



Genomförandebeskrivning Detaljplan för Hjälmäröd 4:203

Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

2024-04-07

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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



Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta 2025-04-04
- Planbeskrivning 2025-04-07
- Genomförandebeskrivning (denna handling) 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
- Hållbarhetsbilaga 2022-06-20 uppdaterad 2025-01-27
- 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



Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande i enlighet med PBL 1987:10 (ÄPBL). Bedömningen är att ett antagandebeslut kan komma att fattas under hösten 2025.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Berörda fastighetsägare kan före genomförandetidens utgång begära att ändra eller upphäva detaljplanen under förutsättning att det framkommit nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka ej kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (5 kap 11 § ÄPBL).

Markägarförhållande

Höstäppet AB är lagfaren ägare till Hjälmaröd 4:203.

Simrishamns kommun är lagfaren ägare till 4:104.

Huvudmannaskap

Planförslaget innehåller ingen allmän platsmark.

Kommunen är huvudman för intilliggande allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Avtal

Avtal om gemensamhetsanläggning, anslutning till VA och dagvattenätet samt ett servitut för gångtrafik ska skrivas mellan exploatören och kommunen och Österlen VA. Exploateringsavtalet ska godkännas av samhällsplaneringsnämnden innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

För att säkerställa föreslagna dagvattenlösningars funktion ska exploatören ingå ett avtal med Österlen VA som innebär att flödet till dagvattenledningen i Moriabacken inte överstiger 10 l/s vid nederbörd upp till 20-årsregn.

Ett markupplåtelseavtal och avtal om anslutning till elnät ska skrivas mellan exploatören och Österlens Kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

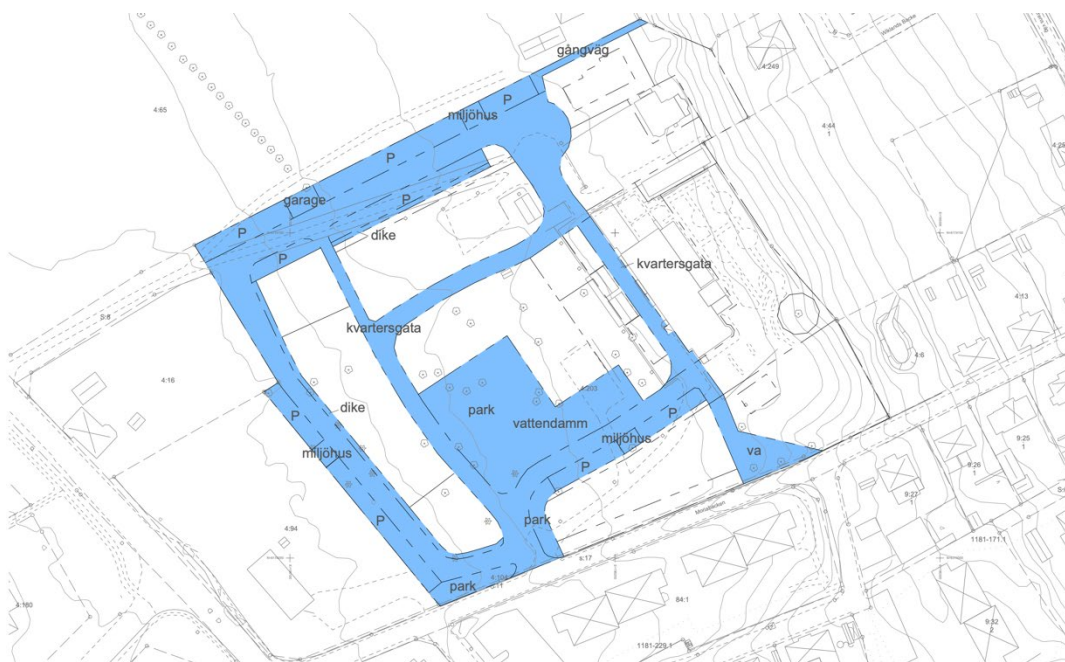
Området avses att styckas till mindre enheter. Del av fastigheten Hjälmared 4:104 (11) kommer sammanföras med Hjälmared 4:203. Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet och upprättande av nödvändiga avtal. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, inklusive eventuell fastighetsbestämning, bildande av ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar som exploateringen ger upphov till.

Gemensamhetsanläggningar

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

Gemensamhetsanläggning ska bildas för hantering av dagvatten, vattendamm, VA, gator, parkering, miljöhus och det centrala parkrummet.

Senast i samband med exploateringen ska en skötselplan tas fram för de olika delarna.

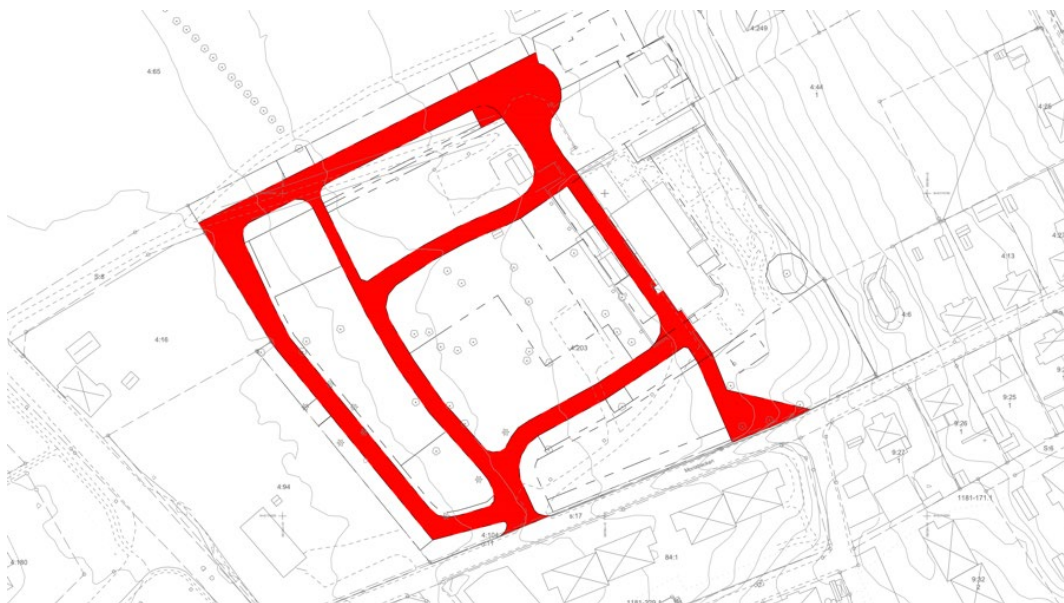


Delar av planen som föreslås omfattas av en gemensamhetsanläggning. Totalarea: 8200 kvm.

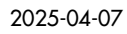
Anläggningarna kommer att nyttjas gemensamt och genom att bilda gemensamhetsanläggning regleras hur fastigheterna ska samverka för att anlägga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningarna. Bildandet av en gemensamhetsanläggning regleras i anläggningslagen (AL) och det sker genom en lantmäteriförrättning.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

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

Markupplåtelseavtal kommer att slutas mellan exploatören och externa aktörer för att säkerställa tillgång till kvartersmark. Ett för Österlens Kraft avseende elnät.



Markupplåtelseavtal med Österlens Kraft avseende elnät. Totalarea: 4300 kvm.



5

Fastighetskonsekvenser

- Del av Hjärmaröd 4:203 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål.
- Del av Hjärmaröd 4:203 planläggs som kvartersmark för hotelländamål.
- Del av Hjärmaröd 4:203 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål/hotelländamål.
- Del av Hjärmaröd 4:203 planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning, transformatorstation.
- Del av Hjärmaröd 4:203 planläggs som kvartersmark för gemensamhetsanläggning.
- Del av Hjärmaröd 4:104 (11) tillförs fastigheten Hjärmaröd 4:203 och planläggs som kvartersmark.





Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal som är upprättat mellan fastighetsägare och Simrishamns kommun 2019-11-10.

Exploatören bekostar utredningar som myndigheter kräver avseende grundundersökningar samt kontrollprogram etc.

Exploatören bekostar eventuella åtgärder som krävs för att säkra ledningsrätter i området i samband med planens genomförande. Nybildande och eventuell omprövning av gemensamhetsanläggning sker via lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet och bekostas av exploatören.

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Övriga kostnader

Anslutningsavgifter och andra avgifter för teknisk service betalas av exploatören enligt taxa. Fastighetsägaren ämnar förvärva del av 4:104 (11) från Simrishamns kommun. Befintlig infart från fastighet Hjälmared S:8 till Hjälmared 4:65 flyttas utanför fastigheten Hjälmared 4:203.

Tekniska frågor

Elledning

En ny nätstation planeras på fastigheten, nya ledningar tillkommer. Vid flytt av befintliga anläggningar ska exploatören/byggherren stå för de kostnader som uppstår. Det gäller även eventuell skada som uppstår i samband med exploatering/flytt av ledningar.

VA-ledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA, exploatören bekostar anslutning. Exploatören står också för kostnader för eventuell flytt av befintliga ledningar till följd av planförslaget. För att säkerställa att byggnationen inte har en negativ påverkan på befintligt VA-ledningsnät och befintliga abonnenter behövs ledningstekniska åtgärder utföras innan de nya bostadsenheterna kan anslutas. Åtgärder beräknas utföras under 2025 vilket skulle medföra att de nya bostadsenheterna först kan anslutas 2026.



Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattenhantering sker med lokalt omhändertagande av dagvatten och dagvattenlösningar som ansluts till befintlig dagvattenledning i Moriabacken enligt avtal med Österlen VA.

Brandposter

Brandvattenförsörjning och tillgängligheten för räddningstjänsten ska säkras inom planområdet.

Ledningsrätt

Ledningsområden kommer att hamna på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen. Dessa ledningsområden skall säkerställas med ledningsrätt, till förmån för berörda ledningshavare. Ledningsområden på kvartersmark är markerade med bokstaven *u* på plankartan. Ny transformatorstation inom planens E-område föreslås säkerställas med ledningsrätt till förmån för Österlens Kraft. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

I samband med upprättande av genomförandeavtal mellan ledningsägare och exploatörerna kommer frågor om ledningsflytt regleras. Exploatören ska i god tid kontakta ledningsrättsinnehavare, såsom Österlens kraft för överenskommelse om åtgärder för att säkerställa kabelstråk och placering av elskåp.

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 exploatören/fastighetsägaren.

Arkeologi

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

Medverkande

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



Planeringsenheten

Oscar Karlsson har t.om. 2023-06-01 varit handläggande planarkitekt på Simrishamns kommun. Därefter har planen handlagts av planarkitekt Filip Evander. Från 2025-03-03 har planarkitekt Axel Christensen varit handläggare på Simrishamns kommun. Övriga medverkande från kommunen är exploateringsingenjör Malin Alm och Theodora Nordsund.