



UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE – UTSTÄLLNING 5

Detaljplan för Hjälmaröd 4:203, Kivik, Simrishamns kommun

DNR 2018/508

2025-06-09, reviderat 2025-06-16

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplan för Hjälmaröd 4:203 i Kivik har varit föremål för utställning under perioden 3 maj till den 31 maj 2025. Kungörelse publicerades i Ystads Allehanda den 3 maj 2025. Detaljplanehandlingarna har under utställningstiden funnits tillgängliga på Simrishamns kommuns hemsida, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

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

Totalt har 23 yttranden inkommit. Kommunstyrelsen, Ystad- Österlenregionens miljöförbund och Försvarmakten begärde förlängd svarstid. Ett yttrande inkom innan utställningstiden inletts. Ett yttrande inkom för sent. Samhällsbyggnadsförvaltningen väljer ändå att inkludera dessa yttranden i utställningsutlåtandet.

Yttranden som inkom under utställningstiden delges och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen. Ibland ges delsvar av samhällsbyggnadsförvaltningen. På vissa ställen har namn tagits bort i enlighet med GDPR. Redaktionella ändringar såsom stavningskorrektur förekommer.

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen, 2025-05-27

Försvarmakten, 2025-06-16 (förlängd svarstid)

Lantmäteriet, 2025-05-23

Trafikverket, 2025-05-13

Kommunstyrelsen, 2025-06-05 (förlängd svarstid)

Ystad- Österlenregionens miljöförbund, 2025-06-04 (förlängd svarstid)

Region Skåne, 2025-06-02 (för sent inkommet)

Kultur- och fritidsnämnden, 2025-05-28

Byggnadsnämnden, 2025-05-27



Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (SÖRF), 2025-05-26

Skanova (Telia Company) AB, 2025-05-05

Tele2, 2025-05-06

ÖKRAB, 2025-04-30 (för tidigt inkommet)

Sakägare 1, 2025-05-19

Sakägare 2, 2025-05-30

Sakägare 3, 2025-05-23

Sakägare 4, 2025-05-30

Sakägare 5, 2025-05-30

Sakägare 6, 2025-05-21

Sakägare 7, 2025-05-26

Sakägare 8, 2025-05-26

Privatperson 1, 2025-05-22

Privatperson 2, 2025-05-31

Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

- Geotekniska frågor, markens bärighet och erosion.
- Dagvatten och skyfall.
- Planförslagets exploateringsgrad.
- Detaljplanens påverkan på trafikflöden till och från orten.
- Planförslagets påverkan på naturmiljön.
- Planförslagets påverkan på kulturmiljön.
- Skuggverkan, insyn och blockering av utsikt för grannfastigheter.
- Tillgången på parkeringsplatser.
- Försvarmaktens riksintresseområde.

Revideringar av handlingarna sedan förra granskningen

- Administrativ bestämmelse om att sanering av mark måste ske innan startbesked kan ges har lagts till i plankartan.
- Takvinkel på komplementbyggnader sydväst om hotellets huvudbyggnad har justerats.
- Grundkartan har ajourhållits.
- Byggnadshöjden för husen i område E har sänkts.
- Redaktionell ändring i planbeskrivning på sidan 2 under rubriken Bakgrund.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen på sidorna 25 och 56 avseende markföroreningar och utökad lovplikt.
- Redaktionell ändring i planbeskrivning på sidan 66 avseende vilket indata som använts för skuggstudien.
- Redaktionell ändring i planbeskrivningen på sidan 78 avseende skolverksamhet i Kivik.



Kvarstående synpunkter på handlingarna

Myndigheter, statliga verk

Myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter om föreslagen markanvändning. I övrigt bedömer kommunen att synpunkterna från myndigheter och statliga verk har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna.

Kommunala och regionala organ

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

Sakägare och övriga

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

Fastighetsägarna till följande fastigheter har yttrat sig under planprocessen och bedöms ha synpunkter som ej blivit tillgodosedda:

Hjälmaröd 4:6
Hjälmaröd 4:13
Hjälmaröd 4:27
Hjälmaröd 4:15
Hjälmaröd 4:16
Hjälmaröd 4:65
Hjälmaröd 4:250
Hjälmaröd 4:44
Hjälmaröd 9:24
Hjälmaröd 4:249
Hjälmaröd 9:27
Hjälmaröd 9:26
Hjälmaröd 9:25
Hjälmaröd 4:101
Hjälmaröd 4:214
Hjälmaröd 4:18
Hjälmaröd 4:54
Hjälmaröd 9:22
Hjälmaröd 4:25
Kivik 80:1
Kivik 114:4



Fastighetsägarna till följande fastigheter, men som inte längre äger den, har yttrat sig under planprocessen och bedöms ha kvarstående synpunkter:

Hjälmaröd 4:84 (yttrade sig 2009)

Hjälmaröd 4:85 (yttrade sig 2009)

Hjälmaröd 4:5 (yttrade sig 2009)

Följande intresseorganisationer och övriga har yttrat sig under planprocessen och bedöms ha kvarstående synpunkter på planförslaget:

Stiftelsen Kiviks museum och arkiv

Privatpersoner har yttrat sig i planprocessen som bedöms inte ha fått sina synpunkter tillgodosedda. I flera fall har det inte gått att bedöma om de äger en fastighet i närheten av planområdet eller ej. Eftersom praxis är att fastighetsägare som äger en fastighet inom eller i direkt anslutning av planområdet bedöms ha klagorätt så är det av logistiska skäl inte möjligt att skicka ut handlingar till de personerna inför antagande. Önskar de överklaga antagandebeslut av detaljplan åligger det privatpersonerna själva att bevaka frågan.



Inkomna synpunkter/yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2025-05-27

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 2023-06-20 till 2023-09-08.

Länsstyrelsen yttrade sig under fjärde utställningen angående risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten samt risk för ras, skred och erosion.

Syftet med detaljplanen

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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller "Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun." Enligt översiktsplanen är planområdets obebyggda delar utpekade som utbyggnadsområde med bostadsändamål.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att bebyggelsestrategin är beroende av strategisk VA-planering och att frågan därför kan komma att kvarstå vid kommande prövning.

Länsstyrelsens bedömning

Sedan samrådsskedet har planhandlingarna förtydligats och kompletterats gällande risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten, risk för ras, skred och erosion. Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några kvarstående synpunkter på planförslaget enligt 12 kap. ÄPBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.



Försvarmakten, 2025-06-16

Bakgrund

Simrishamns kommun har berett Försvarmakten möjlighet att inkomma med synpunkter på granskningsförslaget av detaljplan för Hjälmared 4:203.

Försvarmakten har tidigare yttrat sig (FM2020-23259, daterat 2020-11-20, FM2023-17829, daterat 2023-09-07) under tidigare utställningar av detaljplanen. Det förändrade omvärldsläget har gjort att Försvarmaktens bedömning inte längre är densamma som i de tidigare yttrandena. Försvarmakten utgår därmed inte från policyn som upprättades 2007.

Rikszintressen för totalförsvarets militära del

Försvarmakten ansvarar, i enlighet med förordning (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden, för rikszintressen för totalförsvarets militära del (3 kap. 9 § miljöbalken).

Försvarmakten är som sektorsmyndighet ansvarig för att identifiera, samråda om, besluta om och presentera underlag för dessa rikszintresseanspråk. Försvarmakten fattade beslut om nu gällande rikszintressen och områden av betydelse för totalförsvarets militära del den 26 januari 2023 (FM2022-23088:1).

I begreppet militär del ingår även andra myndigheters områden och verksamhet så som Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI), Försvarets radioanstalt (FRA) och Försvarets materielverk (FMV), varför Försvarmakten företräder även dessa vad gäller rikszintressen och samhällsplanering.

Av 3 kap. 9 § miljöbalken följer att mark- och vattenområden som är av rikszintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Rikszintressen för totalförsvarets militära del kan i vissa fall redovisas öppet och i andra fall inte. Huruvida ett rikszintresse kan redovisas öppet eller inte baseras på en bedömning om en sådan redovisning skulle avslöja uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Exempel på områden av rikszintresse för totalförsvarets militära del som redovisas öppet är övnings- och skjutområden på land och till havs, flottflygplatser och garnisoner. Rikszintressen som inte redovisas öppet är sådana där öppet redovisad information om området och dess beskaffenhet riskerar att avslöja uppgifter vars röjande kan medföra betydande men för totalförsvaret eller i annat fall för rikets säkerhet. Sådana områden kan exempelvis ha koppling till anläggningar för spanings-, kommunikations- och underrättelseändamål.



För en utförligare beskrivning av riksintressen för totalförsvarets militära del inklusive en företeckning av alla öppet redovisade riksintressen hänvisar Försvarmakten till myndighetens riksintressekataloger. Katalogerna återfinns på Försvarmaktens hemsida:
www.forsvarsmakten.se/riksintressen.

Omvärldsläget och Försvarmakten i tillväxt

Det säkerhetspolitiska läget i Sveriges närområde och i Europa har över tid försämrats och ett väpnat angrepp mot Sverige kan inte uteslutas. Sverige är sedan den 7 mars 2024 en del av försvarsalliansen Nato och det kollektiva försvar som alliansen utgör. Utöver medlemskap i Nato samarbetar även Sverige genom bilaterala avtal med andra nationer till förmån för den gemensamma militära förmågan.

Den 17 december 2024 fattade riksdagen beslut om totalförsvaret för åren 2025-2030. Beslutet anger att det övergripande målet för totalförsvaret ska vara att ha förmåga att försvara Sverige och vår befolkning mot väpnat angrepp, hävda vårt lands självständighet, suveränitet och territoriella integritet samt medverka till försvaret av allierade.

En väsentlig förändring från tidigare förutsättningar är att Natos förmågemål nu också är styrande för utformningen av de nationella förmågorna. Totalförsvaret ska utformas och dimensioneras för att försvara Sverige mot ett väpnat angrepp och medverka till försvaret av allierade där uthållighet över en längre tid av säkerhetspolitisk kris eller krig är en nyckelfaktor.

Som Natomedlem och allierad åtar sig Sverige helheten i det nordatlantiska fördraget och i enlighet med artikel 3 är den nationella försvarsförmågan en del av alliansens kollektiva försvar. Totalförsvaret ska över tid dimensioneras för att försvara Sverige mot ett väpnat angrepp och bidra till försvaret av allierade. För den samlade förmågan i totalförsvaret måste fler aktörer beakta totalförsvarets krav inom ramen för sin ordinarie verksamhet och totalförsvaret behöver bli en naturlig del inom fler verksamhetsområden.

Beslutet för åren 2025-2030 anger också förstärkningar inom alla domäner för den militära förmågan vilket kommer att påverka såväl omfattning som på vilket sätt mark- och vattenområden behöver nyttjas inom och bortom perioden.

För Försvarmakten innebär detta att antalet krigsförband i krigsorganisationen succesivt utökas under perioden 2021-2030 vilket i förlängningen betyder att organisationen förstärks med både personal och materiel. Detta tillsammans med förstärkningarna av krigsorganisationen leder till ett ökat behov av investeringar i infrastruktur. Därutöver är tillgång till övnings- och skjutfält av avgörande betydelse för Försvarmaktens möjlighet att nå de politiskt uppsatta målen.



Det är i ljuset av ovan som skyddet av riksintressen för totalförsvarets militära del framgent måste beaktas. För att Försvarsmakten ska kunna tillväxa i enlighet med försvarsbeslutet pågår kontinuerligt en översyn av riksintressen och påverkansområden för totalförsvarets militära del i landet.

Berörda riksintressen för totalförsvarets militära del

Aktuellt planförslag ligger inom *påverkansområde för buller eller annan risk* tillhörande *Ravlunda skjutfält*, vilket är ett utpekad område av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken.

Försvarsmakten har bedrivit militär verksamhet inom Ravlunda skjutfält sedan 1940-talet. Skjutfältet nyttjas idag för en lång rad olika typer av övningsverksamhet med skarp ammunition, för flera olika typer av förband, enskilt eller i samverkan.

Skjutfältet är ett av få skjutfält i Sverige med möjlighet till stora riskavstånd inom allmänt vattenområde. Detta möjliggör bland annat övningsverksamhet för förband och med vapensystem med lång räckvidd eller som i övrigt kräver stora riskavstånd. Detta innefattar bland annat verksamhet med stridsvagn, artilleri och stridsflyg. Skjutverksamhet med skarp ammunition kan på fältet bland annat ske från land mot sjömål, från havet mot land eller från flygplan mot markmål. Riskavstånden medger även möjlighet för testverksamhet, som provskjutning med granater med lång räckvidd.

Skjutfältets geografiska läge i anslutning till havet i kombination med riskavstånden medför att fältet kan nyttjas för samövningar mellan olika förband och vapenslag, med mark- flyg- och marinstridskrafter inom ett och samma område. Idag nyttjas fältet bland annat vid större övningsverksamhet vid internationell samverkan med länder som exempelvis Danmark, Norge och USA. Till exempel kan fältet nyttjas för landstigningsövningar innehållandes stora mängder fartyg och båtar.

Den omgivningspåverkan från riksintresset som påverkar aktuellt planområde är främst buller. Planområdet beräknas utsättas för bullernivåer från skjutfältets dimensionerande verksamhet som överskrider över 100 dBC, Lx från grovkalibrig ammunition och sprängning. Dessa nivåer överskrider gällande riktvärden för buller vid bostäder (regeringens beslut 1998-04-06, dnr Fö 98/928/MIL).

Försvarsmaktens bedömning och synpunkter

Försvarsmakten gör bedömningen att planförslaget inte tillgodoser riksintresse för totalförsvarets militära del. Planförslaget kan i nuvarande utformning innebära risk för påtaglig skada för riksintresse Ravlunda skjutfält. Försvarsmakten motsätter sig därför att detaljplanen antas.



Den påtagliga skadan på riksintresset består i att Försvarsmaktens verksamhet vid skjutfältet vid kommande provningar enligt miljöbalken riskerar att få verksamhetsbegränsningar eller förbud, vilket påtagligt kan försvåra utnyttjandet av skjutfältet. Vid en provning av miljötillstånd sker bland annat en avvägning mot de störningar som verksamheten ger. Omfattningen av störningskänslig bebyggelse (bostad-, vård- och utbildningslokaler) och antalet boende som påverkas av buller är en betydande faktor i denna provning och kan medföra begränsningar i tillståndet för verksamheten. Det är av stor betydelse att sådana begränsningar för verksamheten inte tillkommer då det innebär minskade möjligheter för Försvarsmakten att utbilda och öva krigsförband.

Därför motsätter sig Försvarsmakten att detaljplanen för Hjälmared 4:203 antas.

Försvarsmakten bedömer att hotellverksamheten inte medför risk för påtaglig skada för riksintresse Ravlunda skjutfält. Denna bedömning gäller endast under förutsättning att byggnaderna inte får nyttjas som bostad för ett långvarigt boende, utan endast får användas för uthyrningsverksamhet för tillfälligt kortvarigt boende.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för Försvarsmaktens synpunkter.

Kommunen önskar ett tydliggörande besked över Försvarsmaktens inställning för att underlätta framtida planering i kommunen. Några skäl till detta anges nedan.

Kommunen noterar att Försvarsmakten i aktuellt yttrande inte utgår från policyn som upprättades 2007. I policyn anges att bullernivån för Kivik beräknas till 95 dBC, Lx. I aktuellt yttrande anger Försvarsmakten att bullernivåerna överskrider 100 dBC, Lx, vilket innebär att Försvarsmaktens bedömning är att bullernivåerna från skjutfältet har ökat. Simrishamns kommun efterfrågar en dialog kring motiven till aktuell bedömning och varför bullerkurvorna som tidigare gällt inte längre ska gälla.

Vidare konstaterar samhällsbyggnadsförvaltningen att Försvarsmakten i sitt yttrande under förra granskningen (FM2023-17829, daterat 2023-09-07) själva hänvisade till policyn för utbyggnad av bostäder kring Ravlunda skjutfält (inkl tillägg 2014). Det kan utläsas av yttrandet att beslut togs om revidering av gällande riksintressen i januari 2023. Det betyder att Försvarsmakten själva hänvisat till den lokala överenskommelsen mellan Simrishamns kommun och Försvarsmakten, trots att revidering av de öppet reviderade riksintressena har skett. Simrishamns kommun efterfrågar en dialog kring motiven till att det nu är de öppet redovisade riksintressena som ska gälla och varför Försvarsmakten inte hänvisade till dem i sitt yttrande 2023.



Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att Försvarsmaktens synpunkter på planförslaget också har andra långsiktiga konsekvenser. Dels riskerar det att bromsa upp ny bebyggelse som planläggs i syfte att främja en positiv befolkningstillväxt i kommunen, dels att enskilda fastighetsägares rätt att förfoga över och utveckla sin egen fastighet kraftigt inskränks. Det är inte bara kommunens egna projekt som riskerar att påverkas med anledning av Försvarsmaktens synpunkter, utan också många lovvärda initiativ av engagerade kommunmedborgare som vill utveckla kommunen för en bättre levnads- och boendemiljö.

Som exempel kan tas Försvarsmaktens yttrande över "Ändring av detaljplan och upphävande av tomtindelning för Hjälmaröd 4:98 (2)" (FM2025-13627:4). Just det planförslaget syftar till att fastställa rådande fysiska förhållanden på fastigheten och omfattar endast ett bostadshus i centrala Kivik. I aktuellt planförslag för Hjälmaröd 4:203 omfattas visserligen många fler byggrätter för bostadsändamål men jämförelsen mellan de två planförslagen skapar en väldigt tydlig slutsats; att en positiv befolkningsutveckling, arbetet för en attraktiv boendemiljö och ett aktivt näringsliv på orten riskerar att avstanna.

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen bör antas utifrån de förutsättningar som varit gällande tidigare i planprocessen, då denna granskning främst haft som syfte att offentliggöra vissa ändringar i planförslaget inför ett antagande.

Lantmäteriet, 2025-05-23

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

I planen verkar förekomma "onödiga" egenskapsgränser runt g₁ som inte reglerar något annat än tilliggande g₁-område.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: I detta fall är det kommunen som är huvudman för allmän plats. Dessutom avser kommunen lösa in allmän platsmark från samfälligheten för att garantera framtida allmänt nyttjande av gatan. Gällande egenskapsgränser ses de över och revideras inför antagande.

Trafikverket, 2025-05-13

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende och har följande synpunkter.



Inför granskningen har en trafikutredning tagits fram som redovisar kapacitet i korsningen väg 9/Moriabacken. Utredningen visar att befintlig korsning beräknas klara utbyggnaden med bibehållen god kapacitet. Trafikverket ser att det är denna utfart till väg 9 som ska nyttjas och att utfart via samfällighet Simrishamn Hjälmared S:8 därmed ska begränsas. Detta fastställs inte i plankartan genom t.ex. utfartsförbud eller förbud mot motortrafik.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Lantmäteriet har tidigare i planprocessen framfört att det inte är möjligt att förlägga utfartsförbud mot mark som inte är detaljplanerad. Eftersom utfartsförbud endast är möjligt att placera mot allmän platsmark kan utfartsförbud inte placeras mot fastigheten Hjälmared S:8. Därför föreskrivs i genomförandebeskrivningen att sträckningen av Hjälmared S:8 ska ändras något så att den inte längre kommer löpa över Hjälmared 4:203.



KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Kommunstyrelsen, 2025-06-05

Inga synpunkter lämnas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

Ystad- Österlenregionens miljöförbund, 2025-06-04

Direktionen för Ystad-Österlenregionens miljöförbund tillstyrker förslaget Detaljplan för Hjälmared 4:203, Kivik, Simrishamns kommun, med förbehållet att den del av detaljplanen som omfattas av en tidigare fruktodling får en administrativ bestämmelse med krav på avhjälpande åtgärder innan bygglov får meddelas. I det fall bestämmelsen inte införs avstyrker förbundet detaljplanen inom det område som utgörs av tidigare fruktodling, men tillstyrker i detaljplanen i övrigt.

Markföreningar

Av granskningshandlingar till framtagna detaljplan framgår att det på delar av fastigheten Hjälmared 4:203 tidigare funnits fruktodlingar där föreningar av DDT påvisats i jord. De uppmätta halterna DDT överskrider Naturvårdsverket generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Ystad-Österlenregionens miljöförbund bedömer att den del av fastigheten där det tidigare funnits fruktodlingar inte lämpar sig för bostadsändamål i nuvarande skick. Fastigheten kan göras lämplig för bostadsändamål genom avhjälpandeåtgärder (sanering) för att ta bort påträffade markföreningar. Miljöförbundet konstaterar även att fastighetsägaren (Höstäppet AB) inte har fullgjort sin upplysningsplikt enligt 10 kap 11§ miljöbalken och underrättat tillsynsmyndigheten om påträffad markförening. Genom underrättelse till tillsynsmyndigheten bereds myndigheten.

Miljöförbundet konstaterar även att fastighetsägaren (Höstäppet AB) inte har fullgjort sin upplysningsplikt enligt 10 kap 11§ miljöbalken och underrättat tillsynsmyndigheten om påträffad markförening. Genom underrättelse till tillsynsmyndigheten bereds myndigheten möjlighet att bedöma om ett avhjälpandebehov föreligger. Att underlåta att underrätta tillsynsmyndigheten om påträffad markförening kan leda till åtalsanmälan.

Genom prövning av en anmälan om avhjälpandeåtgärd (enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till miljöförbundet) får fastighetsägaren de försiktighetsmått som behövs för att marken ska göras lämplig för bostadsändamål.



Med anledning av ovanstående förordar miljöförbundet att det görs ett tillägg till administrativa bestämmelser om att bygglov eller marklov inte får ges för ändrad användning förrän marken har sanerats genom urschaktning av förorenade massor.

Den administrativa bestämmelsen ska endast omfatta den del av detaljplanen som tidigare haft en fruktodling. Med den föreslagna administrativa bestämmelsen anser miljöförbundet att marken kan göras lämplig för det ändamål som detaljplanen avser. Införs den administrativa bestämmelsen tillstyrker förbundet detaljplanen i sin helhet. I det fall bestämmelsen inte införs avstyrker förbundet detaljplanen inom det område som utgörs av tidigare fruktodling, men tillstyrker i detaljplanen i övrigt.

Buller

Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 samt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande ska följas, vilket framgår av planbeskrivningen.

Parkeringsplatser, miljöhus för sopor samt in- och utfartsvägar, liksom vägar in till de planerade bostadsområdena bör planeras så att störningar för befintliga och planerade bostäder minimeras. Enligt den i planbeskrivningen redovisade bullerberäkningen för väg 9 redovisas att risken för buller över föreskrivna värden anses låg. Enligt illustrationsförslaget bedömer miljöförbundet att det kan finnas en risk för att bostädernas uteplatser i den södra delen av planområdet kan störas av trafik från den befintliga vägen längs med Moriabacken. Vidare är det viktigt att planera utbyggnaden av hotellverksamheten så att inte störningar från buller förekommer för planerade och befintliga bostäder. Bullerstörningar kan exempelvis vara från hög musik, transporter till och från hotellet, ventilations-, värmepumps- eller kylaggregat. Störningar som innebär olägenhet för människors hälsa kan innebära restriktioner för hotellet.

Av de allmänna råden i Naturvårdsverkets allmänna råd (2004:15) om buller från byggplatser (allmänt råd till 2 kap. och 26 kap. 19 § miljöbalken) framgår en metod som beskrivs i Naturvårdsverkets rapport 5417 "Metod för immissionsmätning av externt industribuller". Av metoden framgår vilka krav som kan ställas vid en bullermätning. Dessa bör även kunna tillämpas för buller från byggplatser. Byggverksamhet bör planeras så att bullerstörning till omgivningen begränsas genom att verksamheten så långt som möjligt förläggs till mindre störningskänslig tid.

Då verksamhet under kvällstid, lördagar, söndagar och helgdagar medför större störning i områden med bostäder bör, förutom att ett lägre riktvärde tillämpas under dessa tider, även en lämplig begränsning av verksamhetstiden gälla.



Radon

Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m³ inomhusluft respektive 0,3 µSv/h. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt. En ny grundkonstruktion kan utföras radonsäkert, radonskyddande eller traditionellt. Grundregeln är att det krävs ett radonskyddat utförande på mark med normal radonrisk och ett radonsäkert utförande på mark med hög radonrisk. Enligt planbeskrivningen ligger planområdet inom område med låg- och normalradonmark.

Avfall

Det saknas tydlig information om hur de nya kraven på bostadsnära insamling av alla förpackningsfraktioner kommer uppfyllas. Takytor och andra lämpliga ytor bör inte utformas så att framtida anläggande av solceller försvåras. Området bör även planera för laddningsstolpar.

Elektromagnetiska fält

Styrkan från elektromagnetiska fält som kan orsakas av planerat område för transformatorstation bör inte överstiga 0,4 µT vid närliggande bostäder. Det finns inget fastslaget gränsvärde när det gäller påverkan från elektromagnetiska fält. Domstolarna konstaterar dock att det aktuella forskningsläget anger 0,4 µT som en gräns som inte bör överskridas om man ska minimera risken för negativ hälsopåverkan på människor (mål nr. 2010-M 4127, 2016-M 2192).

Strålsäkerhetsmyndigheten bedömer utifrån forskningen att magnetfält upp till 200 nT (0,2 µT) i årsmedelvärde är att betrakta som normala för boendemiljö, en slutsats som dock inte har koppling till eventuella hälsorisker.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Administrativ bestämmelse med krav på avhjälpande åtgärder innan startbesked ges har förts till plankartan. Fastighetsägaren har blivit informerad om upplysningsplikten enligt 10 kap. 11§ miljöbalken. I övrigt bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att miljöförbundets synpunkter blivit tillgodosedda i planförslaget.

Region Skåne, 2025-06-02

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

Kultur- och fritidsnämnden, 2025-05-28

Sedan det senaste samrådet har planförslaget reviderats i vissa avseenden, däribland har egenskapsbestämmelser gällande utformning och vegetation setts över och preciserats. Likaså har skyddet av de äldre delarna av befintliga hotellbyggnader lagts till som en prioritet, vilket bedöms som positivt. Dock har exploateringsgraden inte minskats, utan höjts i form av



ytterligare en orangeribyggnad, belägen norr om hotellbyggnaden. Med tanke på den redan höga exploateringsgraden och dess inverkan på den upplevda gröna miljön, bör föreslagen orangeribyggnad inte uppföras.

Planförslaget omfattar fortsatt ingen inventering av den gröna miljön utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Sedan det senaste samrådet har dock en trädinventering tillkommit, vilken redovisar befintliga träd utifrån art och diameter. Kommunantikvarien hade önskat en redogörelse kopplat till denna inventering, där det tydligare framgår hur de utpekade träden är tänkta att hanteras framöver. Trots detta bedömer kommunantikvarien att, förutsatt planförslagets ambition om att särskilt värdefulla träd i möjligaste mån bevaras, trädfällning regleras med marklov och selektiv gallring av befintlig vegetation främst görs i ett förvaltande och utvecklande syfte, den sammantagna påverkan på den gröna miljön kan bedömas som acceptabel.

Planbestämmelsen gällande taklutningen i område A har reviderats för att säkerställa att intentionen om sadeltak efterlevs, vilket är positivt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: För att klara av drift och underhåll av park- och trädgårdsmiljö såväl som tillmötesgå efterfrågan på bostäder i Kivik krävs det att befintligt förråd och lager rivs. Därför behöver en ny byggnad uppföras i syfte att ta höjd för framtidens drift av park och trädgård.

I planbeskrivningen framgår det hur de utpekade träden i trädinventeringen är tänkta att integreras i planförslaget.

Byggnadsnämnden, 2025-05-27

Senast byggnadsnämnden behandlade remiss från samhällsbyggnadsförvaltningen avseende aktuell detaljplan var i beslut per 2023-08-22. I den senaste revideringen har det tillkommit en ytterligare byggrätt i direkt anslutning norr om den befintliga hotellbyggnaden. Området har belagts med korsprickning förtydligad som komplementbyggnad med ändamål HB i grunden. För att säkerställa att den nyetablerade byggrätten inte kommer utgöra bostad har man valt att förtydliga området som komplement enbart. Detta medför att ingen större omgivningspåverkan tillkommer jämfört med det tidigare förslaget.

Vidare har den byggrätt för komplementbyggnad som finns fristående söder om den befintliga hotellbyggnaden minskats ner till följd av att den norr om har tillkommit.

Slutligen har ytterligare en förändring tillkommit i detaljplanen jämfört med 2023. Nu återfinns ett E-område i planområdets norra del. För att säkerställa att en transformatorstation placerad inom E-området följer de säkerhetsföreskrifter som E.ON har för avstånd till byggnad så har den närmsta omgivande delen till E-området kompletterats med punktprickad mark som inte



får bebyggas som tillika ska nyttjas som gemensamhetsanläggning för underjordiska ledningar. För att kunna följa intentionen med prickmarken kommer det krävas ett bebyggelsefritt område närmast E-området. Säkerhetsavståndet bedöms därför kunna uppfyllas på ett säkert vis.

Vidare går det att följa en linje i utformning för planområdet som byggnadsnämnden ser som positivt. Byggnaders skala och utformning stämmer väl överens med kringliggande befintlig bebyggelse i denna del av Kivik vilket är en viktig synpunkt som diskuterats på enhetsnivå i tidigare skede.

Byggnadsnämnden tillstyrker förslag på ny detaljplan enligt senaste förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (SÖRF), 2025-05-26

SÖRF har följande synpunkter och som bör beaktas i vidare process:

- Tillgång till brandvatten skall säkerställas. Detta i enlighet med Svenskt Vatten (P114).
- Närheten till RV9 bör beaktas i en riskanalys. Ska ta avstamp i RIKTSAM (Länsstyrelsens riktlinjer).
- Räddningstjänstens framkomlighet och avstånd till angreppspunkt med gatunätet skall säkerställas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planförslaget följer normerna som framförs i svenskt vatten P114. I planbeskrivningen framförs att RIKTSAM har använts som utgångspunkt för de riskbedömningar som genomförts kopplat till väg 9.

Tele2, 2025-05-06

Tele2 har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

Skanova (Telia Company) AB, 2025-05-05

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanearbetet påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Simrishamns kommun
på Österlen

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.

ÖKRAB, 2025-04-30

ÖKRAB har inget att invända mot planerna under förutsättning att gällande renhållningsordning och mått för eventuella vändzoner följs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen och noterar det till handlingarna.



SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Sakägare 1, 2025-05-19

Ny information sedan förra kungörelsen

Enligt uppgift i Österlenmagasinet 19/10 2023 samt info på hotellets hemsida har Kiviks Hotell inlett kommersiellt samarbete med Stockeboda Gård, såvitt vi förstår ägd och driven av samhällsplaneringsnämndens ordförande med familj. Det synes med vår begränsade juridiska kunskap vara besvärande för beslutsfattande.

Vidare är det anmärkningsvärt att tidigare stadsarkitekt Anna Eliasson lämnade sin tjänst, då hon desavouerades efter att ha verkat för frågor rörande arkitektur och strategiska gestaltungsfrågor. Hennes uppfattning var att tongivande politiker och vissa tjänstemän saknade intresse för dessa områden samt kulturhistoriska värden och tjänsten omvandlades till en ren stabsfunktion.

De kommentarer som lämnats angående våra synpunkter är föga tillmötesgående och i sak avfärdande. Man har inte ens bemödat sig att med egna ögon se den 15000 år gamla blåleran på vår tomt. Den användes för övrigt till råtegel när vårt hus byggdes 1880. Det pågår en långsam markrörelse mot vår fastighet, vilket enkelt kan noteras genom marksänkning, stängselförflyttning och växters lutning. Se exempel i bilaga 3. Vi har dessutom under våra snart 50 år på stället kunnat se återkommande överbelastningar i VA-systemen med påföljd att orenat vatten körts ut i Östersjön.

I förslag till ny översiktsplan har man tagit bort nuvarande plans restriktion gällande byggbart område. Tillika deklarerar explicit att Kivik som kustby inte ska omfattas av satsningar och förmenas tillgång till lokal skola. Detta lär inte vara förenligt med likabehandlingsprincipen för kommunal styrning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Avseende beslutsfattaress relation till exploatör hänvisar samhällsbyggnadsförvaltningen till samhällsplaneringsnämnden som själva måste ta ställning till om jäv eventuellt förekommer.

Tjänsten som stadsarkitekt och chef för planeringsenheten är återinsatt sedan april 2025. Tidigare stadsarkitekt avslutade sin anställning hösten 2023, det vill säga efter att planförslaget senast var föremål för utställning. Bevakning av arkitektur och strategiska gestaltungsfrågor har därmed varit garanterade under båda utställningarna. Vidare har planförslagets utformning inte ändrats nämnvärt sedan senaste utställningen.

Österlen VA har varit involverade i hela planprocessen och meddelat att det inte finns några direkta problem med att ansluta till planområdet till befintliga VA-ledningar i Moriabacken.



Förslaget till översiktsplan har just varit ute på samråd och synpunkter kommer att samlas in. Översiktsplanen kan komma att revideras inför att den skickas ut på granskning. Tills vidare är det den gällande översiktsplanen som planförslaget måste ta hänsyn till.

Sammanfattning

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

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

Vi konstaterar också att ett orangeri redan godkänts och byggts som förlängning norrut på restaurangdelen, Diarienummer 2012/121. Ytterligare behov av orangeri lär inte förekomma, varför syftet med föreslagen byggnad är höljt i dunkel.

Egendomligt nog upprepas i ansökan att markundersökning vidtagits i område F med slutsats att marken är stabil. Påståendet är felaktigt och vederlägges enkelt genom studium på tomten till Hjälmared 4:6.

Byggnaderna inom område A är alltför påträngande mot Moriabackens bevaransvärda gaturum och dessutom helt artfrämmande för Kivik. Här är typiska hus i 1 ½ plan med sadeltak. Byggnaderna borde antingen utgå eller anpassas bättre till omgivningen.

I övrigt hänvisar vi till tidigare yttranden från år 2020 och 2022.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se delsvaren utifrån varje avsnitt nedan. I övrigt hänvisar samhällsbyggnadsförvaltningen till utställningsutlåtande 4 upprättat 2025-04-04.

Allmänt

Hotelltomten tillkom 1905, då Agdelundsgården förvärvades av Malmöadvokaten Åke Hjort med hustru Emilia (född Persson på Kivik) och styckades upp. Köparna behöll delen norr om Moriabacken och öster om riksväg 9 ner till Svarvarens väg, undantaget bebyggda tomter på Moriabackens norra sida och en tomt vid Svarvarens väg. Villa Emiliero, ritad av Malmös store jugendarkitekt Oscar Hägg (se Oscar Hägg - Wikipedia), stod färdig 1908 till en kostnad av 10



000 kr. Tillbyggnaden ritades på 1960-talet av Kristianstadsbaserade Rubins arkitektkontor på uppdrag av landstinget under dess ägandeperiod.

1909 hade länsträdgårdsmästare Carl Ekenstam (se Carl Ekenstam - Wikipedia) ett färdigt förslag till trädgårdsanläggning som antogs och genomfördes i stort sett oförändrat och fullföljdes av efterföljande ägare, överste Einar Wikland med hustrun Ruth. Planen var tidstypisk och mycket vacker. Tyvärr finns inget intresse att återskapa möjliga delar.

Geotekniska förhållanden

Den undersökning som genomförts i områdets östra del, varvid vi själva kunde studera tillvägagångssättet, kom mycket riktigt inte ner till lerlagret, eftersom ovanliggande morän stoppade borrhningen. Man drog alltså felaktigt slutsatsen att marken var byggbar utan reservationer. Vi står till förfogande om man vill studera förhållandena på vår tomt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Geotekniska undersökningar har genomförts både för område E och F, vilka styrker markens lämplighet att bebyggas. Såvitt samhällsbyggnadsförvaltningen kan bedöma är de genomförda enligt gängse normer vid detaljplanearbete. Länsstyrelsen hade vidare inga invändningar avseende risk för ras, skred och erosion, se Länsstyrelsens yttrande.

Hydrologiska förhållanden

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

Planområdet bedöms i underlaget inte utgöra något riskområde för översvämning. Till detta kan sägas att infiltrationsdammen som föreslås kanske räcker under normala förhållanden, men i augusti 1960 kom 213 mm regn under mindre än två dygn. Fenomenet kan mycket väl inträffa igen inom en inte alltför avlägsen framtid. Med alla hårdgjorda ytor inom planområdet är kanske dammen otillräcklig och områdena nedanför lär då få ta emot stora vattenmängder. Planförslaget reglerar inte framtida ytterligare hårdgörande av ytor runt bebyggelsen. I övrigt hänvisar vi till SMHI:s rapport Framtidsklimat i Skåne Län Klimatologi nr 29 (smhi.se).

Problem med nederbörd gäller inte minst vintertid då det inte finns tillräckligt med vegetation som kan suga upp vattnet. Man räknar med ökad årsnederbörd på 15 - 20% och att kraftig nederbörd ökar med 20%. Sommartid kan man befara torrperioder till men för tillrinning från bebyggda ytor.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Skyfalls- och dagvattenutredningarna som genomförts visar att den nya bebyggelsen inte förändrar befintliga avrinningsvägar för dagvatten.



Plushöjderna som förts in i plankartan säkerställer dagvattnets avrinningsvägar. Bestämmelser om dagvattenanläggningar med tillhörande beskrivningar finns i planförslaget, vilket ytterligare säkerställer att dagvattnet hanteras på ett tillförlitligt sätt. Se även Länsstyrelsens yttrande.

Dagvattenhantering

Se ovan.

Grannfastigheter

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

Utformning av radhusen

Radhusen är utformade för att få ut maximal boyta och utsikt och är i sin arkitektoniska utformning helt främmande för Kiviks traditionella bebyggelse. Arkitekturen för tanken till funkis blandad med influenser från bebyggelse på semesterorter kring Medelhavet. Man kan bygga nya hus som bättre ansluter till befintlig bebyggelse på fiskeläget, men så är definitivt inte fallet här. Särskilt påträngande blir det i område A, som antingen bör utgå eller ersättas av mindre 1 ½ plans hus med sadeltak i 40 - 45 graders lutning.

Område E och F ska inte alls bebyggas, eftersom det av flera skäl strider mot översiktsplanen. Det kan också noteras, att för område E anges inte nockhöjd utan byggnadshöjd. Det innebär att nockhöjden skulle bli högre än angiven byggnadshöjd.

För områdena A-D anges också byggnadshöjd med samma konsekvens.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Byggnadsnämnden har i sitt yttrande framfört att "Byggnaders skala och utformning stämmer väl överens med kringliggande befintlig bebyggelse i denna del av Kivik vilket är en viktig synpunkt som diskuterats på enhetsnivå i tidigare skede." Eftersom planområdet inte ligger inom riksintresset för kulturmiljö kan bebyggelsen utformas på ett sätt som bidrar till stadens naturliga årsringar. Utformas bebyggelsen alltför lik den historiska, kommer det att saknas en förankring med samtiden.

För svar på planförslagets förenlighet med översiktsplanen, se nästa punkt. Konsekvent i plankartan regleras inte nockhöjd eftersom byggnadshöjd tillsammans med taklutning och gavelbredd tillsammans bildar en maximal nockhöjd.



Föreslagen markanvändning

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

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

I enlighet med decentraliseringsprincipen av beslutsfattande och kommunal självbestämmanderätt, vilket är de grundläggande principerna för plan- och bygglagstiftningen, kan kommunen inom vida ramar bestämma hur mark- och vattenområden ska planeras, dock med utgångspunkt i översiktsplanens rådgivande riktlinjer. Eftersom översiktsplanen i sin natur endast är ett vägledande dokument och inte bindande hänvisar kommunen till dessa nämnda principer.

Vegetation

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se Utställningsutlåtande 4 upprättat 2025-04-04.

Teknisk försörjning

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

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



Konsekvenser

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

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

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

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

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

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Kommunens bedömning är att det enbart är hängboken som är så pass viktig och unik att den behöver skyddas av planbestämmelser. Det är således inte direkt närliggande område som åsyftas. Skyddsbestämmelser för hängboken som stadgar förbud mot fällning och kraftig beskärning är införda i plankartan och planbeskrivningen.

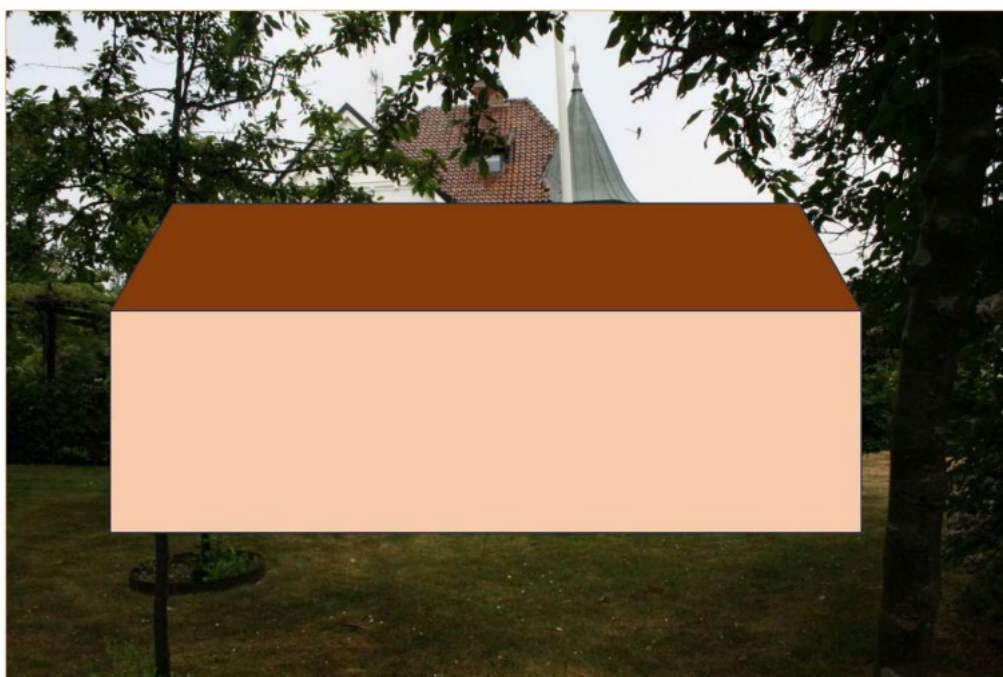
Bilaga 1

[sidan 181 ur gällande översiktsplan]



Bilaga 2

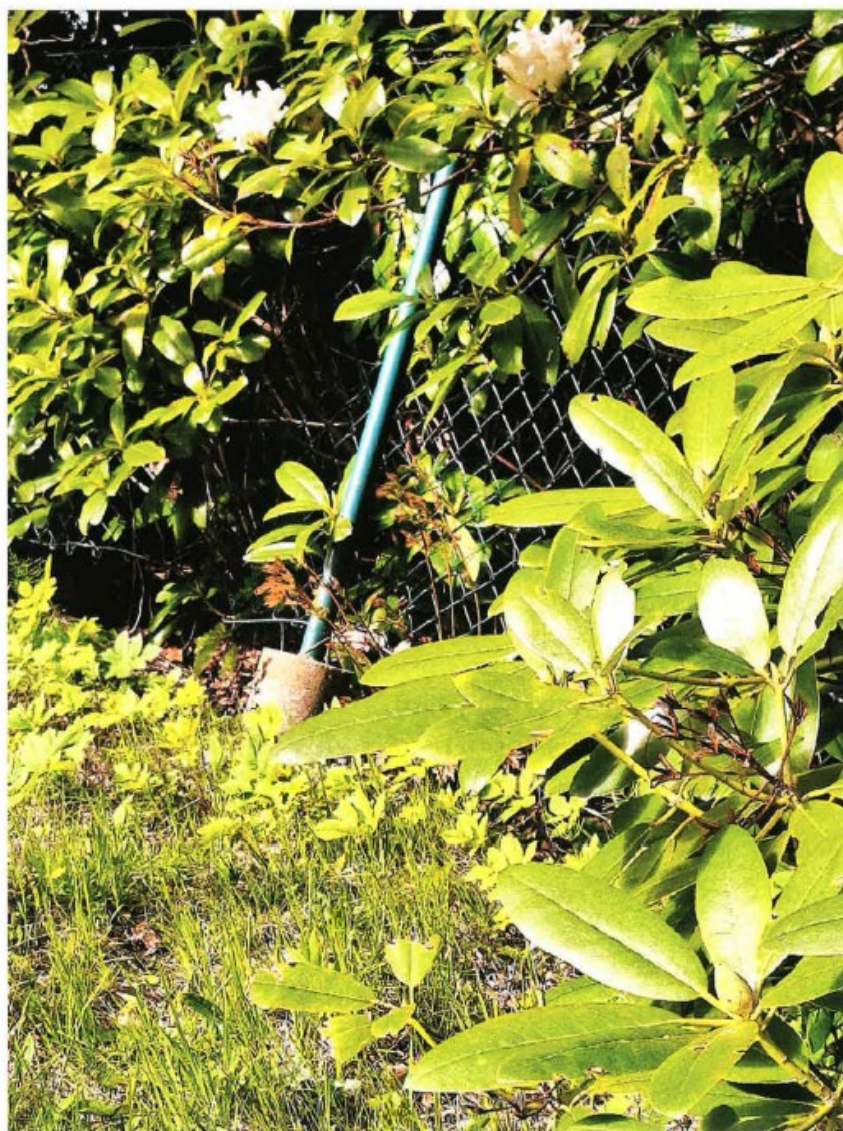
Bilaga 2: Linnéhusets påverkan på miljön kring Emiliero



Linnéhuset sett från stigen utmed Moriabacken

Bilaga 3

Bilaga 3: Bild rörande markrörelser i område F



Markrörelser i gränsen mot Hjälmared 4:6

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Utan referenspunkt på hur det sett ut innan är det inte möjligt för samhällsbyggnadsförvaltningen att bedöma om bilden ovan styrker sakägarens ståndpunkt om pågående markrörelser.

Sammanfattningsvis har planförslaget prövats genom samråd och vid fyra granskningstillfällen. Under planprocessen har planförslaget omarbetats för att tillmötesgå både allmänna och enskilda



intressen. För att styrka markens lämplighet har ett flertal utredningar tagits fram. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är väl avvägt utifrån allmänna och enskilda intressen, platsens förutsättningar, kommunala planer och program samt omkringliggande miljö.

Sakägare 2, 2025-05-30

Vi vidhåller behovet av en kompletterande in-och utfartsväg till Kiviks Hotell. Utfarten från Moriabacken till Kiviks Stora väg, är helt skymd mot söder och korsningen är redan idag trafikfarlig. Under sommarmånadernas höga trafikintensitet skapas trafikstockning och stressade bilförare kör ut på Kiviks Stora väg trots den skymda sikten. En kompletterande utfart minskar risken för olyckor i Moriabacken.

Vidare vill vi understryka vikten av att begränsa genomfartstrafiken i Moriabacken från Kiviks stora väg. Med en ombyggnad av hotellet enligt detaljplaneförslaget beräknas antalet trafikanter öka för såväl behörig som obehörig trafik. På liknade sätt som obehörig motortrafik är förbjuden upp för Moriabacken, bör obehöriga motorfordon förbjudas för genomfart ner mot havet/hamnen.

Bilvägarna, i Gamla Kivik med tätliggande hus invid de smala vägarna, är ej anpassade för vare sig husbilar/turistbussar eller motorcyklar. Sådan västlig trafik stoppas av vägskyltar från Tittutvägen/Ola Cappelins väg respektive Eliselundsvägen/Stengatan.

För att begränsa genomfartstrafiken bör obehörig motortrafik förbjudas i båda riktningarna i Moriabacken. Mot bakgrund av ovan beskrivna olägenheter, för oss boenden i nära anslutning till planområdet bör trafiken från Kiviks stora väg i möjligaste mån dirigeras, till korsningen Kiviks stora väg / Killebacken som nyligen anpassats för en mer omfattande trafik.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: De dimensionsberäkningar och utredningar som genomförts avseende det trafikflöde som planförslaget beräknas alstra visar att trafikflödet inte kommer att öka nämnvärt. Utredningarna visar också på att befintlig infart är mest lämplig och att befintlig korsning Moriabacken/väg 9 redan är dimensionerad för det ökade trafikflödet som planförslaget alstrar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att behovet av att begränsa motortrafiken i båda riktningarna längs Moriabacken är ytterst litet, eftersom det trafikflöde som planförslaget beräknas alstra kommer att nyttja befintlig in- och utfart till Hjälmared 4:203. Detta innebär att den fastighet som ägs av Sakägare 2 inte berörs av trafikflödet in och ut från Hjälmared 4:203.

Sakägare 3, 2025-05-23

Jag instämmer helt i det välformulerade yttrandet från Sakägare 1.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se kommentarer till Sakägare 1.



Sakägare 4, 2025-05-30

Vi har studerat "UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE UTSTÄLLNING 4" och det senaste förslaget till detaljplan och kan konstatera att den är mer genomarbetad och detaljrik och kvalitén synes ha ökat. Bland annat verkar Kommunen nu **delvis men otillräckligt** ha tagit till sig våra upprepade varningar för markförändringar och rasrisk norr om villa Laura i nordöstra hörnet av fastigheten. Vi som tidigare anlitat en geologisk expert, se vårt brev 210919, är emellertid fortsatt mycket oroliga för markstabiliteten. Vi anser även att **exploateringsgraden är för hög!**

Vi konstaterar samtidigt att engagemanget från 12 Sakägare såväl som från myndigheter och icke sakägare är rekordstort där speciellt Sakägarna lagt ned väldigt mycket tid och energi på att ge sakliga synpunkter. Åtskilliga av dessa har inte beaktats däribland klagomålen att förslaget inte följer gällande Översiktsplan (ÖP) med argumentet att det står Kommunen fritt att **sätta sig över denna**. Detta rimmar väldigt illa med att Kommunen bjöd in till en informationsträff på Solevi Kivik den 250407 gällande en ny ÖP. Samhällsbyggnadsförvaltningens representanter gjorde en bra presentation och debatten var saklig även om det var tydligt att det är politikerna som styr. Initiativet är berömvärt men blir ju en typ av **skendemokrati** eftersom Kommunen uppenbarligen i väsentliga avseenden **negligerar** (ÖP) och gör som man vill trots massiva protester från Sakägarna. Dessutom säger **Kommunen i skrift att den värnar om delaktighet och inflytande från medborgarna**.

Vi finner att förslaget på flera områden lyfter fram att man optimerar flera parametrar för de tilltänkta nya husen. Detta sker på befintliga grannars/sakägares bekostnad vilket är helt oacceptabelt.

Därutöver innehåller förslaget sakliga felaktigheter som vi återkommer till.

Vi börjar med att kommentera:

Sidan 5 slår Länsstyrelsen fast att här gäller "Framtiden, Översiktsplan för Simrishamns Kommun". Däri uttrycks det tydligt att ny bebyggelse endast skall ske **väster** om hotellet. Vi hävdar att det har funnits och finns goda skäl till att nuvarande ÖP slår fast att bebyggelse endast skall ske väster om Hotellbyggnaden och yrkar på att förslaget ändras så att radhusen norr om Villa Laura vid position **"E"** tages bort.

Sid 8 Länsstyrelsen förefaller inte vara helt komfortabla med **risker för ras, skred och erosion**.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Länsstyrelsen har i detta skede framfört att de inte har några synpunkter på planförslaget, se sid. 4 i detta dokument.



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

I enlighet med decentraliseringsprincipen av beslutsfattande och kommunal självbestämmanderätt, vilket är de grundläggande principerna för plan- och bygglagstiftningen, kan kommunen inom vida ramar bestämma hur mark- och vattenområden ska planeras, dock med utgångspunkt i översiktsplanens rådgivande riktlinjer. Eftersom översiktsplanen i sin natur endast är ett vägledande dokument och inte bindande hänvisar kommunen till dessa nämnda principer.

Sid 9 svarar Samhällsbyggnadsförvaltningen betr utfartsförbud mot Hjälmared S:8 att detta tagits bort. Vi ber om ett förtydligande eftersom Hjälmared 4:203 inte skall ha någon koppling till S:8.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Vägen som idag huvudsakligen löper via Hjälmared S:8 går delvis in på fastigheten Hjälmared 4:203. Hjälmared 4:65 nyttjar därför delvis fastigheten Hjälmared 4:203 även om det inte finns ett servitut för väg.

På sid 9 sista stycket av Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar till Lantmäteriets synpunkter framgår det att markreservat skall göras för en gångpassage från trappan i Wiklands backe via området norr om Villa Laura i SV riktning. Vi finner att på den färglagda Planillustrationen på sid 8 synes gångpassagen ha förlagts i tomtgränsen mot vår fastighet 4:65 vilket känns **mycket påträngande**. Vi har tidigare bibringats uppfattningen att gången skall ligga närmare Villa Laura än tomtgränsen mot oss vilket är skäligt eftersom vi **plötsligt fick ett oönskat hotell** som granne då dåvarande fastigheten 4:20 och som nu är Villa Laura genom en fastighetsreglering lades samman med det som nu är 4:203. Exakt placering av gångvägen föreslås ske så att gångvägen drages så att den **inte generar** de nedanför liggande fastigheterna och deras uteplatser. Se gulmarkering nedan:



Vidare är det mycket angeläget att man vid "E" kan bibehålla så **många träd** som möjligt för att säkerställa att träden fortsatt hjälper till att stabilisera backen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Gångvägens avsedda dragning är oförändrad sedan tidigare granskning.

Sid 11: Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att "utformningen av ny bebyggelse kommer att hållas underordnad befintlig bebyggelse". Med upp till 10 m höga hus konstaterar vi att detta **inte stämmer**. Vidare under rubriken Planbeskrivning noterar Österlen VA att Planägaren **inte kunnat klargöra den tänkta fastighetsbildningen** och i det sammanhanget måste det även fastställas vilka hus som skall vara **bostäder** och vilka som skall vara **del av hotellet**.

Sid 17/18: skriver Samhällsbyggnadsförvaltningen att den nya bebyggelsen bidrar till att forma **stadens** årsringar och att om bebyggelsen utformas alltför lik den historiska så kommer det att saknas en förankring med samtiden. Med tanke på att den föreslagna nya bebyggelsen har stora likheter med den man finner kring Medelhavet förefaller den risken vara minimal.

Sid 22: Samhällsbyggnadsförvaltningen klargör att genomförandetiden på 10 år inte syftar på tiden som byggnation kommer att pågå utan **"tiden som avses för att genomföra planförslaget"**. Utan att gå djupare i semantiken vill vi att byggnationen enl planförslaget skall begränsas till två år från då första byggmaskinen börjar arbeta tills projektet är klart för att begränsa tiden då vi skall lyssna till ljudet av olika entreprenadmaskiner och få virvlande damm.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Det är inte möjligt att reglera hur lång byggtiden ska vara. Detta eftersom det vid byggnation inte är möjligt att förutse exempelvis försenade leveranser av byggmaterial med anledning av omvärldsläget, vilket den senaste tiden varit en vanlig anledning till fördröjda byggtider. En sådan bestämmelse som Sakägare 4 föreslår skulle därmed riskera att den planlagda bebyggelsen blir planstridig innan byggnationen ens är färdigställd.

Sid 27: Vi önskar att Samhällsbyggnadsförvaltningen förser Plankartan med uppgift om antal våningar eftersom avsaknad av uppgift om antal våningar är mycket oprecist. Vidare hävdar Samhällsbyggnadsförvaltningen attnockhöjden för de tre radhusen vid "E" (vilka vi kräver borttages från Plankartan) är 4,7 m. Gavelbredden är 8,0 m samtidigt som Plankartan anger att takvinkeln skall vara min 30 gr och max 40 gr.

Eftersom Samhällsbyggnadsnämnden hävdar att vi haft fel i vår tidigare analys avnockhöjden har vi anlitat Arkitekt SAR/MSA, NN för att undersöka om det verkligen stämmer attnockhöjden är 4,7. Svaret är att:

- Vid 40 gr takvinkel blirnockhöjden = **8,06 m** från medelmarknivån. Detta är de facto **mer än Villa Laurasnockhöjd om 7,2 m!**

Vi finner att påståendet attnockhöjden är 4,7 m är **direkt felaktig och vilseledande!** Vi bedömer att **skuggstudien** dessutom är utförd med utgångspunkt i en **felaktignockhöjd**.

Dessutom förefaller det som att det radhus som ligger i mitten samt det som vetter mot Wiklands Backe har vuxit i storlek jämfört med det tidigare förslaget. Genom att stryka radhusen vid "E" så är **problemet löst**. Om radhusen "E" slopas bedömer vi att en sådan ändring är av redaktionell karaktär och samtliga sakägare som yttrat sig ang dessa radhus är emot byggandet och blir bara nöjda när de slopas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Enligt Boverkets rekommendationer ska inte våningsantal anges, eftersom det anses som en alltför oprecis bestämmelse, eftersom en våning i princip kan ha vilken höjd som helst. Tillåten byggnadshöjd har sänkts något i område E inför antagandet vilket också får som konsekvens attnockhöjden på bebyggelsen minskar. Villa Lauras höjd från mark till takfot är högre än den föreslagna nya bebyggelsen. Med en brantare takvinkel än Villa Laura fås ett luftigare intryck och därmed upplevs tilläggen som underordnad befintlig bebyggelse.

Kommunen medger att de missuppfattat Sakägare 4 när det gälldenockhöjden i det tidigare utställningsutlåtandet. Skuggstudierna har genomförts med en bebyggelse enligt bestämmelserna i plankartan (takvinkel 40 grader, 8 meter djup huskropp, byggnadshöjd 4,7 meter), vilket resulterar i ennockhöjd på knappt 8,1 meter. Skuggstudierna visar därmed på planförslagets fulla marknyttjande. Byggnadshöjden har dessutom sänkts något inför antagande. Kommunens misstag bedöms därmed vara läkt inför antagande.



Sid 38: Det är intressant men även skrämmande information från Sakägare 10 att de nödgades frakta 1000 ton sprängsten till Hjälmared 4:251 samt driva ned 7 m stålspons för att förhindra ras vid uppförandet av den nya villan. Om så ej skett hade vi sannolikt fått ännu mer problem med vårt klinkergolv som släppte från betongplattan och **lyfte sig c:a ett par cm** på en yta av knappt två kvm. Olägenheten och svårigheten att finna likadana klinkers har skapat problem för oss. Kostnaden för reparationen har vi själva fått stå för eftersom vår försäkringsgivare hävdade att villaförsäkringen inte omfattar sådan skada. Vi påtalade skriftligen våra farhågor till Kommunen **innan bygglov gavs** för uppförande av huset på 4:251 men detta beaktades inte av Kommunen. Vi har också drabbats av marksänkningar på vår tomt och sprickor i fasaden på vårt hus. Vi har i alla fall sluppit att huset rasat ned för backen. Vid grävning och schaktning på 4:251 samt spontning skakade vårt hus på ett mycket obehagligt sätt. Förhållandena är **möjliga ännu svårare på grannfastigheten 4:250** direkt nedanför område "E" som i sig gränsar till det värsta "stupet" så det är ytterligare skäl till att **slopa byggande av de tre "E" husen**.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: För uppförande av husen på fastigheterna nedanför Hjälmared 4:65 fanns redan en detaljplan som vunnit laga kraft. I en detaljplan som vunnit laga kraft anses alla aspekter redan vara utredda, varför det rent lagmässigt inte fanns något hinder för att bevilja bygglov.

Vi följer Planbeskrivningen och kommenterar denna enligt nedan:

Syfte

Här anges: I föregående Planförslag stod det "viss utveckling av hotellverksamheten". I föreliggande förslag har "viss" **strukits**. Det är en fundamental skillnad om en byggnad innehåller en bostad eller att hotellverksamhet bedrivs vilket måste **framgå av Planen. Vi motsätter oss att radhusen vid "E" byggs** vilket då också eliminerar frågan om de utgör bostad eller hotell. (Vi har ofrivilligt drabbats av att det som nu benämnes Villa Laura gjordes om från privatbostad till hotell innebärande att man inte vet vem vi har som granne från ena dagen till den andra).

Vidare anges att "Radhusen hjälper till att rama in park- och gårdsrummet, dämpar samtidigt vindar och vägljud." Vi förstår tanken men det får aldrig ske på **bekostnad av 3:e part**. Detta gäller inte bara området E utan även övriga föreslagna hus. Att bygga hus med två eller flera våningar som skydd för vindar och ljud påverkar omgivningen estetiskt och ändrar karaktären på området och att använda de befintliga lägenhetshusen utmed Moriabacken som skäl att fortsätta bygga 2 våningar eller mera är ett dåligt argument. Detta må vara ett tyckande från vår sida men de höga husen i område B kommer **de facto** att ta bort **utsikten** mot havet för Hjälmared 4:16 och sannolikt att påverka hur bullret från Väg 9 reflekteras av den massiva husväggen på område B. dessutom föreslås husen få takterrass vilket känns närgången med



tanke på **direkt insyn** i Hjälmared 4:16's trädgård. Huset på Hjälmared 4:16 är mycket utsatt av Väg 9 så **all utomhusaktivitet äger rum på östra sidan** av huset alltså framför B-huset. Vi önskar därför att samtliga B-hus utformas som ett eller 1 ½ -planshus där nockhöjden hålles nere så långt som är rimligt. Samma sak gäller C-huset som kommer att upplevas som en hög vägg sett från vägen S:8 som leder till 4:65.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se svar till Sakägare 7.

Betr gångväg till trappa vid Wiklands backe – se ovan betr sid 9!

På Sid 2 anges att "området sluttar flackt där nybyggen planeras och sedan brantare efter landborgskanten ner mot Kivik där **ingen ny bebyggelse** inom planområdet är planerad". Sedan många år då området Wiklands Backe planlades pekar allt mot att det byggs ett hus nedanför "stupet" NO om område "E". Så vitt vi kan utläsa tar den föreslagna Planen **ingen** hänsyn till den komplikationsgrad som byggande av område "E" innebär för **hela** backen.

Förutsättningar

Lantmäteriet

Under rubriken geotekniska förhållanden framgår tydligt att område E kräver ytterlig **varsamhet** med krav om begränsad belastning och slänten nedanför skall vara bevuxen och markhöjderna får inte ändras. Det är ytterligare argument för att inte bygga område E.

Utformning av radhusen i område A, B, C och D

Här anges att dessa skall uppföras i **två våningar samt inredd vind**. Se ovan betr våningar på s 27 där Samhällsbyggnadsförvaltningen använder begreppet våningar – som vi tycker är begripligt!

Föreslagen markanvändning

Detta stycke ger utrymme för extremt många varianter enl "Vissa kvarter får användas för bostadsändamål och vissa för bostads och hotelländamål." Antalet bostadsenheter anges till 22 - 36. **Såväl ändamål som antal är alltför oprecist** för att ge en meningsfull vägledning och Samhällsbyggnadsförvaltningen skriver själv i ett annat stycke att **exploateringsgraden är hög** varför vi ser fram emot att maxantalet reduceras till förslagsvis totalt 28 bostäder och hotellenheter. I slutet på stycket samt även på andra ställen i förslaget påtalas att en målgrupp för bostäderna är den äldre befolkningen. Det **rimmar illa** att då föreslå byggande av hus med tre våningsplan.

Bebyggelse

Geotekniska förhållanden

Här beskrivs hur borrhningar i **endast två linjer** är gjorda och att man inte kommit ner mer än max 7,8 m djup. Detta djup understiger väsentligt det djup till vilket stålspontning ansågs



erforderligt i backen på fastigheten 4:51. Alltså är frågan om lämpligheten för byggnation **inte** besvarad.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Länsstyrelsen, som utövar tillsyn kring att detaljplaner inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet, har inte haft några anmärkningar avseende ras, skred och erosion. Det stämmer att de geotekniska undersökningarna kommit ner till 7,8 meter. Stålspontningen som krävdes på Hjälmaröd 4:251 var enligt förvaltningens kännedom 7 meter, vilket innebär att de geotekniska undersökningarna redogjort för förhållandena djupare ner i marken än de åtgärder som krävdes på grannfastigheten.

Område E

På s 41 Beskrivs att husen är förskjutna i sidled så att alla tre öppnar upp mot havet. Deras placering gör att **vi förlorar** en del av kontakten med havet och gamla Kivik och får direkt insyn på vår terrass. Som vi redan i förra Planförslaget påtalade kan det inte stämma att nockhöjden blir 4,7 m. Den datorskapade bilden visar dessutom tydligt att det är två våningsplan. Vi antar att även skuggstudien är **felaktigt** beräknad och kommer att avsevärt minska våra solcellers produktion av "grön" el. Kommunen gav oss **bygglov** för solcellerna och det känns nu som att Kommunen medverkar till att vi kommer att **förlora intäkter** från solcellerna. Det är orimligt att ny byggnation skall ske på **vår bekostnad**. Se även ovan betr sid 27! **Tag bort "E" husen från Planen!**

Övergripande utformning och utförande

Byggnaderna i område "B" utgör en **massiv vägg** mot Hjälmaröd 4:16 med byggnadshöjd på 5,8 m med max takvinkel 20 gr resp 7,8 m med max takvinkel 20 gr. Gavelbredden anges som 12 m. Istället för att Kommunen förenklar för sakägarna och är transparent och redovisar nockhöjd bad vi Arkitekt SAR/MSA, NN att beräkna **nockhöjden som blir 8,0 m resp 10,0 m**. Detta kommer i relation till existerande bebyggelse i området att upplevas som en bastion. Vi föreslår att hela "B" området gives max byggnadshöjd 4,5 m med **max nockhöjd 7,0 m** som understiger Villa Laura's 7,2 m. Förslagsvis skulle samma höjd kunna tillämpas för "A" och "C" områdena också. Detta skulle harmoniera med det nyligen byggda och närbelägna Kärnhem-området vid Rödjeslingan med 1½ plans hus som smälter in fint med Kiviks bebyggelse. I ett tidigare förslag till detaljplan betecknades den föreslagna bebyggelsen som "lågmäld". Istället för att utforma bebyggelsen i enlighet med adjektivet behålls de höga höjderna och **"lågmäld" har strukits!**

Återigen är det inte acceptabelt att parametrar för de föreslagna nya husen optimeras på **bekostnad** av befintlig bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se svar till Sakägare 7.



Dagvattendamm

Vårt intryck från de redovisade höjderna är att dagvattendammen kommer att ligga högre än de dagvattenledningar som skall leda vatten från "vändplatsen" väster om Villa Laura. Det skulle då behövas en pumpstation. Se även nedan under rubriken: Dagvatten – Skyfall!

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Plushöjderna i plankartan säkerställer att dagvatten kommer rinna i riktning mot dagvattendammen. Se illustration i planbeskrivning och dagvattenutredningen för avrinningsvägarna.

Område F och I

Samhällsbyggnadsförvaltningen har föredömligt ansträngt sig för att det föreslagna orangeriet söder om Hotellbyggnaden inte skall synas alltför mycket. Här används föredömligt **nockhöjden** på byggnaden men även med en till 4,5 m begränsadnockhöjd blir byggnaden högst påtaglig i denna unika miljö som nära nog är ett signum för Kivik. Vi anser därför att byggnaden ska **slopas**.

Hotellet

Hotellet samt kvartersmarken för de nya bostäderna avses att styckas av till egna fastigheter. Av detaljplanen måste det framgå **vilka** hus/bostäder som skall utgöra bostad resp hotell.

Markens anordnande

Vi noterar med tillfredsställelse att Samhällsbyggnadsförvaltningen nu tydligt stipulerat att 60% av planområdets yta skall vara genomsläpplig men det är en klart mindre area än idag. Vi hoppas också att Samhällsbyggnadsförvaltningen beaktar att vid **de extremt torra perioder** som Kivik med omgivning numera drabbas av blir markens genomsläpplighet mindre. Vi noterar också med tillfredsställelse att Samhällsbyggnadsförvaltningen speciellt markerar att markens höjd inte får ändras.

Gator och trafik

Vi noterar tacksamt att förbindelsen från planområdet till väg 9 via den samfällda vägen S:8 **tas bort**. Se dock ovan ang sid 9!

Parkering

Vi skulle vara mycket tacksamma om den bilparkering som föreslås norr om område G och i direkt anslutning till vår tomtgräns och närmast vårt hus kunde **flyttas västerut** ett 20-tal m så att vi slipper att ha bilar parkerade inpå oss. Vi hoppas det går att lösa utan att antalet parkeringsplatser reduceras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Föreslagen parkeringslösning är just ett förslag. Mer detaljerad parkeringslösning redovisas i bygglovsskedet. Se svar till Sakägare 7.

Skyfall

Det är uppenbart att fastighetsägaren ansträngt sig för att lösa hanteringen av ett 20 års regn. Med vårt perspektiv inträffade ett mycket kraftigt regn 2019 i Kivik. Om det var ett 20-års regn eller ej vet vi inte men stora mängder vatten rann från väg 9 och via vår mark och utmed väg S:8 och omflöt vårt hus 4:65 och rann vidare nedför den branta slänten och skadade allvarligt vissa hus nedanför Wiklands Backe. Vid denna tidpunkt var marken i sin naturliga konstitution och grävandet i slänten hade inte påbörjats. Frågan är alltså om det är tillräckligt att dimensionera för ett **20-års regn** ? Detta var en betydligt mildare händelse än då militären 1960 klassade Kivik som katastrofområde då över 200 mm regn föll på mindre än två dygn vilket undertecknad mycket väl kommer ihåg.
Se även nedan betr **Dagvatten och skyfall!**

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se svar under rubriken "Dagvatten och skyfall".

Lovplikt

Det synes **inte** finnas inmätta träd som skall bevaras i den NO-liga delen av Planområdet inkl område "E".

Vi har den 25-05-25 gjort en **inventering av befintliga träd på område E** från "stupet" mot NO och till en linje i SO – NV-lig riktning från befintligt garage. På området finns 19 träd med en stamdiameter = 20 cm eller mer och 12 träd med en diameter på 15 – 19 cm som suger upp vatten och stabiliserar marken. Flera av träden bedömer vi vara mer än 15 m höga då vi jämför med vår flaggstång som är 12 m. Merparten av träden är björkar. Dessutom finns en tall med 45 cm och en med 65 cm stamdiameter. Den senare i gränsen mot Villa Julia. Se bild nedan tagen i NO-lig riktning av område "E"!



Det är synnerligen viktigt att träden speciellt på område "E" **bevaras för markstabiliteten**. Där finns även en **borrning** för bergvärme som knappast mår väl av schaktning.

Det kan förtjänas att erinra om att vi behållit träden som finns på vår tomt i närheten av "stupet" för markstabilitetens skull. Det noteras i Planen att:

- "Det är viktigt att värna ambitionen med en sammanhållen och enhetlig bebyggelsekaraktär i 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"

Den föreslagna bebyggelsen på område "E" såväl som det föreslagna Orangeriet söder om hotellbyggnaden och tre-planshusen **kontrasterar** mot ovan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Kiviks hotell pekas ut som betydelsefull byggnad i Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet, likaså att planområdet beskrivs som värdefull kulturmiljö. Dokumentet anger riktlinjer för vilka värden som ska bevaras, likaså hur fastighetsägare kan tänka när de önskar göra ändringar på sin fastighet med högt kulturhistoriskt värde. Dokumentet ger med andra ord vägledning hur vi kan bevara befintlig bebyggelse samtidigt som vi kan anpassa den för framtida behov. I planförslaget säkras hotellbyggnadens kulturhistoriska värden med varsamhetsbestämmelser, likaså att exempelvis tornspirans höjd inte får ändras. Därutöver regleras utformningsbestämmelser för ny bebyggelse för att knyta an till lokala byggnadsmaterial. Förvaltningen gör därmed bedömningen att planförslaget tar erforderlig hänsyn till de riktlinjer som framgår i Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet.



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

[bilden ovan visar en illustration från planbeskrivningen, förv. red. kommentar]



Den pittoreska Villa Laura som antyds till vänster i bild och vår Skånelänga som hukar till höger i bild (som vi inte vill ge ett epitet själva men som präglas av den dåvarande stadsarkitektens i Simrishamn rekommendation) skulle få de tre radhusen inklämda på område "E" att inte harmoniera med grannhusen. - Detta skulle också bli vyn som möter betraktaren nere **från gamla byn såväl som människor på N piren och sjöfarare** som angör Kivik. Ytterligare skäl att **slopa** bebyggelse på område "E".

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Byggnadshöjden på föreslagen bebyggelse är lägre än Villa Laura. Höjden från mark till takfot upplevs också som lägre än Villa Laura.

Konsekvenser – Miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna Detaljplanen inte medför betydande miljökonsekvenser. Det är en relativ bedömning och betyder att den dåligt skötta parken kommer att skövlas snarare än att upprustas. Däremot synes planen **inte beakta möjligheterna** att nyttja taken på den nya bebyggelsen för solceller som vore en **positiv** miljöåtgärd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: I planbeskrivningen (sid. 30) framgår att taken är utformade för att de ska utgöra underlag för lokal energiproduktion i form av solceller.

Dagvatten och skyfall

Här beskrivs översiktligt hur 100 årsregnet skall avledas till föreslagen damm för fördröjning och infiltration. Utlopp från dammen skall vara strypt till 10 liter/sec. Med ett antagande att dammen har en yta om 500 kvm som skall ta emot 40% av nederbörden som faller på områdets 21.000 kvm blir nettohöjningen av vattenytan 83 cm på en tim vid 54 mm nederbörd under 1 tim som anges som 100 årsregn enligt MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap). Det förefaller som att dammen behöver ha en större yta än de 500 kvm som vi uppskattat från illustrationen?

Den 28 maj, 2025 publicerade WMO (FN's World Meteorological Organization) en rapport där man förväntar sig att norra Europa får räkna med **ökande nederbörd och stigande temperatur** de närmaste fem åren vilket man bör hissa varningsflagg för då det gäller byggande på känsliga ställen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Länsstyrelsen har inte haft några anmärkningar gällande skyfall och dagvattenhantering i detta skede. Dagvattenutredningen bedöms vara utförd enligt gängse normer.



Skuggstudie

Med ref till frågan om nockhöjd på de föreslagna "E" radhusen bedömer vi att skuggstudien inte visar den verkliga skuggningen på vår fastighet. **Vi ber om klarläggande men redan den redovisade skuggningen är oacceptabel! Även insynen på vår terrass är oacceptabel.**

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se förvaltningens svar på sid. 24.

Riksintressen

Under denna rubrik återkommer referensen till att Kommunen har en hög andel **åldrande befolkning** som bedöms efterfråga ett nerskalat boende. Logiken att då bygga en betydande del av bostäderna i **två- eller tre-plan är svårförståelig.**

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Länsstyrelsen har meddelat att planförslaget går i linje med att en åldrande befolkning kan leda till att bostäder i servicenära läge efterfrågas, se sid. 6 i Utställningsutlåtande 4 daterat 2025-04-04.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Tillgänglighet God tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade sägs tillfredsställas. Detta såväl som den generella målgruppen äldre är knappast betjänta av hus med flera våningsplan som husen i område A, B och C föreslås få.

Vårt förslag om att bygga max 1 ½ - plans hus i ytter-randen av området rimmar bättre med den uttalade målgruppen och skulle ge området den lågmälda framtoning som tidigare beskrivs och skulle man önska att några hus har två eller tre våningsplan skulle dessa med fördel placeras i mitten av området för att minska **karaktären av en fästning.**

Här framhålls att Kivik erbjuder även grundskola (åk F-6) vilket gör orten attraktiv även för barnfamiljer. Detta synes med tanke på Kommunens sedan länge fattade beslut att stänga Kiviks skola **inte beskriva fakta. Om det är tecken på bristande kommunikation inom Kommunen befarar vi att det kan finnas ytterligare sakfel i Planen.**

Vi hoppas att våra synpunkter beaktas och att hotellet då blir fortsatt framgångsrikt. Vi värnar sedan generationer om Kivik.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivning har uppdaterats med aktuell information avseende grundskola i Kivik.

Sakägare 5, 2025-05-30

Sammanfattning



Jag motsätter mig fortfarande all bebyggelsen i område A då jag tycker att det blir för påträngande både i gatubilden och för grannhusen. Hela intrycket av Moriabacken kommer att förfulas och kännas överexploaterat. Områdena F och E strider mot översiktsplanen och marken på dessa områden är känslig för markingrepp.

Om man bygger enligt översiktsplanen i västra området är det acceptabelt enligt mig. Jag är också bekymrad över hur stor naturpåverkan det får i slutänden om hela området bebyggs.

Då jag har förstått att norra utfarten vid väg 9 inte är möjlig att använda borde man göra något åt den befintliga utfarten från Moriabacken då den heller inte är helt trafiksäker pga dålig sikt söderut.

Miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande kommer att ha betydande påverkan på djurlivet.

Min fastighet ligger så har jag god översikt över det sydöstra hörnet av området på detaljplanen.

Jag har under året observerat ett 40-tal fågelarter tex. turkduva, ärtsångare, svartvit flugsnappare och större hackspett. Flera av dessa arter är troligtvis häckande. Gulhämpling finns rapporterad på artportalen sedd i hotellparken under sommaren 2020. Min man har sett gulhämplingen (2021) i hotellparkens sydöstra del från vår trädgård. Även långbensgroda har observerats i nära anslutning till området vilken omfattas av bilaga IV i EU:s art- och habitatdirektiv och ska ha ett starkt skydd där dess livsmiljöer finns. Jag ser fladdermus flyga över min tomt kanske borde den inventeras. Det vore förödande om dessa arters habitat förstörs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: I genomförda naturvärdesbedömningar, såväl som i kommunens artdatabaser, återfanns inga rödlistade arter. Den sammanvägda bedömningen i utredningen var att planförslaget inte kommer påverka någon växt- eller djurart negativt på populationsnivå då det endast noterades arter som är allmänt förekommande med stor utbredning. De största värdena är knutna till de gamla lövträden, vilka inför antagande är inmätta i en genomförd trädinventering. Plankartan har försetts med bestämmelser om utökat marklov för trädfällning.

Kulturvärden

Den nya bebyggelsen blir alldeles för tätt inpå den gamla bebyggelsen vilket förstör känslan av den gamla bebyggelsen i Kivik.

Framför allt när de nya byggnaderna utseendemässigt avviker så markant från den gamla bebyggelsen. Om man bygger enligt översiktsplanen, alltså i västra delen av området blir den nya bebyggelsen inte lika påträngande/inkräktande.

Emeliero blir mindre synligt från Moriabacken fram för allt p.g.a. på område A. Det vore en kulturell förlust om den vackra byggnaden skymms av nybyggnation.



Trafik och gatudimension

Jag anser att som Moriabacken är utformad så att den inte klarar mer trafik, inte heller gatorna som ansluter till den. Gatan är för smal och det är svårt för bilar att mötas. Man kan också tänka sig att trafiken ner mot havet bland den gamla bebyggelsen och för de boende där blir alltför störande. Man måste då se till att begränsa genomfartstrafiken på något sätt.

Likväl måste man förbättra utfarten från Moriabacken till väg 9 då sikten söderut är mycket dålig.

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

Översiktsplaner

Enligt "Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun" anges endast den västra delen av fastigheten som bebyggelseområde vilket vi kan tycka är det enda som kan accepteras.

Under rubriken Utformningskrav och strukturanpassning står följande text.

"Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till ortens särart och befintliga skala så att risk för storskalighet och likformighet undviks, och så att riksintresset för kulturmiljö beaktas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Se svar till sakägare 1. Vidare tål att nämnas att byggnadsnämnden gör bedömningen att den föreslagna bebyggelsens skala och utformning väl stämmer överens med befintlig bebyggelse i denna del av Kivik.

Övriga program och planer

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

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

I allt övrigt hänvisar jag till yttrandet från Sakägare 1 som jag till fullo stöder.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Det är mycket riktigt att Kiviks hotell pekas ut som betydelsefull byggnad i Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet, likaså att planområdet beskrivs som värdefull kulturmiljö. Dokumentet anger riktlinjer för vilka värden som ska bevaras, likaså hur fastighetsägare kan tänka när de önskar göra ändringar på sin fastighet med högt kulturhistoriskt



värde. I planförslaget säkras hotellbyggnadens kulturhistoriska värden med varsamhetsbestämmelser, likaså att exempelvis tornspirans höjd inte får ändras. Därutöver regleras utformningsbestämmelser för ny bebyggelse för att knyta an till lokala byggnadsmaterial. Förvaltningen gör därmed bedömningen att planförslaget tar erforderlig hänsyn till de riktlinjer som framgår i Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet.

Sakägare 6, 2025-05-21

Vi har tagit del av det digitala utställningsmaterialet beträffande rubricerad detaljplan, (kungörelse 2025-04-29 beträffande Dnr 2018/508 med bifogade handlingar). Vi är välbekanta med planområdet.

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

Geotekniska förhållandet i områdets nordöstra delar – slänten ner mot Wiklands backe. Den begränsade geologiska undersökningen från 2009 är nu kompletterad med en ny undersökning i två begränsade linjer. Enligt vår åsikt kvarstår dock fortfarande riskerna i område E, för ras i slänten och störningar i vattenassimilationen, även med de nu föreslagna justeringarna av bebyggelsen i område E.

I samband med byggandet av bostadsprojekten i Wiklands Backe har de verkliga förutsättningarna framkommit gällande förhållandena i slänten mellan nordöstra delen av hotellfastigheten och Wiklands Backe. Dessa förhållanden har krävt omfattande dränerings- och förstärkningsarbeten för att stabilisera slänten och befintliga byggnader ovanför samt för att ta hand om de stora vattenflödena.

Det har vid arbetena i slänten visat sig att marken innehåller insprängda lerknölar och annat finkornigt material som är instabilt. Problemen förstoras genom de stora vattenflöden som förekommer i marken/slänten. Även efter tre månader med en mycket torr vår rinner vattnet i slänten och lämnar kvarstående pölar. Vatten rinner ständigt i gatans dagvattensystem.

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



stora olägenheter med ökat vattenflöde för befintliga hus och pågående husbyggen längs Wiklands Backe. Risk finns att även Villa Laura påverkas.

Vi anser fortfarande att planförslaget inte tar full hänsyn till de verkliga markförhållandena, som framkommit för området, vid beslut om planen och bebyggelsen norr om Villa Laura. Det kan inte vara rimligt att fastigheterna i slänten öster om Villa Laura skall kunna drabbas av ras- och vattenproblem i samband med en framtida bebyggelse norr om Villa Laura.

Växtligheten i hela slänten mot öster måste bevaras och får inte tas bort för att få bättre sjöutsikt eller annat ändamål. Växtligheten utgör utöver att stabilisera slänten också både insyns- och ljudskydd mot hotellet.

Bestämmelserna i detaljplanen (n_2 och n_4) samt restriktionen om belastning av prickmarken under byggtiden är helt otillräckliga och svåra att kontrollera. Då radhusen dessutom kan avstyckas till enskilda fastigheter blir kontrollmöjligheterna, i långa loppet, i stort sett obefintliga.

Med utgångspunkt från de mycket stora problemen med markförhållandena, som visats sig vid markarbetena för de tre hus som ligger/byggs i slutningen på västra sidan av Wiklands Backe, anser vi att de tre radhusen vid Villa Laura inte skall ingå i detaljplanens byggrätter och därför inte kunna byggas. Planen bör dessutom föreskriva att växtligheten i och ovanför slänten mot öster inte får avverkas utan skall bevaras som skydd mot ras, vattenflöden, insyn och buller.

Insyn, störningar m.m.

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

Risken finns också att om radhusen byggs så kommer man, för att förbättra utsikten, att avverka mycket av den befintliga vegetationen i slänten. Vegetation som behövs för stabilitet och vattenassimilation i närområdet mot Wiklands Backe. En avverkning innebär också direkt insyn på uteplatserna för husen nedanför samt att den växtrida som finns idag, som ljuddämpning från hotellet och de kommande bostäderna, försvinner. Redan idag är det sommardag, vissa dagar, hög ljudnivå från Villa Laura och övrig hotellverksamhet.

Radhusen vid Villa Laura bör därför utgå och växtligheten i slänten nedanför Villa Julia (f.d. Fruktpackeriet), Villa Laura och norrut säkerställas i planen med restriktioner mot avverkning.



Exploateringsgraden och trafikbelastningen

Även om max tillåtet antal radhus (36 st) minskar något om radhusen vid Villa Laura utgår, blir trafikbelastningen på Moriabacken fortfarande väldigt hög. Man måste dessutom beakta att från april till september förekommer en omfattande trafik på Moriabacken från besökande och turister. Dessutom har hotellet ett flertal event om året som drar betydligt fler besökande än bara de på hotellet boende. Vid dessa tillfällen uppstår stora trafikrörelser och omfattande parkeringsproblem.

Utfarten på väg 9 har mycket skymd sikt åt söder. Under framförallt sommarhalvåret innebär detta att risker i trafiken uppstår och att långa utfartsköer lätt uppkommer.

Många från väg 9 och hotellområdet kommer att köra på Moriabacken österut mot Tittutvägen och belasta denna och andra gator i närområdet. Risken är stor för ökat antal incidenter och olyckor på områdets mycket smala, knappt mötesbara, gator utan trottoarer men med, under sommaren, omfattande gång- och cykeltrafik.

Huvuddelen av all parkering (mer än 50%) är placerad längst in på området, vilket innebär att långa trafikrörelser blir följden. Trafikrörelser som också kan påverka slänten vid område E med markvibrationer. De många trafikrörelserna och långa angöringsvägarna, till exempel hotellparkeringen, påverkar också miljöbelastningen ytterligare i negativ riktning.

En reduktion av maximal tillåten exploateringsgrad bör därför göras, utöver att radhusen vid Villa Laura utgår.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Länsstyrelsen har inga anmärkningar på planförslaget avseende risk för ras, skred och erosion i detta skede. Eftersom länsstyrelsen också är tillsynsmyndighet avseende risker för människors hälsa och säkerhet gör kommunen bedömningen att de geotekniska frågorna är fullt utredda.

Insynen på Hjälmared 4:249 och 4:250 får anses vara ytterst begränsad eftersom entréerna till bostäderna avses angöras från norr och eftersom det enligt illustrationsplanen föreslås kopplat byggnadssätt fås väldigt liten insyn på nämnda fastigheter. Avseende insynen till Hjälmared 4:16 kommer gångstigen, som kommer omgärdas av häckar, utgöra en buffert vilket begränsar insynen till denna fastighet.

Avseende parkeringsbehovet krävs det enligt plan- och bygglagen att planförslaget kan visa på att erforderligt antal parkeringsplatser kan uppföras. Antalet parkeringsplatser har beräknats utifrån kommunens parkeringsnorm, se planbeskrivningen. Det är fört i bygglovsskedet som den slutliga och mer detaljerade parkeringslösningen behöver redovisas.



Kommunen gör bedömningen att den trafikallstring som planförslaget ger upphov främst kommer att röra sig mellan befintlig in- och utfart till Hjälmared 4:203 och korsningen Moriabacken/väg 9. Därmed anses trafikflödet nedför Moriabacken ner mot Tittutvägen vara ytterst begränsat. Den tillkommande trafiken från planområdet är av begränsad lokal omfattning och bedöms inte påverka trafikkapaciteten eller trafiksäkerheten för Moriabacken eller vid utfarten till Väg 9. Den trafikallstring som planförslaget ger upphov till har visat sig ligga långt under de riktvärden som anges.

Sakägare 7, 2025-05-26

Refererar i princip till min skrivelse av 20221007 då det i princip inte ändrats någonting avseende byggnation mot min tomt Hjälmared 4:16.

Processen började redan i mars 2015, med nytt förslag 20201125, nytt förslag 20221015 samt 20230908. Detta bevisar att hela denna process ligger långt från verkligheten då en massiv kritik framkommit från en massa sakägare och de som är beslutfattare inte lyssnar på allmänheten.

Man skriver än en gång att man vill skydda de äldre delarna av hotellbyggnaden så att kulturhistoriska värden består. Det är ett hått att skriva detta då man 100 % förstör denna unika miljö som finns kvar i Kivik. Dessutom skriver kommunen att den värnar om delaktighet och inflytande från medborgarna. Var finns detta?

I den nuvarande översiktsplanen skriver man att det endast skall ske bebyggelse väster om hotellet. Det innebär att radhusen norr om Villa Laura position E ej skall bebyggas liksom orangeri n₂. Dessutom är rasrisken uppenbar då slänten mot havet inte är att lita på framför allt då vi kan förvänta oss betydligt större skyfall i framtiden med den klimatkris som finns idag.

Själva byggnaderna

Byggnaderna A, B, C i det ursprungliga förslaget från 2015 var att uppförandet skulle ske i 1 till 1,5 plans fastigheter. Detta ändrades till 2-3 plans radhus vilket är helt förkastligt.

Utseendemässigt kommer fastighet A att bli en koloss utmed Moriabacken. Vän av ordning skriver säkert att det finns redan på andra sidan Moriabacken 2-våningsfastighet. Det stämmer och med min kunskap skulle aldrig detta hus ha byggts.

Byggnad B som vetter mot min tomt Hjälmared 4:16 kommer också att ligga som en koloss mot väster. Dessutom altaner som vetter mot vår tomt. Tyvärr ligger fastighet 4:16 alltför nära riksväg 9 varför vår tomt uteslutande utnyttjas öster om huset och alltså mellan mitt hus och byggnad B. Det är helt förkastligt att bygga en 10 m hög byggnad framför vårt hus och som inte det var nog föreslås en takterrass eller snarare en "utsiktsplattform" vättande mot vår trädgård. Dessutom skymmer de föreslagna husen vår utsikt.



Bullret kommer att öka väsentligt för vår fastighet då ljudet framför allt bussar och lastbilar kommer att slå mot fastighet B och mot fastighet Hjälmared 4:16. Detta hade eliminerats om man uppför 1 till 1,5 plans fastigheter istället.

Som en konsekvens så borde man också ändra på utseendet på fastighet C till 1 till 1,5 plans fastigheter. I ert material står det att det skall uppföras max 28 boende men räknar jag antalet boende i ert material är det $6+12+6+3+5=32$ st. då borde det vara lätt att eliminera fastighet E då är man nere i 29 bostäder.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Kiviks hotell pekas ut som betydelsefull byggnad i Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet, likaså att planområdet beskrivs som värdefull kulturmiljö. Dokumentet anger riktlinjer för vilka värden som ska bevaras, likaså hur fastighetsägare kan tänka när de önskar göra ändringar på sin fastighet med högt kulturhistoriskt värde. Dokumentet ger med andra ord vägledning hur vi kan bevara befintlig bebyggelse samtidigt som vi kan anpassa den för framtida behov. I planförslaget säkras hotellbyggnadens kulturhistoriska värden med varsamhetsbestämmelser, likaså att exempelvis tornspirans höjd inte får ändras. Därutöver regleras utformningsbestämmelser för ny bebyggelse för att knyta an till lokala byggnadsmaterial. Förvaltningen gör därmed bedömningen att planförslaget tar erforderlig hänsyn till de riktlinjer som framgår i Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet.

Medborgerligt inflytande säkras genom att planhandlingar görs allmänt tillgängliga vid varje planskede i detaljplaneprocessen, där medborgare kan skicka in sina synpunkter.

Gällande planförslagets förenlighet med översiktsplanen, se förvaltningens svar till Sakägare 4.

Den del av område B som vetter mot Hjälmared 4:16 är mycket lägre än den byggnadskropp som Sakägare 7 refererar till. Dessutom är avståndet mellan föreslagna bebyggelse och bostadshus enligt förvaltningens beräkningar cirka 60 meter, vilket är ett ansevärt avstånd. Eftersom Länsstyrelsen tidigare slagit fast att området utgör naturlig tätortsutveckling, och att Hjälmared 4:16 ligger inom det område som i gällande översiktsplan markeras som område där kvalitativ förtätning kan ske, har man som fastighetsägare att vänta att förtätning på grannfastighet kan komma att ske.

Gällande buller har det gjorts bullerberäkningar som visar på att den föreslagna bebyggelsen ligger inom ett område där den ekvivalenta bullernivån vid fasad beräknas understiga den äldre striktare bullerförfordningen både 2023 och i prognosen för 2045. Därmed anses påverkan på grannfastigheten vara ganska liten.

Parkeringsplatser

I prospektet finns uppräknat totalt både 118 samt 128 parkeringsplatser, dvs en diff på 10 platser. Om man räknar med 2 bilar per bostad är det ca 60 platser. Personalen på hotellet



besitter ca 20 platser vilket innebär att det finns 38 eller 48 platser till hotellgäster. Om man tittar på högsäsongen så kommer detta inte att räcka, vi har räknat till som mest mellan 80-100 bilar, både övernattningsgäster som bara ätande gäster. Vart skall dessa gäster parkera sina bilar, ute på Moriabacken kanske?

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Antalet parkeringsplatser har utgått från den parkeringsnorm som gäller för Simrishamns kommun. Förvaltningen bedömer att planförslaget beräknat antalet parkeringsplatser i planförslaget på ett tillförlitligt sätt. Enligt äldre plan- och bygglagen räcker det i detaljplaneskedet med att det visas hur antalet parkeringsplatser beräknas. Grundligare och mer detaljerad parkeringslösning redovisas först i bygglovsskedet. 118 platser är minimikravet enligt parkeringsnormen men förslaget visar att till och med 128 parkeringsplatser kan uppföras.

Till sist en liten information från Hjälmaröd 4:16

På min tomt finns det en fruktodling som planterades av min farmor och farfar på 1930-talet, dock har jag nyplanterat ca 40 träd de senaste 5 åren. Besprutning sker ca 10 gånger per år för att förhindra skurv och annat på äpplena och denna besprutning kan komma att orsaka olägenheter framför allt för byggnad B.

Sakägare 8, 2025-05-26

Vi är förvånade över att kommunen inte gjort större förändringar i det nya förslaget trots all negativ respons från sakägare. Många av våra tidigare invändningar kvarstår därför. Nu vill vi speciellt betona följande:

- Husen utmed Moriabacken bör utgå. Exploatering bör endast ske västerut och norrut i områden B, C och D.
- Området behöver egen infart från Kiviks Stora Väg (väg 9) både under exploatering och efter färdigställande. Moriabacken ska inte belastas med mer trafik. Dessutom är utfarten från Moriabacken till väg 9 är idag redan skymd mot söder.

Vi delar även synpunkterna som framförs av Sakägare 1.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att radhus mot Moriabacken ramar in gaturummet och bidrar till en välkomnande entré till samhället. Trafikutredningarna har visat på att det inte är lämpligt eller trafiksäkert att förlägga ny utfart mot väg 9. Dessutom visar utförda kapacitetsberäkningar på trafikflöden att befintlig in- och utfart via Moriabacken klarar av den trafikallstring som planförslaget ger upphov till. Se i övrigt svar till Sakägare 1. Den trafikallstring som planförslaget beräknas generera kommer dessutom nyttja befintlig in- och utfart till Hjälmaröd 4:203 vilket innebär att Moriabacken i stort inte kommer att påverkas nämnvärt av ökad trafik.



EJ SAKÄGARE

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

Privatperson 1, 2025-05-22

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

Kulturvärden

Återigen vill vi peka på att trädgården tillför denna del av Kivik omistliga kulturvärden och dessa anser vi bör bevaras. Utsikten nerifrån backen upp mot Moriabackens övre del bör inte förvanskas genom att uppföra de tilltänkta byggnaderna.

Översiktsplan

Det förefaller som byggnationen öster, söder och norr om hotellet strider mot gällande översiktsplan.

Stabilitet

Vidare är vi bekymrade för hur stabiliteten i hela backen påverkas genom de markarbeten som bebyggelsen innebär. Kan dessa arbeten genomföras utan risk för att stabiliteten längre ner påverkas? Backen har tidigare visat sig vara instabil. Detta har resulterat i sättningar, bland annat på vår fastighet. Har kommunen vid bedömningen av stabiliteten tagit hänsyn till att klimatförändringar i framtiden kommer att innebära kraftigare regn som kan underminera marken? Har man tagit hänsyn till kommande klimatförändringar då man bedömt om man kan bortföra regnvatten från området vid kraftiga regn? Vårt hus har drabbats av avsevärda sättningar på grund av kraftiga regn.

Grodor

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

Hotade och fridlysta djurarter: I området i direktanslutning till planområdet förekommer vanlig groda, åkergroda, långbensgroda och mindre vattensalamander. Samtliga fridlysta och enligt artskyddsförordningen är det förbjudet att störa dessa arter. Då dessa arter finns



i direkt angränsande område kan en byggnation vara störande och därmed olämplig även om arten inte påträffats i själva planområdet. Artportalen har inte uppdaterats på många år men dessa djurarter förekommer här och därför bör en grundlig inventering/fältundersökning av förekomsten av fridlysta djurarter göras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Kommunen gör bedömningen att den exploatering som föreslås är förenlig med miljöbalken (SFS 1998:808). Vidare bedömer kommunen att den verksamhet som planlaggs inte antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning behöver genomföras.

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

Vi har inte kunnat finna att någon naturvärdesinventering har gjorts. Därför kräver vi att en sådan genomförs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

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

I enlighet med decentraliseringsprincipen av beslutsfattande och kommunal självbestämmanderätt, vilket är de grundläggande principerna för plan- och bygglagstiftningen, kan kommunen inom vida ramar bestämma hur mark- och vattenområden ska planeras, dock med utgångspunkt i översiktsplanens rådgivande riktlinjer. Eftersom översiktsplanen i sin natur endast är ett vägledande dokument och inte bindande (se plan- och bygglagen 3 kap. 2§ 3st) hänvisar kommunen till dessa nämnda principer.

De geotekniska markundersökningar som genomförts anses vara tillfyllest. Länsstyrelsen hade inga invändningar mot planförslaget i denna utställning, även om de nämnde vid förra utställningen att de kanske skulle återkomma i frågan i nästa skede. Eftersom Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet avseende risk för människors hälsa och olyckor bedömer förvaltningen att riskerna för ras, skred och erosion är fullt utredda och därmed visar på att marken är lämplig att bebyggas.



Naturvärdesbedömningar har genomförts, både 2014 och 2020. De påvisade att bebyggelsen inte kommer att påverka någon påträffad djur- eller växtart på populationsnivå. En särskild miljöbedömning avser endast de kriterier som sätts upp av miljöbalkens 6 kap.

Privatperson 2, 2025-05-31

Jag har vid tidigare tillfälle uttryckt min kritik kring exploateringsplanerna av Kiviks Hotell och Kivik i allmänhet.

Kivik är som ni vet inte bara en charmig kustby – det är en plats där historia, kultur och natur möts på ett sätt som är helt unikt i Sverige. För att citera Simrishamns kommuns hemsida (<https://www.simrishamn.se/kultur/kulturmiljo-och-byggnadsvard>) så skriver ni att;

” Vi har många värdefulla kulturmiljöer och kulturhistoriskt intressanta byggnader. Dessa är viktiga för kommunens identitet och attraktion.”

Med tanke på ovan känns det helt orimligt att exploatera det så unika området med hotell och flerfamiljshus. En sådan exploatering kommer ha direkt negativ inverkat på det som gör Kivik unikt varpå jag motsätter mig all form av exploatering av området i anknytning till Kiviks hotell. Vidare vad jag förstår från vänner och bekanta så är jag långt ifrån ensam om att kritisera Kiviks hotells planer om att exploatera och expandera sin verksamhet.

Nedan några argument varför jag finner expansionsplanerna helt orimliga;

- Den biologiska mångfalden påverkas negativt och har gjorts så under lång tid och detta då framför allt gamla fruktodlingar exploateras till ny bebyggelse. Det är en skrämmande trend i Sverige med den kraftigt minskande bipopulationen.
- Det skapar enorm rasrisk i och kring Wiklands backe – framför allt radhusen i området E känns direkt riskabelt att bygga och de inkräktar kraftigt på integriteten till intilliggande fastigheter. Finns det möjlighet att återplantera fruktträd? Det binder marken, det verkar positivt på den biologiska mångfalden samt är karakteristiskt för Kivik.
- Översvämningsriskerna ökar markant då det finns mindre markyta att absorbera regnvatten. Ref de senaste årens extremväder med extremt stor mängd nederbörd över kort tid kommer bli än mer problematiskt om detta område exploateras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: De naturvärdesbedömningar 2014 och 2020 som genomförts har visat att planförslaget inte har en negativ inverkan på någon djur- eller växtart på populationsnivå. Det har genomförts geotekniska utredningar som visar på markens lämplighet för ny bebyggelse. Hela planområdet har försetts med bestämmelse om att minst 60 procent ska vara genomsläppligt. Vidare har dagvatten- och skyfallsutredningarna visat på att befintliga avrinningsvägar inte förändras till följd planförslaget.



Simrishamns kommun
på Österlen

Ställningstagande

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN