen av planområdet förekommer inga småbiotoper såsom småvatten, diken, odlingsrösen eller stenmurar. Enligt kommunens databas fanns inte några fynd av hotade djur- eller växtarter inom planområdet.

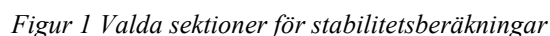
Inventeringen av naturvärdena omfattar både flora och fauna.

Resultatet av inventeringen av naturvårdsbedömningen utförd 2014 visade på en relativt artrik flora men ingen av de noterade arterna var rödlistade eller sällsynta. Inga andra rödlistade arter påträffades vid besöket i det aktuella området. Vid uppdatering av naturvärdesbedömningen 2020-05-28 har fågelpopulationer minskat och bland de noterade fågelarterna vid den uppdaterade miljöbedömningen finns rödlistade arter som normalt skulle ge området ett högt naturvärde. Arterna utgörs dock av vanligt förekommande arter som undergått en minskning under senare år, bland annat kråka. Dessa arter saknar således betydelse för naturvärdesbedömningen.

Enligt naturvärdesbedömningen kommer detaljplanen inte påverka någon växt- eller djurart negativt på populationsnivå eftersom alla noterade arter utgjordes av allmänt förekommande arter med stor utbredning. Största värdena är knutna till de gamla lövträden, som bör bevaras så långt det är möjligt. En trädinventering av större träd utfördes 2024-08-26.

### *Geotekniska förhållanden*

En fördjupad stabilitetsutredning har genomförts av Norconsult Sverige AB 2024-11-04 baserat på tidigare undersökningar från GeoExperten i Skåne AB 2024-03-18 och GeoSyd AB 2009-03-09 samt undersökningar utförda och sammanställda av Norconsult 2024-11-04. Dessa undersökningar har innefattat provtagning av mark och bestämmande av grundvattennivån. Två olika platser har valts ut för att göra stabilitetskontroll av slänter, se Figur 1.



## Tidigare geotekniska undersökningar

För ett område i planområdets östra del har en kompletterande geoteknisk undersökning utförts av GeoExperten i Skåne AB och redovisas i rapport 2013-11-

27. Jordlagren utgörs överst av växtskikt följt av 0,2–0,6 m matjordshaltig sand. Därunder består marken i den västra delen av mellansand till 3,7–4,5 m djup, varvid i flera punkter erhöles stopp mot förmodad morän-jord. I den östra delen består marken av sand till 1,9–4,1 m djup, där siltmorän vidtar.

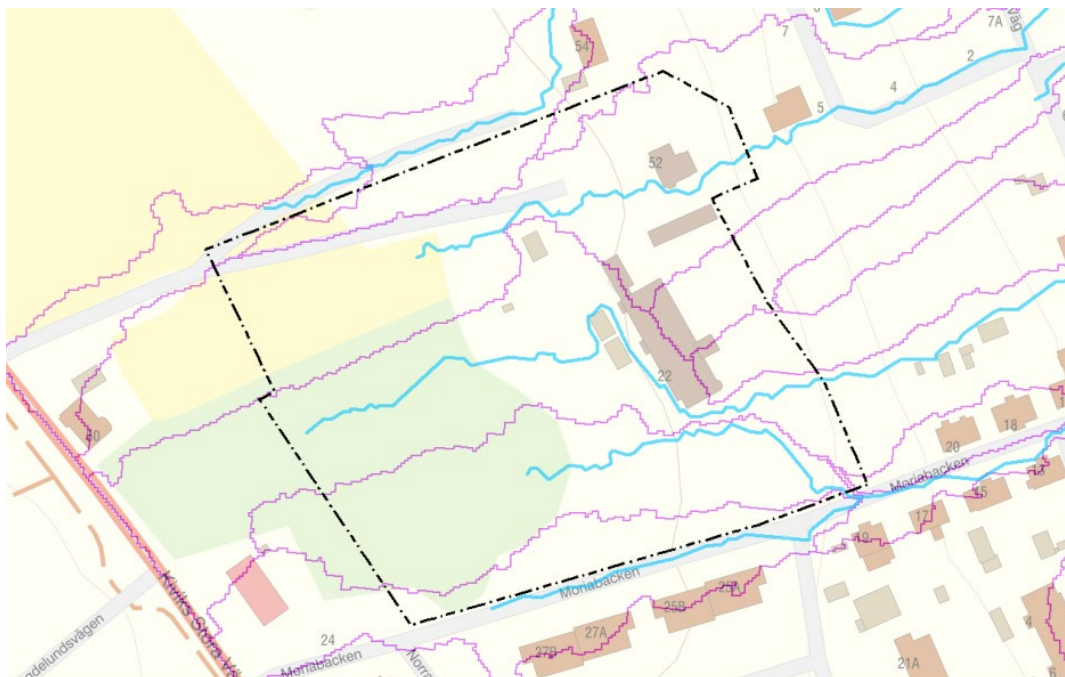
För att komplettera de tidigare utförda undersökningarna har det även utförts geotekniska kontroller i nordöstra delen av planområdet, där det planeras tre radhus, av Geoexperten i Skåne (2024-03-18). Jordprover visade att översta jordlagret utgörs av matjordshaltig sand till 0,4 á 0,9 m djup. Detta följs av sand och grusig sand ner till mellan 6,0 och 6,6 m i de olika borrhälen. Metodstopp erhöles i en av punkterna medan de andra två borrhälen underlagras av lermorän följt av finsand ner till mer än 7,7 respektive 7,8 m djup där stopp erhöles på grund av friktionsmotstånd.

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

### *Hydrologiska förhållanden*

Planområdets lägsta marknivåer ligger omkring +18,0 m och bedöms inte utgöra något riskområde för översvämning från stigande havsnivåer, extrema högvattensscenarion eller från höga flöden i vattendrag.

Topografiskt sträcker sig området från +29,0 m i väst och sluttar svagt nedåt öster över en sträcka på cirka 100 meter där hotellbyggnaden befinner sig på cirka +25,0 meter. Öster om hotellet sluttar marken brantare nedåt till +18,0 meter i planområdesgränsen. Vid nederbörd rinner ytligt vatten från väst till öst i tre huvudsakliga rinnvägar och lämnar planområdet längsmed östra planområdesgränsen och via Moriabacken i söder (Figur 2). Visst flöde rinner in i planområdet från Kiviks stora väg i väst.



Figur 2 - Översiktliga rinnvägar och ytliga avrinningsområden. Rinnvägar i blått, avrinningsområden lila (Dagvattenutredning WSP, 2021).

Marken har en hög genomsläpplighet vilket innebär goda möjligheter för infiltration av dagvatten. Slänten längs med fastighetens östra sida får för stabilitetens skull inte tillföras mer ytligt avlett vatten än vad som rinner dit idag.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

Fastigheten Hjälmaröd 4:203 ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet är anslutet till allmänt vatten och spillvatten i Moria backen. Vatten från Brösarp har sedan sommaren 2022 levererats till Kiviks samhälle vilket medför att det resursmässigt finns vattenkapacitet att försörja planområdet. Avloppsreningsverket i Kivik har byggts till för att kunna möta ny byggnation. Anläggning är färdigställd. Berörda pumpstationer bedöms kunna hantera det flöde som den nya byggnationen medför. Vid eventuellt behov av en uppgradering finns kapacitet att nyttja mer elkraft. ÖsterlenVA utför även en uppgradering av ledningsnätet i Kivik, en ny stamledning för spillvatten, nya ledningar för dricksvatten och dagvatten samt sanering av befintliga ledningar. Arbetet ska vara klart under 2025 och bidrar ytterligare till en robust va-försörjning med ökad kapacitet.

### Dagvattenhantering

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. I Moria backen längs med planområdets södra gräns, löper en dagvattenledning med

dimension 600–800 mm. Korsningen mellan Rödjebacken och Moriabacken, där befintlig spillvattensservis ansluter till huvudledning, bedöms även vara lämplig förbindelsepunkt till dagvattenssystemet. Kommunens dagvattenledning har en bedömt begränsad kapacitet. I samråd med Österlen VA har ett tillåtet maxflöde från planområdet fastställts till 10 l/s.

### *El och energi*

Hotellet uppvärms med bergvärme. Österlens Kraft ansvarar för elförsörjningen. Fyra brunnar för bergvärmerna finns på gräsmattan väster om hotellet framför parkeringarna. Området ska därför inte bebyggas.

### *Avfallshantering*

ÖKRAB ansvarar för avfallshanteringen. Miljöhus finns för sophanteringen.

### *Grannfastigheter*

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

### *Övrigt*

Skanova har två kabelanläggningar inom planområdet som kommer att beröras av planförslaget. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggnings funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren.

## Risker och störningar

### *Farligt godsled*

Kiviks stora väg, väg 9, passerar väster om planområdet på ett avstånd av cirka 70 meter från de hus som planeras ligga närmast vägen. Vägen bedöms inte utgöra någon risk för planlagt område.

### *Markföroreningar*

Då nordvästra delen av planområdet tidigare använts för fruktodlingar (se bild 1) har en miljöteknisk markundersökning gjorts av Breccia (2021-04-22) samt en uppföljande miljöteknisk bedömning av Tyréns (2021-09-24).

Sammanfattningsvis bedöms risker för negativa effekter på människors hälsa, ytvatten och grundvatten som låga. Markföroreningarna hindrar inte människor från att bo inom området och utöva normal trädgårdsodling.

Breccia har undersökt fem delytor om 100 – 200 m<sup>2</sup> med samlingsprover om tio delprov per yta. Antalet delprov i förhållande till delyternas storlek bedöms ge en god uppfattning om representativa halter av summa DDT/DDD/DDE i respektive yta (se bild 2).

I Breccias undersökning (se tabell 1) av de olika delundersökningsområdena påvisades låga halter av DDT, DDD, samt DDE samtidigt överskred uppmätta halter DDT/DDD samt DDE generellt underskridande delriktvärdena för hälsa, grundvatten och ytvatten i områden med känslig markanvändning. Däremot överskred uppmätta halter DDT/DDD samt DDE delriktvärdet för skydd av markmiljö (0,1 mg/kg TS) förutom i delyta 5 (0,25 – 0,5 meter under markyta) (meter under markyta). Risk för negativa miljöeffekter på markecosystemet bedöms därför som stora då DDT är ett insektsgift vilket kan påverka kvalsterspindlar, hoppsjärtar och andra småinsekter negativt.

Halterna av övriga klorerade bekämpningsmedel understeg laboratoriets rapporteringsgränser.



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



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

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

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

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

### Trafikbuller

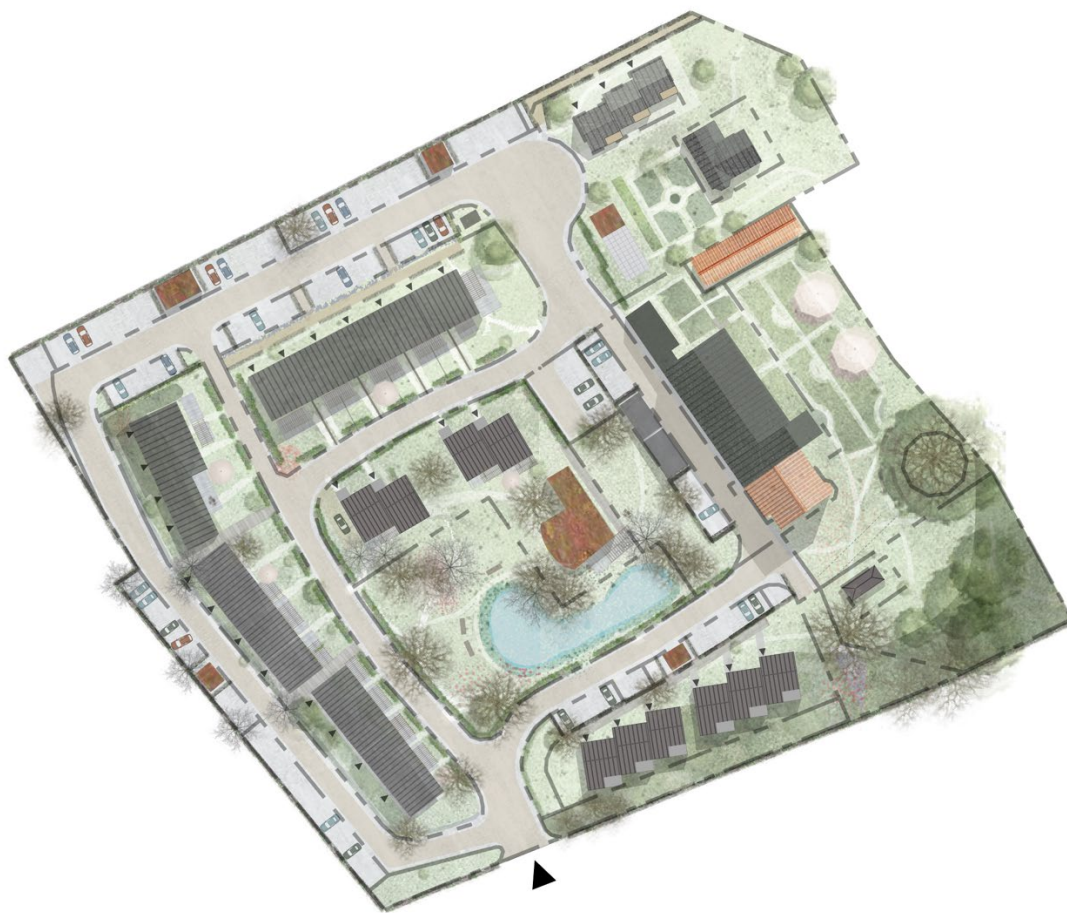
Hastigheten på väg 9 som passerar väster om planområdet är 40 km/tim. 2023 trafikerades sträckan, enligt Trafikverket av 3083 bilar per årsmedeldygn varav cirka 5% utgör tung trafik. Eftersom detaljplanarbetet för Hjälmared 4:203 påbörjades innan den nya bullerförordningen (2015:216), gäller det striktare riktvärdet 55 dBA utomhus vid mest exponerad fasad i stället för det nuvarande 60 dBA. Övriga riktvärden är samma som gällande bullerförordning: 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid och 70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.

### Buller från Ravlunda skjutfält

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

Policy för utbyggnad av bostäder kring Ravlunda skjutfält, antagen 2007-03-26 och reviderad 2014-12-15, anger att planområdet är inom avgränsat område för Kivik där nya bostäder kan byggas ur bullersynpunkt. Planområdet är i övrigt inte utsatt för störningar från andra verksamheter i den nära omgivningen.

## Planförslag



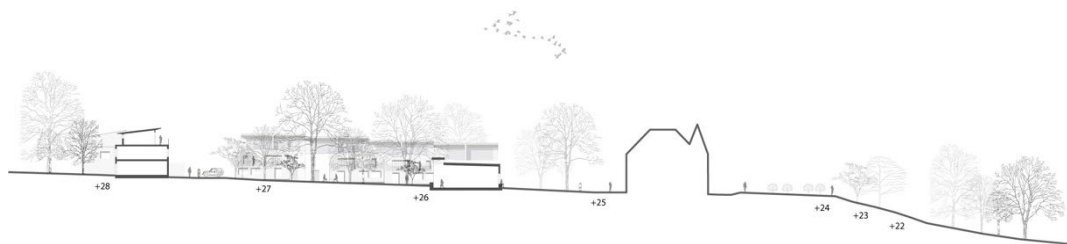
### Områdets övergripande gestaltning och disposition

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

Parkområdet utvecklas med bostäder varav merparten utgörs av radhus. Bostäderna är placerade så att de ramar in, förtydligar och utvecklar befintligt parkrum till en boendemiljö med möjlighet till utblickar över Östersjön. Träd sparas eller nyplanteras mellan husen så att det idag delvis igenvuxna området antar parkkaraktär.

Radhus har visat sig ge god hushållning med mark och resurser då de endast har två längsgående fasader. Lägenheterna kan ligga tätt utan att ge direkt avkall på boendekvalitet. Placeringen av radhuslängorna runt parken bidrar även till att det gemensamma parkrummet blir skyddat från vind och att ljud från väg 9 dämpas. Området som skapas ska vara trivsamt och genomsyras av gröna lösningar, lummiga parkstråk och klimatanpassade bostäder med tillhörande trädgårdar.

Planförslaget har tagit sin utgångspunkt i den så kallade trädgårdsstadens planeringsideal. Det vill säga ett ideal där både den egna trädgården, och parken, det gemensamma gröna rummet, var en självklar del av det utökade hemmet. Lätt svängda gator, genomtänkta utblickar inom och ut från planområdet och byggnader som fondmotiv är andra karaktärsdrag som återkommer i planförslaget. Sammantaget bidrar konceptet till ett attraktivt boende i en grön gårdsmiljö.



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

### *Utformning av radhusen*

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

Områdets radhus ska ges ett tydligt släktskap med varandra i skala/volym, material och detaljeringsgrad men samtidigt ha en individuell prägel i olika grupperingar inom området. En övergripande utformningsregel för området är att högst fyra fasader i en följd får vara likadant utformade. Syftet är att åstadkomma en liknande småskalighet som återfinns i trädgårdstadsområden och runt Kiviks centrala delar. En hög grad av variation och omsorg om detaljer innebär en gynnsam anpassning till kulturmiljön.

Den föreslagna bebyggelsen ska ta avstamp i den variationsrikedom som präglar Kiviks kulturmiljöer. Omsorg ska visas i gestaltningen av de olika arkitektoniska detaljerna och material- och kulörval, exempelvis i olika former av träpaneler, listverk, fönsteromfattningar, typ av tegelförband eller färg med naturliga pigment. Tillsammans bidrar det till att skapa trivsamma miljöer och bostäder.

Byggnaderna föreslås uppföras i en till två våningar med inredd vind. I område C och mittersta delen av område B (se illustrationsplan på sid 32) föreslås i stället för vindsvåningar under snedtak, indragna takvåningar. Det möjliggör terrasser på båda sidor och ger ett luftigare och ljusare helhetsintryck i parken.

Alla bostäderna har små förträdgårdar på entrésidorna. På andra sidan finns den egna trädgården med uteplats. Trädgårdarna ramar in med häckar och träd för att ge ett välkomnande intryck.

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

Husen förses med sadeltak eller flacka takfall, de senare för att vara underordnade hotellanläggningen och de träd som utgör parken samt utgöra underlag för lokal energiproduktion i form av solceller. Taken ska inte dominera och skära av utblickar till och inom parkområdet. De flacka takfallen håller nere höjden på byggnaderna och bidrar till ett ljusare och luftigare helhetsintryck. I parkens inre kvarter föreslås mindre par- eller radhus samt en samlingssal. Delar av dessa byggnader kan användas som gemensamhetsytor i bostads-/hotellområdet.

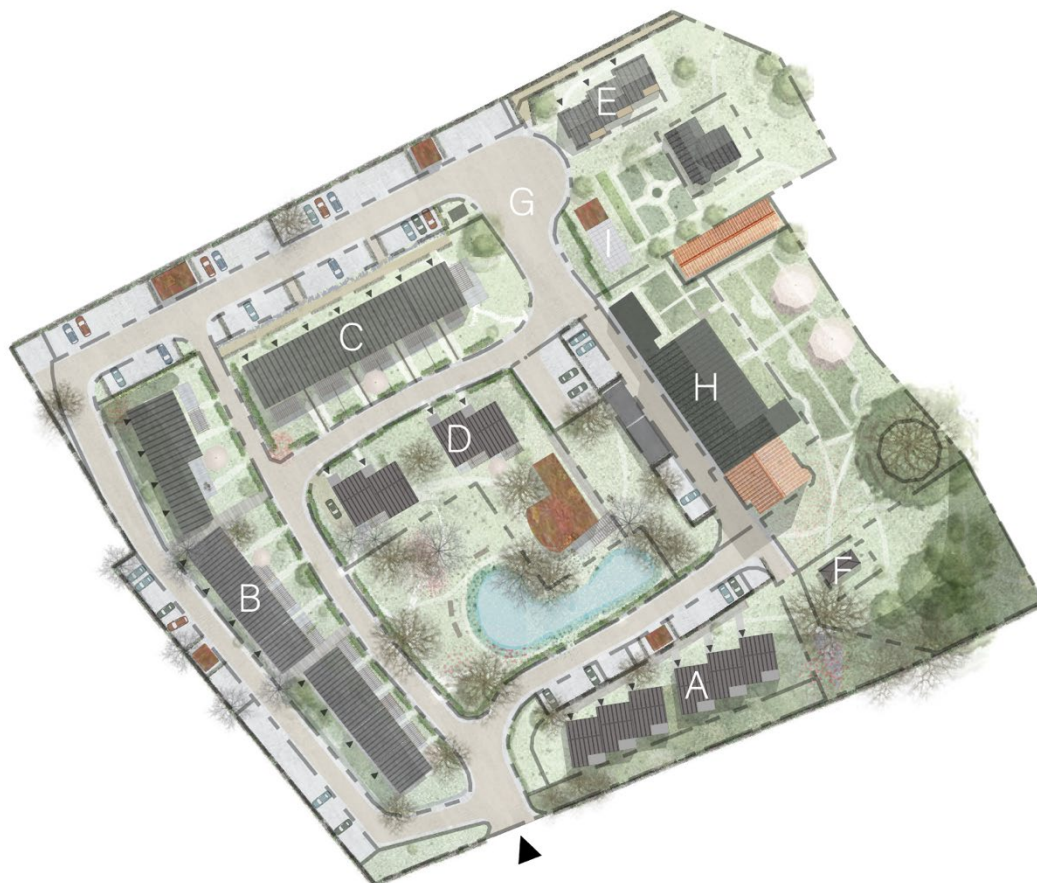
### **Föreslagen markanvändning**

Detaljplanen innebär att kvartersmarken inom planområdet är uppdelad i olika kvarter runt ett gemensamt inre parkrum med en damm. Vissa kvarter får användas för bostadsändamål och vissa för bostads- och hotelländamål. Detaljplanen innebär en utveckling och komplettering av nuvarande hotellverksamhet med bostäder. Planområdet rymmer mellan 22-36 nya bostadsenheter. Planförslaget omfattar även två orangerier samt möjliggör en samlingslokal centralt belägen i parken. I anslutning till ett av orangerierna byggs ett förråd för trädgårdsredskap. Miljöhus är placerade vid parkeringsytorna för respektive kvarter. En ny transformatorstation kommer placeras i utkanten av ett parkeringsstråk inom området.



Bostadsbebyggelse i anslutning till hotellanläggningen möjliggör en ökad servicegrad inom området. Exempelvis skulle de boende kunna abonnera på utbud från hotellets restaurang, dra nytta av hotellets spa och eventuellt även erbjudas vaktmästar- och trädgårdsmästartjänster. En åldrande befolkning kan leda till att bostäder i servicenära lägen efterfrågas.

## Bebyggelse



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



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

Marken väster om hotellet, inre parkdelen, föreslås att bli indelad i fyra delar;

A, B, C och D. Längorna A-C består av radhus som ramar in parkmiljön.

Område D utgörs av parhus alternativt radhus samt en samlingslokal.

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

#### *Område A*

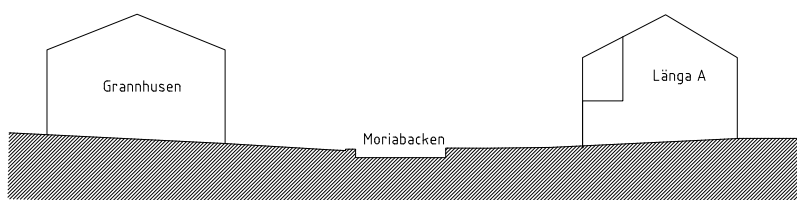
Område A utgörs av fem till åtta radhusdelar belägna mitt emot de befintliga ljusgula flerbostadshusen på andra sidan Moriabacken. De nya radhusen är utformade för att i höjd, volym och relation till Moriabacken samspela med de befintliga flerbostadshusen mittemot men samtidigt ha en högre detaljeringsgrad,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



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



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



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

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

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



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

### Område B

Området föreslås utformas med nio till tolv radhusdelar som ramar in parkrummet och även bidrar med att dämpa väg ljud från väg 9.



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

För ökad variation och luftighet föreslås lägre bebyggelse vid infarten till området, ut mot Moriabacken, och även i slutet av kvarteret. Fyra 1,5 eller 2 plans-radhus placeras i husradens ändlägen, de övriga i mittpartiet föreslås få 2,5 våningar där loftvåningen är indragen vilket skapar rum för terrasser både in mot parkrummet och mindre terrasser på västra sidan mot kvällssolen.



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

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



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

### *Område C*

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



*Område C i sin helhet, sett söderifrån.*

De har också möjlighet att få terrasser med utblick in mot parken, genom den indragna takvåningen.

Tillsammans med de lägre mer friliggande parhusen/radhusen tvärs över gatan skapas ett nytt småskaligt gaturum.

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



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



*Gaturummet mellan område C & D med område B i fonden.*



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

#### **Område D**

Inom mittkvarteret, i det centrala parkrummet, föreslås låg exploatering för att rummet ska upplevas som luftigt och vara lätt överblickbart och låta de stora träden vara i fokus. Här medges högst fem huvudbyggnader totalt, placerade utmed det inre parkrummets norra eller östra sidor. Husen kan grupperas som par- eller radhus. Planförslaget medger även en enplansbyggnad möjlig för gemensamt nyttjande. Kvarteret får träklädda fasader med möjlighet till inslag av puts (exempelvis grund/sockel).



*Område D. Trädgårdarna harmoniserar med parkrummet.*



*Parkrummet med tillhörande gemensamhetslokal.*



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

## Område E



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

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

Se skuggstudie på sid. 64.



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



Område E västerifrån. Havet i bakgrunden.

### Övergripande om utformningen och utförande

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

Byggnaderna i område B, i områdets västra del, avses utformas med pulpettak eller låglutande tak. Kvarteret har givits två olika byggnadshöjder och ska vara lägst i kvarterets ändlägen med en byggnadshöjd på 5,8 meter medan mittsektionen har givits en byggnadshöjd på 7,8 meter för att möjliggöra indragna takvåningar. Indragna våningsplan ger ett luftigt helhetsintryck och möjliggör terasser på båda sidor. Detta gäller även husen i område C.

Högsta gavelbredd är 12 meter i område B och C.

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

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

Gestaltning av ny byggnad ska genom material och detaljer, fasaduppbyggnad och takform uppnå hög arkitektonisk kvalitet. En arkitektonisk omsorg vid utformningen av bostäderna och synliga uttryck av gediget och skickligt utformat byggnadshantverk är det som skapar kvalitet och därmed hållbara och trivsamma hus över tid.

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

Tak ska vara av tegel, papp, plåt, skiffer eller så kallade gröna tak (växtbaserade till exempel sedum). Starkt reflekterande eller ljusa takmaterial ska undvikas. Solceller ska vara väl integrerade på takfallen så att de inte dominerar intrycket av husen. Bostadshusen/kvarteren kan styckas av till egna fastigheter. Vid bygglovsprövningen av husraden närmast väg 9 kommer det att beaktas att gällande gränsvärden för vägtrafikbuller inte överskrids. Endast källarlösa hus tillåts.

### *Komplementbyggnader*

Enligt bestämmelse i plankartan är friggebodar bygglovspliktiga. Orsaken till denna begränsning är att området är förhållandevis högt exploaterat, fastigheterna små, bebyggelsen tät. Det är viktigt att värna ambitionen med en samanhållen och enhetlig bebyggelsekaraktär i området. Ytterligare bebyggelse kan även belasta dagvattenhanteringen negativt. Med stöd av ÄPBL kap 8 § 6 har därför bygglovplikt införts för dessa genom en bestämmelse på plankartan. Eventuella tillägg, tillbyggnader eller komplementbyggnader skall ha samma fasad- och takmaterial, samt ansluta i utformning och utseende till övrig bebyggelse inom området.

Komplementbyggnad så som miljöhus får uppföras på korsmark till högst 3,0 m byggnadshöjd.

### *Dagvattendamm*

I den sydöstra delen av det inre parkområdet planeras det att finnas en dagvattendamm. Dammen är planerad i både rekreativt syfte och som ett fördröjningsmagasin.

### *Område F & I*

Område F är en byggrätt för ett orangeri i anslutning till hotellets södra hörn. Arkitekturen samspelar med det före detta fruktpackeriet på motsatt sida hotellet och ramar in platsen utanför Villa Emileros södra gavel. Ett intimt småskaligt rum indraget från såväl branten som Moriabacken. Maximal nockhöjd för orangeriet blir 4,5 m, detta för att synas så lite som möjligt från Moriabacken.



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



*Fågelperspektiv över orangeriet. Villa Emiliero till vänster.*



*Vy från hotellparken*

Orangeriet, i område I ligger i den häckomgärdade dolda trädgården sydväst om Villa Laura och har också en maximal nockhöjd på 4,5 meter. Det kommer även innehålla ett förråd för trädgårdsredskap till skötsel av parken.



*Orangeri och förråd i område I, med område E till höger, C till vänster i bild.*



*Orangeri och förråd med del av den befintliga hotellbyggnaden till vänster i bild.*



*Orangeri och förråd i område I, vy mot sydväst med område B längst in i parken.*

### **Hotellet**

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

Byggrätten för Villa Laura begränsas till den nuvarande byggnaden. Högsta nockhöjd är 7,2 m. Planbestämmelse k för Villa Laura värnar om byggnadsvolymen och att fasader ska vara putsade så att det kulturhistoriska värdet består.

Hotellet samt kvartersmarken för de nya bostäderna är avsedda att styckas av till egna fastigheter. Detaljplanen tillåter att hotellet, eller delar av hotellet används för bostadsändamål.

### ***Villa Emiliero***

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

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



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



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

#### *Villa Julia, före detta fruktpackeri*

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

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



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

## Vegetation

Området har en tydlig parkkaraktär som planförslaget bygger vidare på. Ett gemensamt inre parkrum, mycket grönska, en damm och trädgårdar omgivna av häckar.

Planbestämmelse föreskriver att den stora hängboken ska bibehållas och vårdas. Trädet är värdefullt för miljön. När befintligt träd behöver ersättas ska det ske genom plantering av ett nytt miljöskapande träd, detta regleras i planbestämmelse n. *Trädet får inte fällas eller starkt beskäras.*



*Hängboken ska bibehållas och vårdas.*

Marklov krävs för fällning av inmätta träd som redovisas i bilagan Trädinventering, det gäller träd med en stamdiameter större än 20 cm i diameter i brösthöjd.

Häckar ska finnas och avgränsa trädgårdarna mot gemensamma ytor för att understryka trädgårdskaraktären.

Slänten i öster ska behålla sin vegetation. Vegetationen tar upp vatten som rinner i och på marken. Dess rötter stabiliserar slänten och binder jorden i markytan.

## Markens anordnande

Minst 60% av planområdets yta skall vara genomsläpplig.

Takavvattning får inte ledas från det nybyggda området till slänten i nordost då det kan påverka dess stabilitet. Släntstabiliteten är enligt stabilitetsutredningen från Norconsult 2024-11-04 tillfredställande idag. Släntens nuvarande nivåer ska bevaras vilket regleras i plankartan med beteckningen n. *Markens höjd får inte ändras.*

Markhöjder har anpassats till befintliga nivåer och föreskrivs på strategiska punkter inom planområdet för att leda dagvattnet från ny bebyggelse till dammen och vidare till Moriabacken och befintliga dagvattenledningar. Gatorna i området är höjdsatta i detaljplanen och redovisas på plankartan som föreskrivna höjder över nollplanet.

### **Gator/trafik**

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

Detaljplanen innebär att den körbara förbindelsen från planområdet till väg 9 via den samfälliga vägen S:8 tas bort. Infarten till fastigheten Hjälmared 4:65 förläggs utanför planområdet.

Illustrationsplanen på sid. 32 redovisar gångstråk och vägar inne i området. I planområdets nordöstra hörn ansluter kommunens befintliga gångväg från fastigheten Hjälmared 4:104. Gångstråket kommer att sträcka sig mellan nyss nämnda gångstig i nordost och kommunens lokalgata (Moriabacken) precis söder om planområdet. För att trygga allmänhetens framtida tillgång till gångstråket, kommer fastighetsägarna att teckna ett servitutsavtal för gångtrafik innan detaljplanen antas. I servitutsavtalet ges Hjälmared 4:104 rätt att använda de blivande gatorna inom planområdet.

Gatorna kommer att göras körbara för sopbil, varutransporter och utryckningsfordon. Gatorna och parkeringsytorna i området regleras som en gemensamhetsanläggning för väg och underjordiska ledningar. Körbanan får en bredd på 3,5 meter. Längs körfältets sidor föreslås armerat gräs en meter på varje sida för tunga fordon och vid möten. Totalt blir då gatans bredd 5,5 meter.

En kapacitetsberäkning framtagen av Tyréns i februari 2025 har beskrivit trafiksituationen i anslutning till väg 9 till följd av den planerade utbyggnaden av bostäder. Bedömningen är att det inte bör bli några framkomlighetsproblem i korsningen även med stora trafikökningar.

### **Parkering**

Erforderligt antal parkeringsplatser, 128 st för boende, besökare och hotellgäster anordnas på kvartersmark i form av en gemensamhetsanläggning.

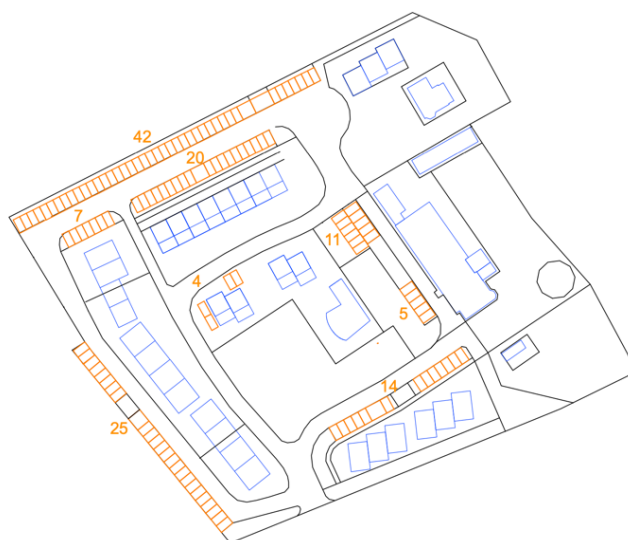
Utifrån dagens parkeringsnorm för Kivik (Zon 2) gällande radhus gäller två parkeringsplatser per bostad. Gällande hotellverksamheten utgår beräkningen från 25 p-platser / 1000 BTA (eftersom hotellet har en restaurang).

Parkeringsplatser bostad: 36 bostäder \* grundtal 2 = 72.

Parkeringsplatser hotell: 1800 BTA / 1000 \* 25 = 46

Totalt: 118 parkeringsplatser

Det finns möjlighet till en reduktion av grundtalet då området ligger i direkt närhet till Expressbuss.



*Erforderligt antal parkeringar kan anordnas, 128 st. (orange markering)*

Ett antal av parkeringsplatserna är beräknade med en parkeringsbredd på 2,8 meter för att ha erforderligt utrymme med svängrum där det behövs. Minst 2% av parkeringsplatserna ska avsättas som parkeringsplatser för rörelsehindrade. Eftersom p-normen kan justeras över tid ska bygglov följa Simrishamns parkeringsnorm. Grundligare parkeringslösning inklusive åtgärder ska uppvisas vid bygglov.

Enligt dagens parkeringsnorm krävs 1,1 bilplats per bostad i flerbostadshus. Då planförslaget möjliggör både hotellverksamhet och bostäder skulle en framtida eventuell ändrad användning av hotellet medge lägenheter. Utifrån hotellets ytor och disposition är bedömningen att det rymmer cirka 15-20 lägenheter. Det skulle innebära ett behov av betydligt färre p-platser än vad hotellverksamheten kräver enligt kommunens parkeringsnorm.

## **Teknisk försörjning**

### *Elförsörjning*

Österlens kraft är ledningsägare för elnätet och kommer att placera en ny transformatorstation inne i området på angiven plats, (märkt med bokstaven E på plankartan). Markupplåtelseavtal för ledningsrätt kommer att upprättas mellan berörda parter.

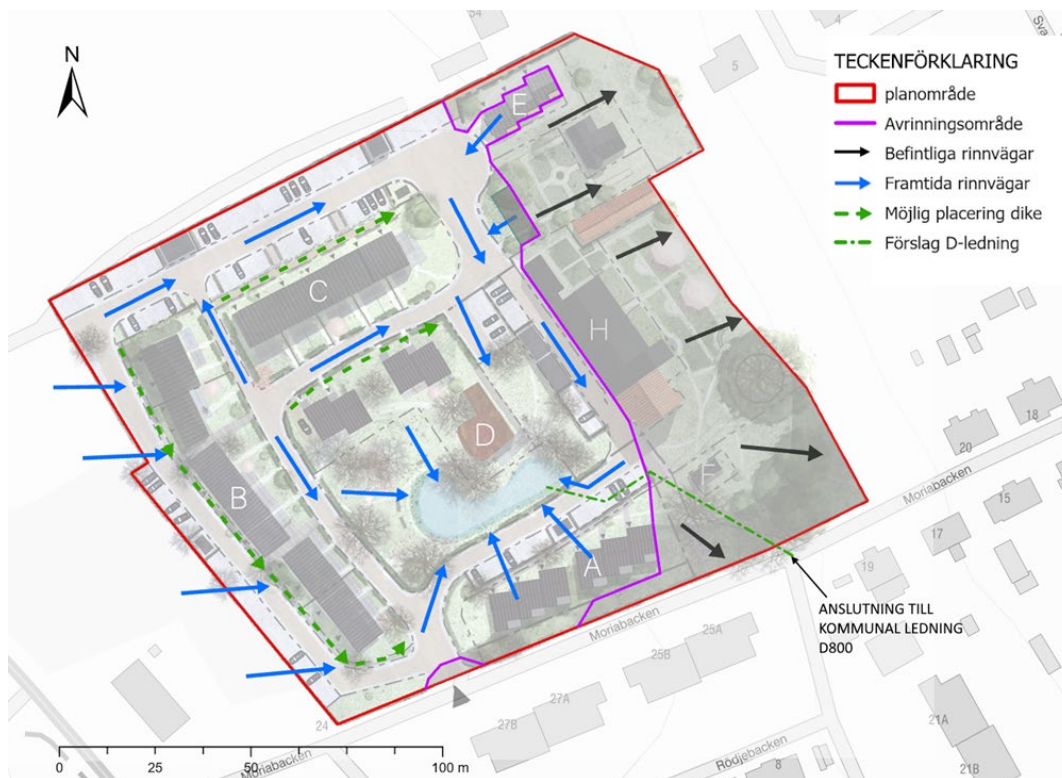
### *Vatten och avlopp*

Bebyggelsen ansluts till Österlen VA:s anslutningspunkt ute vid Moriabacken. Inne på planområdet ansvarar en gemensamhetsanläggning för VA-ledningarna.

### *Dagvattenhantering*

Dagvattenhantering för exploateringen är utredd av WSP 2021-11-09. En kompletterande skyfallsanalys samt ett kompletterande PM dagvattenhantering har utförts av Norconsult 2022-12-27 samt 2025-01-24.

Föreslagen dagvattenhantering redovisas i Figur 3 på nästa sida. Figuren visar en indelning i två huvudsakliga avrinningsområden där det östra är praktiskt taget oförändrat och där vattnet tillåts rinna yledes österut och mot Moriabacken på samma sätt som det gör idag. Det västra avrinningsområdets rinnvägar illustreras med mörkblå pilar kompletterat med översiktliga förslag på placering av dagvattendiken/stråk.



Figur 3 – Översiktligt förslag på dagvattenhantering (Kompletterande PM dagvatten. Norconsult, 2025)

Den övergripande principen är att dagvattnet från taktor och andra hårdgjorda ytor får avrinna mot intilliggande grönytor för infiltration. Denna princip tillvaratar områdets höga genomsläpplighet, vilket medför att mindre dagvatten avrinna på ytan eller i exempelvis ett ledningsnät. Markens genomsläpplighet regleras i plankartan – 60% av planområdets yta ska vara genomsläpplig. Vatten som inte hinner infiltrera rinner främst ytledes längs med vägar samt i eventuella öppna diken/dräneringsstråk och styrs mot föreslagna dagvattendamm med hjälp av markens höjdsättning. Vid behov kan dagvatten även avledas bitvis i trummor under gator samt dagvattenledningar. Enligt utförda geotekniska utredningar får inget ytterligare dagvattenflöde avledas mot slänten i östra delen av planområdet. Detta innebär att föreslagna radhus samt nytt orangeri i norr behöver avleda sitt takvatten åt väster mot ny vändzon (Figur 4).



Figur 4 - Takvatten från ny bebyggelse i nordöstra hörnet ska avledas västerut mot vägkanta eller föreslaget dagvattensystem i stället för mot befintlig slänt (Kompletterande PM dagvatten. Norconsult, 2024).

Föreslagen dagvattendamm är dimensionerad att hantera ett 20-årsregn med ett strypt utflöde på 10 l/s. Utflödet avleds med ny dagvattenservis till befintlig huvudledning i Moriabacken. Dammen hamnar på kvartersmark/gemensamhetsanläggning och är således inte en kommunal VA-anläggning. För att säkerställa föreslagna dagvattenlösningars funktion ska exploitören ingå ett avtal med kommunen som innebär att flödet till kommunens ledning ej överstiger 10 l/s vid nederbörd upp till 20-årsregnet.

### Skötsel

Det är viktigt att de dagvattenlösningar som anläggs blir skötta löpande för att bibehålla sin funktion. Igenvuxna dammar påverkar både den tillgängliga fördröjningsvolymen och eventuellt infiltrationsförmågan. Enligt målet att det är en damm även för parkens rekreativvärde ska den hållas öppen. Senast i samband med exploateringen ska en skötselplan tas fram för de olika delarna. Skötselplanen stäms av med kommunen.

### Skyfall

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

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



Figur 5 – Översiktligt förslag för skyfallshantering. Flödesvägar redovisas i blått, orange pilar redovisar rinnvägar i dräneringsstråken, svarta pilar redovisar den ytliga avrinningen. Vattendjup i lågpunkter enligt teckenförklaringen.

Figur 5 redovisar den föreslagna framtida skyfallshanteringen där mörkblå streck visar de huvudsakliga rinnvägarna genom planområdet. Svarta pilar visar föreslagen ytlig avrinning i mer detalj och orange pilar visar flöden i dikesstråk.

Vattenansamlingar representeras av ytor i skiftande färger enligt teckenförklaringen. Vattenansamling i punkt B bedöms inte orsaka skador på befintlig hotellbyggnad men kan ändå minskas genom höjdsättning som tillåter avledning söderut. Den huvudsakliga flödesvägen ut från planområdet illustreras av den större svarta pilen. Denna flödesväg behöver bevaras för att säkerställa att majoriteten av ytavrinningen inte tar en annan riktning utan fortsätter ledas ut i Moriabacken. Jämfört med befintlig situation bedöms avrinningen mot Moriabacken inte öka och bidra till en försämrad skyfallssituation längre nedströms. Detta säkerställs genom höjdsättning av marken enligt förslag i Norconsults Kompletterande PM Dagvatten. Den föreslagna dagvattendammen kommer dessutom bidra till minskad avrinning från

planområdet vid skyfall, även om hårdgörningsgraden inom planområdet ökar något.

### *Avfallshantering*

Fastigheterna ansvarar själva för sin sophantering, ÖKRAB ansvarar för hämtning. Utrymme för hämtning ska säkerställas. Vändplan finns för sopbilar.

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

## **Lovplikt**

### *Utökad lovplikt*

Marklov krävs för schaktning och fyllnad.

Marklov krävs för fällning av inmätta träd med en stamdiameter större än 20 cm i brösthöjd. Karta med inmätta träd finns som bilaga *Trädinventering 2024-08-26*.

Enligt bestämmelse i plankartan krävs bygglov för friggebodar. Orsaken till denna begränsning är att fastigheterna är små och bebyggelsen tät. Det är viktigt att värna ambitionen med en samanhållen och enhetlig bebyggelsekaraktär i området.

Ytterligare bebyggelse kan även belasta dagvattenhanteringen negativt. Med stöd av ÄPBL 8 kap. 6 § har därför bygglovplikt införts för dessa genom en bestämmelse på plankartan. Eventuella tillägg, tillbyggnader eller komplementbyggnader skall ha samma fasad- och takmaterial, samt ansluta i utformning och utseende till övrig bebyggelse inom området.

Området är även utpekad som särskilt värdefull bebyggelsemiljö, i kommunens Arkitektur och kulturmiljöprogram från 2023. Inom detta område är det utökad bygglovsplikt för bland annat Attefallsåtgärder, (Plan- och bygglagen 8 kap. 13§).

## Konsekvenser

### Miljöpåverkan

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

### Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § plan- och bygglagen ska gällande miljökvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken följas i planläggningen.

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

#### *Påverkan på luft*

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

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

#### *Påverkan på vatten*

Planförslaget tillför inget nytt av miljöfarlig karaktär. Ingreppen kommer vara relativt små och av "hushållskaraktär". Exploateringen bedöms inte medföra en negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde, ej heller inom område med grundvattentäkt. Närmaste grundvattenförekomst utgörs av vattentäkten Skogsdala (SE617296-140056) som löper mellan Södra Mellby och Kiviks sydvästra delar, en urbergsförekomst med god kemisk och kvantitativ status.

Miljökvalitetsnormen enligt den tredje förvaltningscykeln är god kemiska grundvattenstatus och god kvantitativ status (enligt VISS).

Föreslagna dagvattenlösningar och en hög andel genomsläppliga ytor innebär att markens goda infiltrationsförmåga tillvaratas. Planförslaget bedöms således inte medföra någon avgörande påverkan på grundvattennivåerna.

Genom att ny bebyggelse ansluts till det kommunala va-nätet, påverkas kommunens vattenförsörjning med ett visst ökat uttag. Planförslaget bedöms dock inte påverka VA-försörjningen negativt då dricksvattenförsörjningen bedöms vara god sedan överföringsledningen norrifrån med dricksvatten från Tomelilla kommun inrättats. Kommunens vattenförsörjning kompletteras därmed med dricksvatten från stora resurser med god kvalitet från grannkommunerna Ystad och Tomelilla.

Närmaste kustvattenförekomst är V Hanöbuktens kustvatten, Receptanten ligger cirka 500 meter från planområdet. Den ekologiska statusen i V Hanöbuktens kustvatten bedöms enligt statusklassning som måttlig med möjlighet att uppnå god ekologisk status till 2027. Miljökvalitetsnormen enligt den tredje förvaltningscykeln är god ekologisk status år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus.

Den nya markanvändningen består endast till liten andel av vägar och parkeringsytor med relativt liten trafikbelastning. Dagvatten som rinner av dessa ytor renas i föreslagna dagvattendiken och dammar innan det infiltreras eller avleds till det kommunala dagvattennätet. Exploateringen bedöms således inte medföra en negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för berörda vattenförekomster av ytvatten, kustvatten eller grundvatten.

## Markföroreningar



Karta över provtagningsområdet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tyréns visar i en åtgärdsutredning (2023-02-10) att de ytliga föroreningarna av DDT/DDD/DDE kan åtgärdas med schakt. Schaktsaneringar ger dock upphov till avfall som i detta fall skulle behöva transporteras långt för att kunna omhändertas på ett godkänt sätt. Tyréns påtalar vidare att där pågår forskning på *in situ*-åtgärder rörande ytliga föroreningar av DDT/DDD/DDE. En schaktsanering i dagsläget skulle kunna ersättas av en framtida *in situ*-åtgärd till mindre kostnad och med samma riskreduktion.

### Geoteknik



Vid byggnationen av de tre radhushusen med beteckningen E på illustrationsplanen ovan ska ett kontrollprogram upprättas av exploatören för att säkerställa att utrymmet mellan slänten och byggnaderna inte belastas med byggmaterial, tunga maskiner etc.

Kontrollplanen ska omfatta:

- Besiktning av de angränsande husen samt markområdet öster om husen och slänten med dokumentation av skador.
- Kontroll av vibrationsnivån i de angränsande husen. Som riktvärde kan den vertikala svängningshastigheten sättas till 3 mm/sek.
- Sedvanliga grundkontroller och tilläggskontroller.

### Markradon

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

Enklare radonskyddade åtgärder rekommenderas.

## Dagvatten och skyfall

Generellt bedöms planförslaget inte bidra till några negativa konsekvenser ur dagvattenperspektiv. Markens naturligt höga genomsläpplighet bidrar till en hög naturlig infiltrationsförmåga. Denna tillvaratas med planbestämmelse som säger att planområdet fortsättningsvis ska bestå av 60% genomsläpplig yta. Takytor och andra hårdgjorda ytor avleds till infiltrationsstråk som ytterligare ökar infiltrationsmöjligheterna. Vid kraftigare nederbördsmängder avleds dagvattnet till föreslagen damm där fördröjning och infiltration kan ske. Utlopp från dammen är strypt till 10 l/s vilket regleras i avtal med kommunen. Därmed begränsas belastningen på kommunens dagvattensystem.

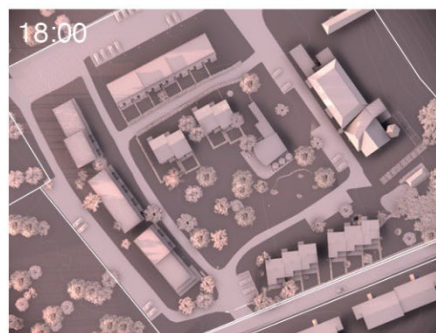
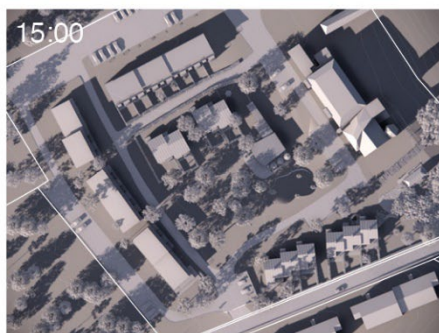
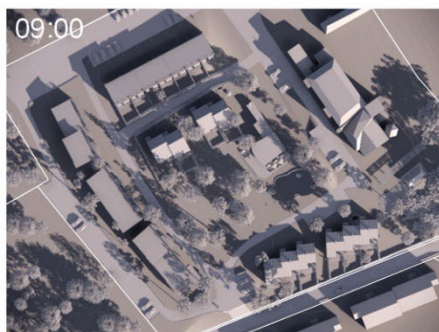
I samband med exploatering ska avtal ingås med kommunen beträffande skötsel av dagvattenanläggningarna inom planområdet (dräneringsdiken och dagvattendamm). Detta säkerställer att anläggningarnas kapacitet och funktion bevaras över tid.

Framtida höjdsättning av planområdet ser till att ytligt avrinande vatten vid exempelvis skyfall (100-årsregn) fortsätter avrinna likt befintliga förhållanden. Höjdsättningen säkerställer att inga ökade flöden uppstår ner för slänten mot intilliggande fastigheter nedanför hotellet. Även dagvattendammen tar en del av de kraftigare flöden som uppstår vid skyfall och dämpar därmed den huvudsakliga rinnvägen mot Moria backen. Planen bedöms inte ha någon negativ inverkan på nedströms belägna fastigheter vid skyfall.

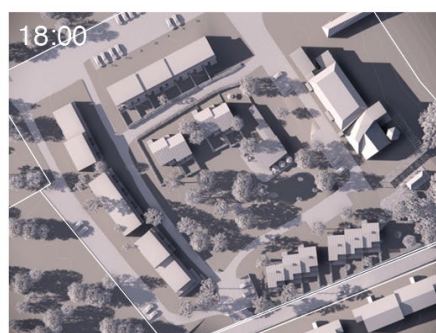
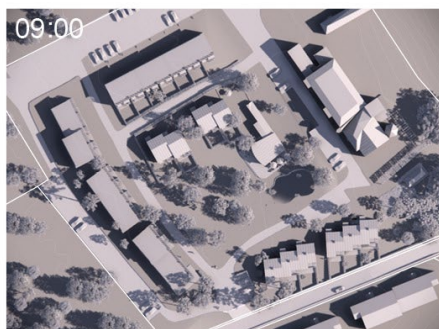
## Skuggstudier

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats i modell. Studierna visar att byggnadernas placering, indragna från fastighetsgränserna samt de relativt låga byggnadshöjderna, inte bör påverka ljusförhållandena negativt för kringliggande fastigheter. Bilderna visar sol- och skuggförhållanden under vårdagjämning 20 mars, sommarsolståndet 21 juni samt höstdagjämning 23 september vid fyra klockslag. Grupperingen av volymerna är vald för att skapa en vindskyddad gårdsmiljö i park med möjlighet till goda utblickar över Östersjön och närområdet.

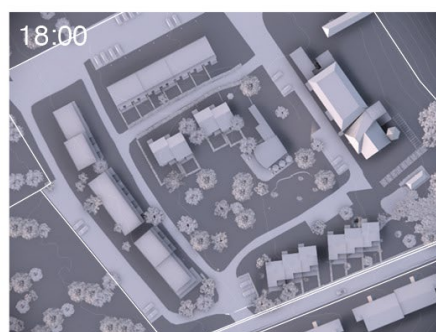
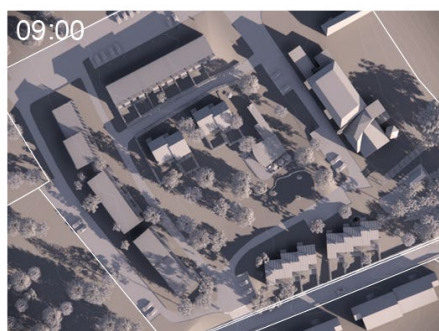
### *Vårdagsjämning 20 mars*



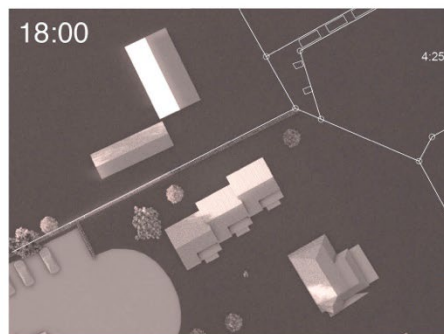
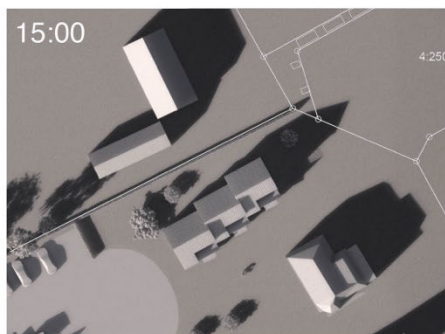
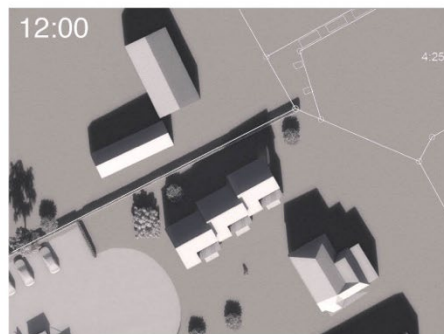
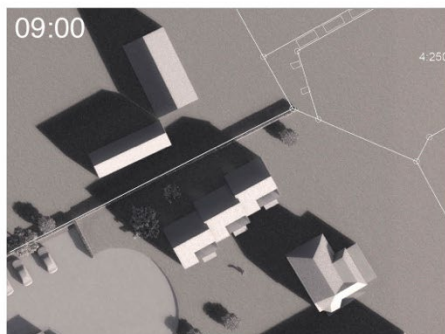
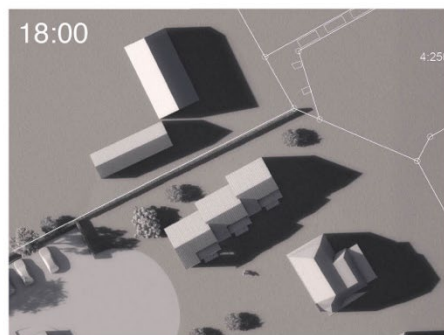
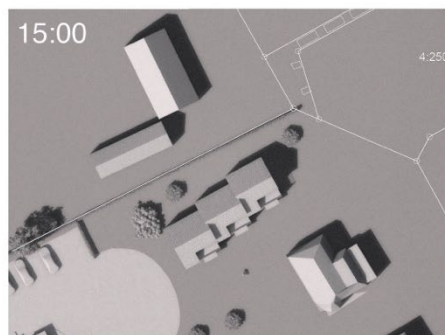
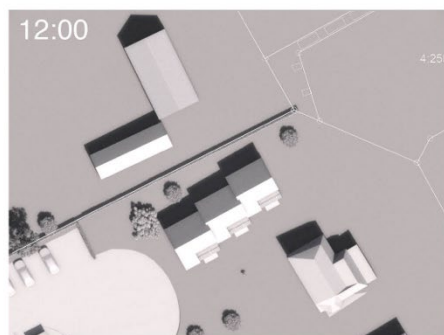
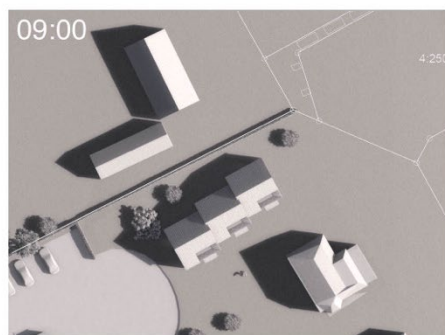
*Sommarsolstånd 21 juni*

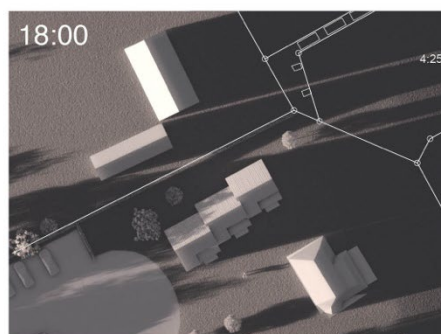
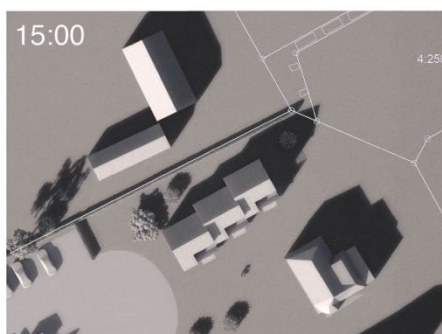
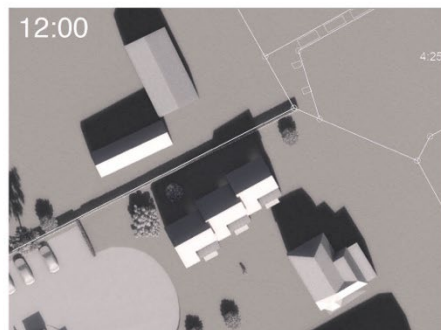
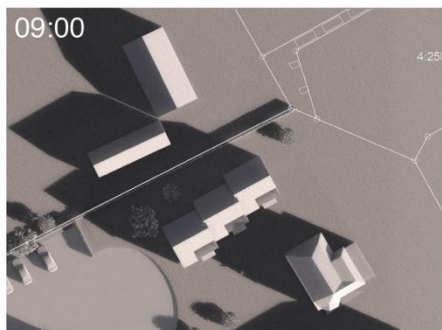
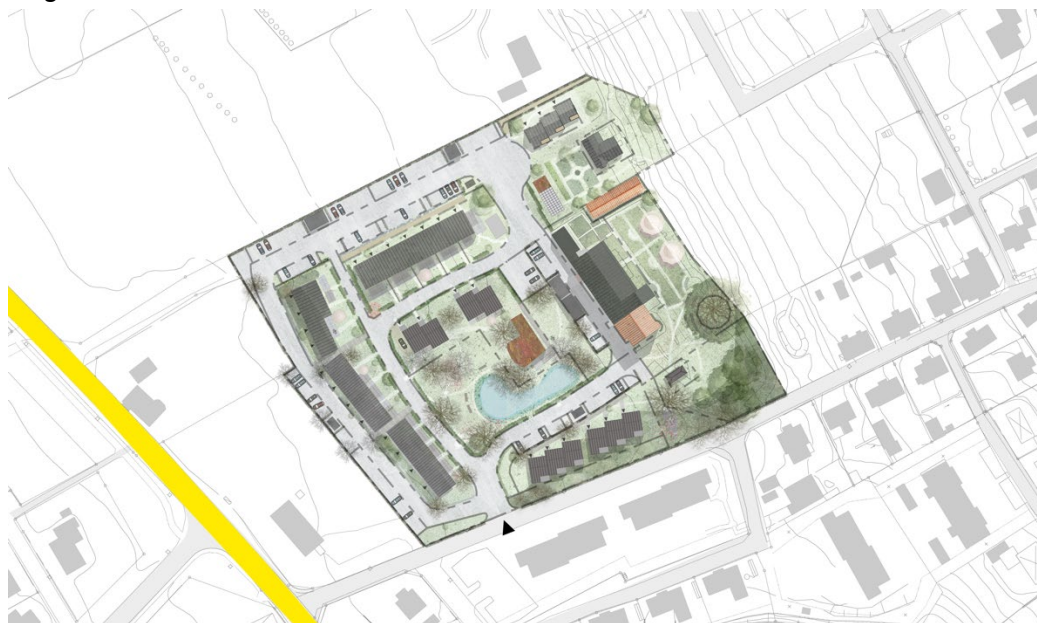


*Höstdagjämning 23 september*



## Skuggstudie över föreslagna byggnaden vid Villa Laura.

*Vårdagsjämning 20 mars**Sommarsolstånd 21 juni*

*Höstdagjämning 23 september***Hälsa och säkerhet***Vägrafikbuller**Kartutsnitt som visar planområde och Riksväg 9 (gul markering)*



Hastighetsgränsen på Riksväg 9 är 40 km/h förbi planområdet (Trafikverket, 2023). Vägen är utformad med två mötande körfält. Riksväg 9 passerar i planområdets sydvästra del.

Trafikmängden, ÅDT, och andel tung trafik på väg 9 har inhämtats från Trafikverkets flödeskartor och uppgår till följande räkneåret 2023:

| Väg                        | Totalt anta fordon | Andel tung trafik | Räkneår |
|----------------------------|--------------------|-------------------|---------|
| Väg 9 norr om Moriabacken  | 2 727              | 6%                | 2023    |
| Väg 9 söder om Moriabacken | 3 083              | 5%                | 2023    |

#### *Trafikprognos*

Trafikmängden, ÅDT, på väg 9 har räknats upp till prognosår 2045 med hjälp av Trafikverkets trafikutvecklingstal gällande från 2024-04-02.

| Väg                        | Totalt anta fordon | Andel tung trafik |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
| Väg 9 norr om Moriabacken  | 3 500              | 7%                |
| Väg 9 söder om Moriabacken | 3 960              | 6%                |

#### *Riktvärden*

Buller definieras som allt oönskat ljud. I Sverige används främst två olika mått för att beskriva buller. Det första är ekvivalent ljudnivå (L<sub>eq</sub>), vilket är ett mått på medelljudnivån under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Det andra är maximalljudnivån (L<sub>max</sub>), som är den högsta tillfälliga ljudnivån som förekommer under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Trafikbuller redovisas vanligen i enheten decibel A, dB(A). Då upprättande av detaljplanen påbörjades innan 2015-01-02 då den nya bullerförordningen (2015:216) trädde i kraft är den äldre förordningen (1996/97:53) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gällande för denna plan:

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

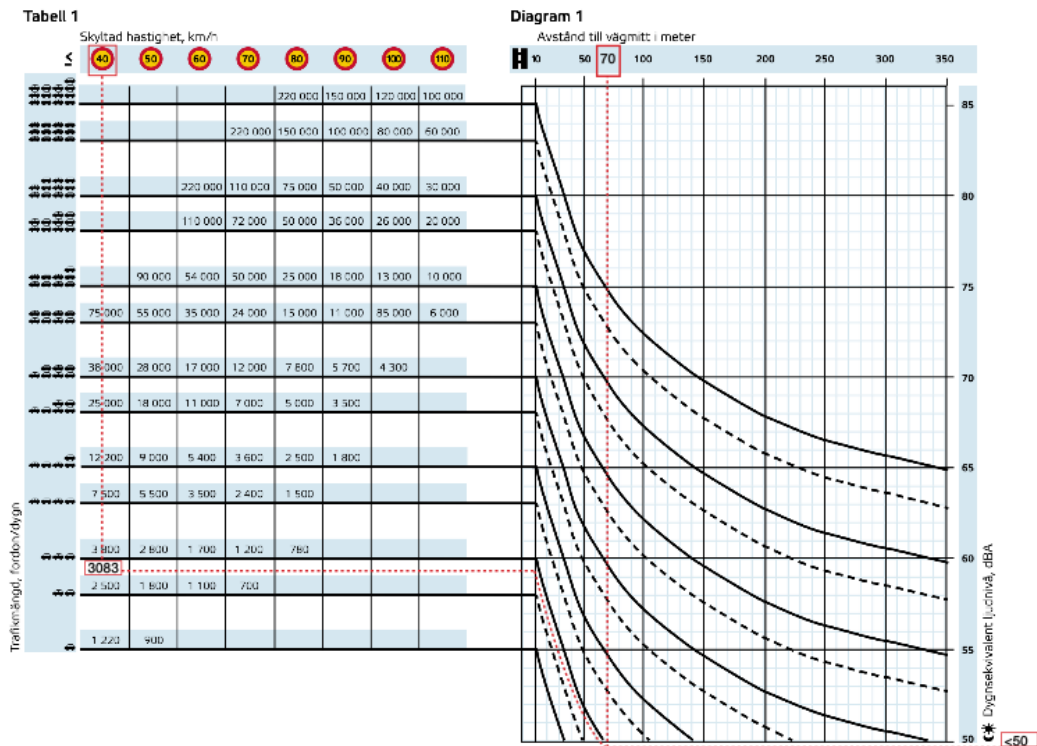
\*riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt

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

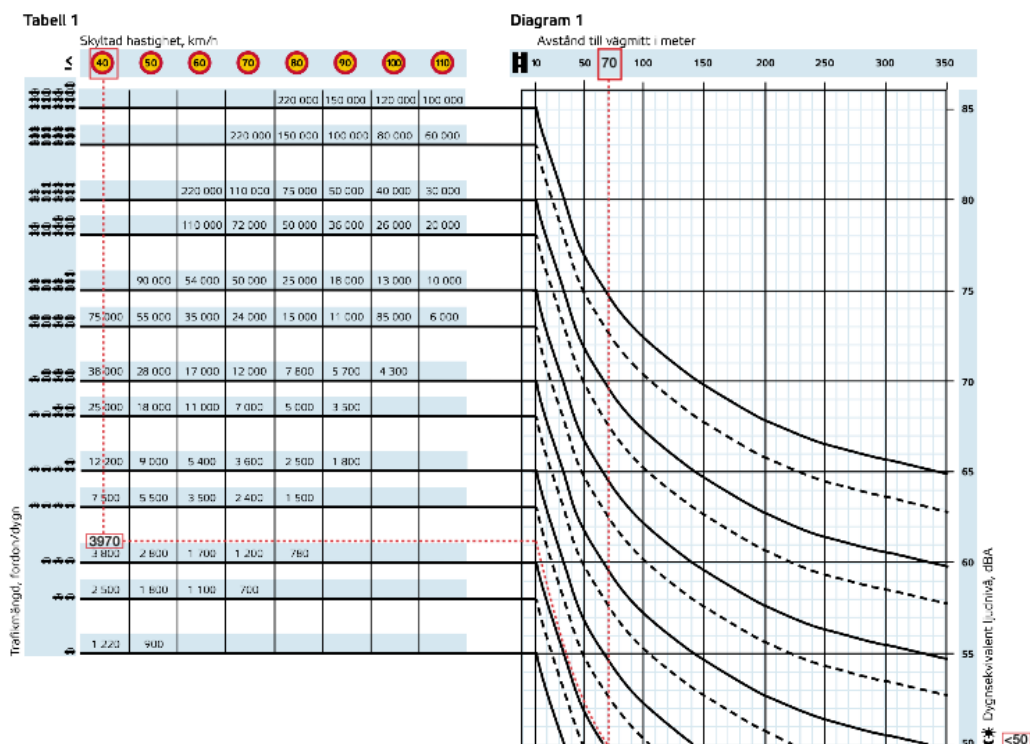
## Bullerberäkning

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

Enligt Tabell 1 & Tabell 2 på följande sida är den ekvivalenta ljudnivån för 2023 vid närmsta byggnadsfasad under 50 dBA och uppräknat för 2045 även då 50 dBA eller strax under. Enligt riktlinjerna bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA.



*Tabell 1: Beräknad ekvivalent ljudnivå 2023*



Tabell 2: Beräknad ekvivalent ljudnivå 2045

Enligt denna preliminära bedömning ligger den ekvivalenta ljudnivån mer än 5 dBA under riktvärdet enligt den äldre striktare bullerförordningen (1996/97:53) både 2023 och i prognosen för 2045. Med utgångspunkt i de låga bullernivåerna och avstånd till vägen bedömer kommunen att en mer omfattande bullerutredning inte är nödvändig.

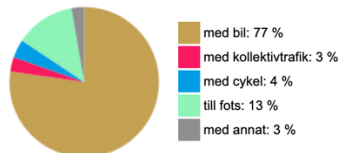
### Trafikalstring och kapacitetsberäkningar

Med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg har en uppskattad prognos tagits fram för planerad ny exploatering. Prognosverktyget skattar trafikalstringen (ÅDT) till 188 fordon/dygn.

Sammantaget visar verktyget 243 resor/dygn, med resor avses då även resor med kollektivtrafik, cykel och promenader till fots.

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)  
Bästa skattning: 243 resor / dygn

Skattad färdmedelsfördelning



#### Osäkerhet

Andelen av resorna som är baserade på trafikalsstringstal med **låg** / **medel** / **hög** osäkerhet. Ju högre osäkerhet, desto försiktigare bör du vara när du tolkar resultaten.

| Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik) |     |                 |       |           |       |        |
|-----------------------------------------|-----|-----------------|-------|-----------|-------|--------|
|                                         | Bil | Kollektivtrafik | Cykel | Till fots | Annat | Totalt |
| Antal resor / dygn                      | 188 | 8               | 10    | 31        | 7     | 243    |

Resor uppdelat efter markanvändning

| Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning |     |                 |       |           |       |        |
|--------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-------|-----------|-------|--------|
|                                                                    | Bil | Kollektivtrafik | Cykel | Till fots | Annat | Totalt |
| Radhus/parhus                                                      | 188 | 8               | 10    | 31        | 7     | 243    |
| Totalt                                                             | 188 | 8               | 10    | 31        | 7     | 243    |

Beräknat på årsbasis genererar hotellverksamheten cirka 34 fordon per dygn. Utöver det får hotellet 3-4 varutransporter per dygn, och sophämtning cirka tre gånger i veckan beroende på säsong.

En trafikprognos och kapacitetsberäkningar har genomförts för korsningen väg 9/Moriabacken i Kivik. Beräkningarna har gjorts av Tyréns med hjälp av beräkningsprogrammet Capcal version 4.9 för trafiksituationen vid prognosåret 2045 inklusive planerad utbyggnad av bostäder på fastigheten Hjälmaröd 4:203.

För en väjnings- eller stoppreglerad korsning bör belastningsgraden i korsningen inte överstiga 0,6 för att framkomligheten ska anses vara godkänd.

Trafikflödet under eftermiddagens dimensionerande timma, kl 16-17, på väg 9 har, baserat på trafikräkningarna, bedömts uppgå till cirka 10% av dygnstrafiken.

Riktningfördelningen har, baserat på trafikräkningarna, bedömts till att 60% kör norrut på eftermiddagen och 40% kör söderut.

Kapacitetsberäkningarna för trafiksituationen vid prognosåret 2045 ger följande resultat.

| Tillfart      | Riktning | Flöde (f/t) | Kapacitet (f/t) | Belastningsgrad | Kölängd (antal fordon) |              |
|---------------|----------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------|--------------|
|               |          |             |                 |                 | Medel                  | 90-percentil |
| Väg 9 norrut  | RV       | 186         | 1723            | 0.11            | 0.0                    | 0.0          |
| Moriabacken   | HV       | 37          | 698             | 0.05            | 0.0                    | 0.0          |
| Väg 9 söderut | HR       | 295         | 1880            | 0.16            | 0.0                    | 0.0          |

Högsta belastningsgrad har beräknats till 0,16 och ligger väl under riktlinjen 0,6. Det beräknas inte bli några framkomlighetsproblem i korsningen till följd av utbyggnaden av bostäderna.

Då sommartrafiken på Österlen är betydligt större än vintertrafiken har, som en känslighetsanalys, trafikmängderna i korsningen under maxtimmen räknats upp med 100% vilket ger följande resultat.

| Tillfart         | Riktning | Flöde<br>(f/t) | Kapacitet<br>(f/t) | Belastnings-<br>grad | Kölängd (antal fordon) |              |
|------------------|----------|----------------|--------------------|----------------------|------------------------|--------------|
|                  |          |                |                    |                      | Medel                  | 90-percentil |
| Väg 9 norrut     | RV       | 372            | 1626               | 0.23                 | 0.0                    | 0.0          |
| Moriabacken      | HV       | 74             | 443                | 0.17                 | 0.1                    | 0.1          |
| Väg 9<br>söderut | HR       | 590            | 1880               | 0.31                 | 0.0                    | 0.0          |

Den högsta belastningsgraden i korsningen ökar till 0,31 vilket ligger väl under riktlinjen 0,6. Bedömningen är att det inte bör bli några framkomlighetsproblem i korsningen även med stora trafikökningar.

### *Buller från skjutfält*

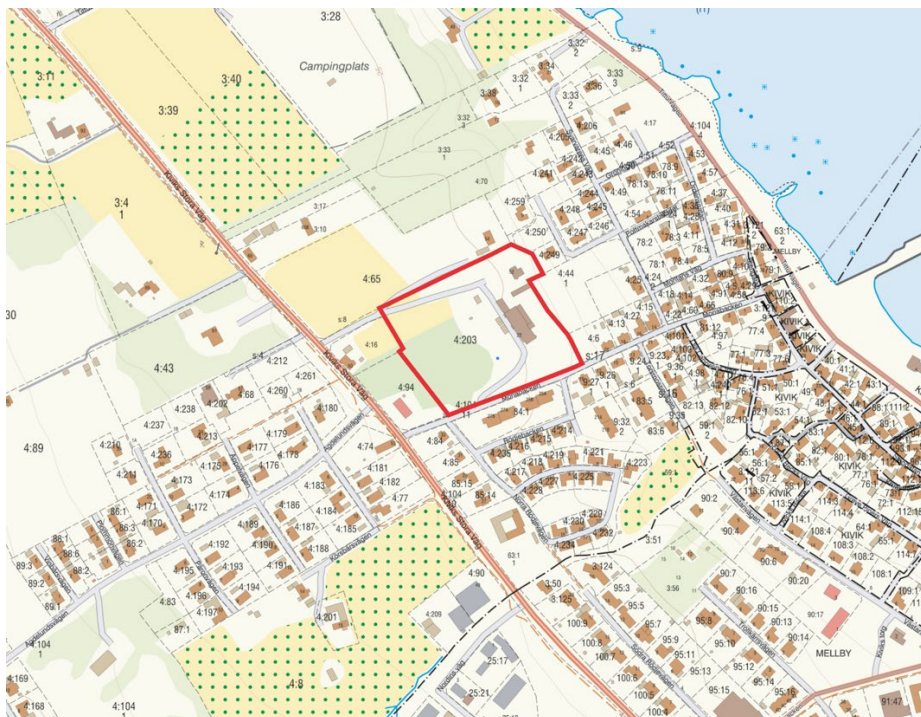
Försvarmakten har framfört att de inte har några synpunkter (senast 2023-07-07), då tillkommande bebyggelse inom planområdet inte innebär risk för påtaglig skada på riksintresset för Ravlunda skjutfält. Aktuellt planområde ligger inom avgränsat område där bostadsbebyggelse tillåts trots bullernivåer som överskrider riktlinjer, enligt överenskommelse mellan Försvarmakten och Simrishamns kommun.

### *Farligt gods*

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

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

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



Kartutsnitt med planområdets gränser rödmarkerade. Karta från Lantmäteriet.

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

Riksväg 9 passerar i planområdets sydvästra del.

Trafikmängden, ÅDT, och andel tung trafik på väg 9 har inhämtats från Trafikverkets flödeskartor och uppgår till följande räkneåret 2023:

| Väg                        | Totalt anta fordon | Andel tung trafik | Räkneår |
|----------------------------|--------------------|-------------------|---------|
| Väg 9 norr om Moriabacken  | 2 727              | 6%                | 2023    |
| Väg 9 söder om Moriabacken | 3 083              | 5%                | 2023    |

### Trafikprognos

Trafikmängden, ÅDT, på väg 9 har räknats upp till prognosår 2045 med hjälp av Trafikverkets trafikutvecklingstal gällande från 2024-04-02.

| Väg                        | Totalt anta fordon | Andel tung trafik |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
| Väg 9 norr om Moriabacken  | 3 500              | 7%                |
| Väg 9 söder om Moriabacken | 3 960              | 6%                |

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

Enligt RIKTSAM sjunker individrisknivån kraftigt fram till cirka 70 meter, denna kraftiga sänkning av risknivån avtar därefter. Ökade skyddsavstånd ger endast marginell effekt på risknivån.

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



Bild 3: Riskzoner räknat från Riksväg 9

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

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

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

### *Magnetisk strålning*

Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält enligt uppgift från boverket. Österlens kraft har granskat plankartan och ser inga problem med att placera transformatorstation på föreslaget läge med hänsyn till bostadsbebyggelsen.

## **Natur- och kulturmiljö**

### *Naturmiljö och biologisk mångfald*

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

### *Kulturmiljö*

Kiviks hotell byggdes ursprungligen som ett bostadshus/sekelskiftesvilla men har sedan restaurerats, byggts om- och till i omgångar med olika arkitektoniska tillägg och uttryck. Resultatet har blivit en helt ny högprofilerad hotellanläggning och en helt ny trädgård. Planrådets byggnader har sinsemellan relativt olika uttryck och utförande men binds samman av sina fasadkulörer samt trädgårdsanläggningens enhetliga häckar, rabatter, pergolor, belysning och markbeläggning.

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

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

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

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

## Riksintressen

### *Riksintresse för högexploaterad kust (MB 4:4)*

Riksintresset omfattar hela kustremsan i kommunen och syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Planområdet utgör en utveckling av Kiviks tätort vilket innebär att området omfattas av undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket miljöbalken där det anges att riksintressena inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. I det föreslagna planprogrammet tas stor hänsyn till att landskapsbilden inte ska förändras, och att husen passar in i miljön. Utvecklingen av Kiviks hotell sker i anslutning till redan befintlig bebyggelse och verksamhet. Vid utformning av planförslaget har hänsyn tagits till tillgänglighet för allmänheten och utvecklandet av de befintliga gångstråken genom området.

Området ligger inom den så kallade ortsavgränsningen och är utpekad i översiktsplanen, och dess bebyggelsestrategi, som ett lämpligt utbyggnadsområde. Översiktsplanens bebyggelsestrategi förordar utbyggnad i kollektivtrafiknära lägen och i de orter som redan erbjuder utbyggd samhällsservice såsom affärer, skola, rekreationsmöjligheter. Kivik är en sådan ort. Planförslaget förordar radhus och parhus för åretruntboende då de är resurssnåla till sin form och i sitt anspråkstagande av mark.

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

I översiktsplanen finns även de så kallade gröna pausområdena som är till för att skydda alla större sammanhängande naturområden mellan tätorterna och skydda riksintressena. Planförslaget är inte beläget inom ett sådant grönt pausområde. Planförslaget är till allra största del osynligt från själva äldre delen av Kivik, hamnen och samhällets kustlinje. Området är placerat i närhet till väg 9, den större genomfartsleden som passerar genom Kivik och är en tydlig del av hotellets tomtmark. Planförslagets syfte är att bevara, kultivera och omforma, den delvis igenvuxna och inventerade tomtmarken till en lummig parkmiljö med en vattenyta som extra biotop. Så är även tanken med de byggda tilläggen, de ska bidra till den lokala bebyggelsetraditionen, genom sin utformning och skala. De ska även kunna utveckla den och samtidigt smälta väl in i sammanhanget och omgivningen.

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

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

I värdebeskrivningen för riksintresset framgår att det består bland annat av närhet till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längst havet i långa obrutna sträckor.

Planförslaget anses inte ha någon inverkan på det rörliga friluftslivet då de värden som beskrivs härstammar till andra delar av Kivik. Förslaget är utformat på ett sätt som skapar möjlighet att röra sig genom området även som besökare. Planområdet ingår även i Kiviks tätort och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna i 4 kap MB utgör, enligt 4 kap 1 § 2. MB, inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

#### *Riksintresse friluftsliv (MB 3:6)*

Utmärkande för riksintresset är särskilda natur- och kulturkvaliteter med variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten.

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

*Riksintresse kulturmiljövård (MB 3:6)*

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

**Sociala konsekvenser***Befolkning och service*

Simrishamns kommun attraherar i dagsläget många äldre personer och servicen för äldre är bra i Kivik med närhet till matbutiker, distriktssköterskemottagning, närhet till kollektivtrafik och tätortsnära rekreationsområden. Kivik erbjuder även grundskola (åk F-6) vilket gör orten attraktiv även för barnfamiljer.

*Barnperspektivet*

Vid utarbetandet av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet.

Planområdet ger goda förutsättningar för barn att trivas i området med varierande grönområden och närhet till parklek, stora rekreationsområden och badplatser. Det är även nära till barnomsorg, skola, cykelvägar och busshållplats vilket erbjuder självständighet och rörligheter för äldre barn och ungdomar. Kvartersgatorna är utformade lätt svängda i syfte att begränsa bilarnas hastigheter så att fotgängare och cyklister kan röra sig tryggt och säkert.

*Tillgänglighet*

Vid utarbetandet av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats enligt tomtkraven för tillgänglighet 8 kap. 9 § PBL samt har utformningskrav för tillgänglighet beaktats enligt 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 4 § PBF.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

*Säkerhet och trygghet*

Parkmiljön och bostadsmiljöerna kommer att ges en rums- och trygghetsskapande bländfri belysning. Ljussättningen kommer att utformas med de boendes och gästernas trygghet, trivsel och säkerhet i fokus. Indragen bebyggelse från väg 9 tillgodoser ett säkerhetsavstånd till led för farligt gods.

## **Fastigheter och rättigheter**

### ***Fastighetsbildning***

Området avses att styckas till mindre enheter. Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet och upprättande av nödvändiga avtal.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, inklusive eventuell fastighetsbestämning, bildande av ledningsrätter, servitut och gemsamhetsanläggningar som exploateringen ger upphov till.

### **Medverkande**

Planarbetet har 2009–2014 utförts av ArkitektBolaget Dahlquist-Larsson, 2019–2025 av Gustavson & Påsse Design och Arkitektur genom Karl Gustavson, Gabriella Påsse och Oskar Dagerskog.

### ***Planeringsenheten***

Oscar Karlsson, Filip Evander och Axel Christensen har varit handläggande planarkitekter på Simrishamns kommun.