



Detaljplan för Hjälmaröd 9:91 och del av Hjälmaröd 74:2

Vitemölla, Simrishamns kommun, Skåne län



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



Upprättat 2021-02-28

PLANPROGRAM

INLEDNING

Handlingar

Till planprogrammet finns följande handlingar:

- Planprogrammet (denna handling)
- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk undersökning
- Miljöundersökning

Bakgrund och syfte

Vitemölla Badhotell AB ansökte oktober 2019 om planbesked:

”Utveckling av Vitemölla Badhotell för att skapa en långsiktigt hållbar verksamhet som blir en attraktiv rekreationsdestination året runt, skapar arbetstillfällen, främjar det rörliga friluftslivet och fortsätter förvalta ett kulturarv och en unik miljö i nära dialog med kommunen och Länsstyrelsen”

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 24 oktober 2019 § 232 att ge positivt planbesked, och att ett planprogram bör inleda planarbetet tillsammans med en geoteknisk undersökning och naturvärdesinventering.

Planprövning sker genom utökat förfarande med planprogram och sedan efterföljande detaljplan.

Syftet med planprogrammet är att pröva lämpligheten för en utveckling av Vitemölla Badhotell, där förslaget innebär att bygga ett antal mindre byggnader för övernattande gäster i ett område intill badhotellet.



Plandata

Planområdet ligger i fiskeläget Vitemölla, Simrishamns kommun och är sammanlagt 28 949 m². Det utgörs av fastigheterna Hjälmared 9:91 (20 521 m²) och Hjälmared 74:2 (8 428 m²). Markägare är Vitemölla Badhotell AB. Badhotellets byggnad är belägen på Hjälmared 74:2.



Illustration planområde

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande där planprogrammet utgör första steget. Planprogrammet ställs ut och inkomna synpunkter sammanställs därefter i en samrådsredogörelse tillsammans med planprogrammet. Planprogrammet är vägledande i det fortsatta planarbetet.

Miljöpåverkan

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas.

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

”Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun” antogs den 30 november 2015 och vann laga kraft den 15 mars 2017.

I översiktsplanen beskrivs hela orten Vitemölla som särskilt värdefull kulturmiljö enligt regionala kulturmiljöprogrammet. Vitemölla fiskeläge utgör riksintresseområde för kulturmiljö. Riksintressets värde består bl.a. av kustlandskap med kyrkbyar, fiskelägen, strandängar, ålabodar och förhistoriska gravar. Orten ligger inom bullerinfluensområde från Ravlunda skjutfält.

Hjälmaröd 9:91 beskrivs som ett befintligt grönområde i översiktsplanen.

I översiktsplanen beskrivs att ny bebyggelse ska anpassas efter ortens bebyggelsestruktur, täthet, befintliga gränser och rumsligheter både i landskapet och i den byggda miljön. 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.

Vid exploatering av nya områden ska allmän platsmark anvisas för att åstadkomma en allmänt tillgänglig struktur med passager, till kusten och det omgivande landskapet. Detta förbättrar rörligheten i området i enlighet med riksintressena för friluftsliv och kustzon.



Illustration ortsavgränsning. Bebyggelse bör i enlighet med översiktsplanen ske inom ortsavgränsningen.

Detaljplaner

Hjälmaröd 9:91

Fastigheten Hjälmaröd 9:91 är en del av en äldre detaljplan från år 1966 (byggnadsplan). Fastigheten är idag planlagd som allmän platsmark, park, som är en del av en samfällighet med enskilt huvudmannaskap. Samfälligheten Vitemölla vägförening lades ner kring 1990.

Hjälmaröd 74:2

Huvuddelen av fastigheten Hjälmaröd 74:2 är belägen inom en detaljplan som vann laga kraft 2002. En halvmåneformad del av fastigheten Hjälmaröd 74:2 är inte detaljplanerad.



Illustration detaljplaner



Övriga utredningar och dokument

En geoteknisk utredning och naturvärdesinventering har tagits fram under 2020.

- Naturvärdesinventering i Vitemölla, Ekoll AB, Bettina Ekdahl, Marika Stenberg, Per Nyström. 2020-06-16.
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – Geoteknik. Vitemölla Badhotell, Hjälmared 9:91 och del av Hjälmared 74:2. PQ Geoteknik & Miljö AB. Nour Zaki och Erik Palmquist. 2020-10-28.

Regionala intressen

Kulturmiljöstråk/Särskild värdefull kulturmiljö

Planområdet ligger inom de regionala intressena Kulturmiljöstråk/Särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

Vitemölla fiskeläge nämns särskilt i Länsstyrelsen i Skånes Kulturmiljöprogram

”Vitemölla, som ligger strax norr om Kivik, är ett fiskeläge med stora nivåskillnader från hamnen till den högsta punkten. Läget ligger i södra gränsen av Vitemölla naturreservat, som bland annat utgörs av Lindgrens backar och de vida strandbackarna. Som namnet Vitemölla antyder hade samhället sedan länge en betydande kvarn. Kvarnen uppfördes invid Mölleåns mynning, på mark tillhörande Torups frälsegods.

I mitten av 1700-talet hade Vitemölla cirka 150 invånare. Befolkningen ökade markant under 1800-talet och vid 1890-talet hade fiskeläget omkring 400 invånare och ett 60-tal bostadshus. Markens ägare var vid sidan om Torups gods även Hjälmareds kronohemman. Huvudgatan i byn ligger parallellt med kustlinjen och från den går smala sträddan ner mot havet. Husen är till stor del långa, låga längor med branta sadeltak. Den äldsta delen av byn ligger norr om hamnen och har ett oregelbundet gatunät.

Bebyggelsen söder om hamnen, som delvis ligger på lägets gamla torkplats, är mer strukturerad. 1900-talsbebyggelsen ligger i byns utkanter. Den första hamnen började byggas år 1882. Hamnen slogs sedan sönder av en storm och på 1890-talet uppfördes en ny. Tidigare hade båtar anlagts vid kåsar. Byn har fortfarande kvar sin karaktär av gammalt fiskeläge.

Vitemölla var tidigare ett samhälle med livlig aktivitet och affärsverksamheter vid sidan av fisket. I byn fanns en krog redan på 1700-talet, år 1878 etablerades den första affären och 1865 byggdes ett skolhus i Vitemölla, som idag är privatbostad. Vitemölla har, i likhet med den omkringliggande trakten, haft äppelodlingar som medfört säsongsarbeten. Det fanns tidigare ett pensionat i läget och än idag finns ett badhotell. Pensionat Strandhyddan som byggdes 1871 lades ner 1964 då huset såldes och blev privatbostad. År 1913 invigdes Vitemölla badhotell i lägets södra del. Den idag vita träbyggnaden var vid uppförandet röd med vita knutar. Under 1940-talet fungerade hotellet som uppsamlingshem för krigsbarn från finska vinterkriget och därefter för polska kvinnor som räddats från nazistiska koncentrationsläger. I slutet av 40-talet blev hotellet vilohem för svenska husmödrar och 1962 återigen badhotell.”



Vitemölla Badhotell nämns särskilt i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram:

”Inom området ryms flera kulturhistoriskt intressanta miljöer, vilka illustrerar olika skeden såsom det förhistoriska, det godsanknutna agrara och det tidigt industriella. Av betydelse för miljön är såväl alunbruket som godsanläggningarna Christinehof och Torup och därtill hörande äldre bebyggelse, kyrkbyarna, Hallamölla och Glimmebodagården. Eljaröd är representativ för det bebyggelsemönster som kom att prägla byarna sedan skiftesreformerna genomförts under 1800-talet. Viktiga inslag i miljön är vissa äldre byggnader och byns struktur.

Områdets kontinuitet manifesteras genom ett flertal olika monument som Havängsdösen och Bredarör Dessa objekt och miljöer är dessutom av betydelse för landskapsbilden liksom de kuperade odlings- och betesmarkerna, de öppna, sammanhängande brukningsenheterna, allésystemet, bokskogslundarna och strandmarkerna. Av kulturhistoriskt intresse är även bebyggelsens struktur i fiskelägena och byarna, Kiviks marknadsplats samt Vitemölla badhotell.”

Länsstyrelsen tog 2014 fram en rapport, Fritidens landskap vid kusten, för att få en fördjupad och uppdaterad bild av hur seklers framväxt av friluftsliv och rekreation återspeglas i dagens miljöer. Vitemölla Badhotell nämns särskilt.

”Med rapporten är det Länsstyrelsens förhoppning att medvetenheten och intresset för denna del av vårt kulturarv ökar och med det också viljan att uppmärksamma och ta vara på dessa miljöer och objekt i ett längre perspektiv. Syftet är också att utgöra ett kunskapsunderlag för den kommunala samhällsplaneringen.

Vitemölla Badhotell bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde. Hotellet är det enda bevarade badhotellet med så gamla anor på ostkusten. Huset har bevarat karaktär av badhotell i lätt luftig stil och är i drift. Nyttillkomna byggnader harmonierar med det gamla badhotellet.”

Riksintressen

Riksintressen är nationellt betydelsefulla områden och gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering.

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, turism och rörligt friluftsliv, kulturmiljövård och högexploaterad kust. Området ligger även inom påverkansområdet för Försvarmaktens riksintresseområde, Ravlunda skjutfält.

Riksintresse för friluftsliv (Miljöbalken 3:6)

Riksintresse för friluftslivet utgörs av områden som har stora friluftsvärden på grund av särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. En av utgångspunkterna för urvalet av områdena är att dessa är viktiga för många människors friluftsliv och att området kan nyttjas ofta och mycket av besökare från stora delar av landet. Riksintresset ska representera variation av landskapet i Sverige och kunna ta emot ett stort antal besökare.

Riksintresse för kulturmiljövård (Miljöbalken 3:6)



Riksintresse för kulturmiljön gäller området Haväng – Vitemölla, med motiveringen del av kustlandskapet med kyrkbyar och fiskelägen, och där Vitemölla fiskeläge nämns som ett uttryck för detta riksintresse.

Riksintresse för totalförsvaret (Miljöbalken 3:9)

Enligt miljöbalken ska områden som är av riksintresse, men också områden som är av betydelse, för totalförsvaret skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka eller försvåra tillkomsten av dessa. En risk för påtaglig skada kan exempelvis vara tillkomst av nya bostäder inom påverkansområdet, eftersom de boende i framtiden kan störas av buller och därmed hämma försvarets verksamheter.

Vitemölla är en del av påverkansområde från Ravlunda skjutfält. Enligt Policy för utbyggnad av bostäder vid Ravlunda skjutfält framgår det dock att planområdet ligger innanför den ortsavgränsning där nya bostäder kan byggas ur bullersynpunkt.

Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (Miljöbalken 4:1-2)

Riksintresset för turism och rörligt friluftsliv sträcker sig från Örnahusen till Åhus. I området ska turismen och det rörliga friluftslivet särskilt beaktas. Riksintresset består bland annat av närhet till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längst havet i långa obrutna sträckor.

Riksintresse för högexploaterad kust (Miljöbalken 4:4)

Riksintresset omfattar hela kustremsan i kommunen och syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vid åtgärder längs kusten ska allmänna stråk möjliggöras och tillgängligheten främjas.

Övriga förordningar

Natura 2000

Natura 2000 områden har status av riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken. Natura 2000 områden är ett nätverk med EU:s mest skyddsvärda naturområden. För områden som omfattas av Natura 2000 har Länsstyrelsen tagit fram bevarandeplaner som bland annat beskriver områdets värden, vad som kan utgöra ett hot samt vilka bevarandemål som finns för de olika arterna och livsmiljöerna.

Planområdet omfattas inte av, men gränsar i söder till, Natura 2000-området Kiviks marknadsfält. Detta område är en av få sandstappslokaler i landet. Detta tätortsnära område hävdas inte i nuläget men hålls delvis öppet genom markomröring från stora mängder besökare under Kiviks marknad som finns på platsen i juli varje år. Detta är tillräckligt för att hålla nere vegetationen på ett tidigt stadie, men på mindre välbesökta delar pågår en del igenväxning.

Förutsättningar

Nuvarande markanvändning

Inom området finns idag Vitemölla Badhotell och ett grönområde bestående av tallskog.



Illustration, platsen idag

Området karaktäriseras idag till stor del av sitt läge vid kusten samt att vara en fiskeby och verksamheten som bedrivs på platsen idag. Angränsande område sätter en tydlig gräns mellan platsens olika funktioner. I norr angränsar området till bostadsområdet som utgör Vitemölla by, och den större vägen som går genom samhället. På andra sidan vägen finns en parkering för besökare till stranden och badhotellet. I väst breder ett grönområde ut sig.

Området består idag av tät planterad tall med inslag av lövträd, marken är till stor del igenvuxen med buskage. Platsen karaktäriseras av en brant sluttning som faller drygt 20 m mot nordöst. I väst går en ledningsrätt. På platsen finns ett fornminne kallat Gångarekullen. Området korsas av snåriga stigar som kopplar Furet med Marknadsfältet och Lejegatan samt Badhotellet.



Flygvy, Vitemöllas södra del med badhotellet till vänster i bild.

Foto: Thomas Wåxnäs

Bebyggelse

Inom planområdet

Inom planområdet är Vitemölla Badhotell tillsammans med ett garage, ett lägenhetsannex och en paviljong de enda byggnaderna.

1994 förvärvade Vitemölla Badhotell fastigheten Hjälmaröd 9:91 som redan då bestod av enbart en snårig oframkomlig tallskog. Tanken då var att möjliggöra för en framtida fysisk utveckling av hotellet och på så vis skapa en långsiktigt hållbar verksamhet även året-runt.

1998 förvärvade Vitemölla Badhotell också Hjälmaröd 5:13 och 6:2 (nu del av Hjälmaröd 9:91) från Österlen Kraft, för att i framtiden kunna ta ansvar för en förbindelse mellan samhället och västra delen av Hjälmaröd 9:91, med bättre passagemöjlighet för allmänheten och en sammanhängande by som mål.



Vitemölla Badhotell, huvudbyggnad.

Omgivande bebyggelsemiljö

Omgivande bebyggelse är dels det ursprungliga fiskeläget som utgörs av tät bebyggelse som är grupperad parallellt med huvudgatan och stranden. Huvudgatan i Vitemölla, ligger parallellt med kustlinjen och från den går smala sträddan ner mot havet. Husen är till stor del långa, låga längor med branta sadeltak. Den äldsta delen av Vitemölla ligger norr om hamnen och har ett oregelbundet gatunät. Bebyggelsen söder om hamnen, som delvis ligger på lägets gamla torkplats, är mer strukturerad. 1900-talsbebyggelsen ligger i Vitemöllas utkanter. Vitemölla har fortfarande kvar sin karaktär av gammalt fiskeläge.

Under 1960-talet har Vitemölla vuxit mot sydväst i ett område som benämns Furet och den bebyggelsen utgörs till övervägande del av fritidsbebyggelse.



Illustration, omgivning. Grönmarkerat område är definierat som värdefull bebyggelsemiljö i Översiktsplanen.

Vitemölla Badhotell - historik

Nedan är en kort sammanfattning av badhotellets historik hämtad från Monica Larssons bok, *Livet på Vitemölla*, förr och nu. Publicerad 1997.

1913–1941

Det var 1911 som två av Vitemöllas handlare bildade ett bolag tillsammans för att bygga ett badhotell på en större tomt i södra delen av Vitemölla. De lyckades med sitt projekt och 1913 stod en pampig byggnad klar och badhotellet var redo att invigas. Det hölls en stor invigningsfest som blev omtalad på hela skånska landsbygden. Vid denna tiden hämtades många av gästerna på Vitaby tågstation med häst och vagn och kördes till Vitemölla. Badhotellet blev vida känt och omtyckt och i nordisk familjebok från 1914 står det omnämnt som ett av ostkustens finaste badhotell. Det var vid denna tid som den då ännu inte berömda Jussi Björling och hans bror uppträdde och imponerade på badhotellet med sin sång. Vid slutet av 30-talet blev hotellet kanske på grund av sin dansbana ett ställe som slagskämpar från Simrishamn drog sig till för att slåss och hotellet påverkades givetvis negativt av det.





2020-02-28

1942–1944

Under andra världskriget blev hotellet ett uppsamlingshem för finska vinterkrigets barn. Barnhemmet bekostades av medel som samlats in i kommunen. I slutet av kriget fylldes hotellet av polska kvinnor som lyckats undkomma koncentrationslägren och kommit hit med hjälp av Bernadottes vita bussar. Det fanns en hel del ungarlar på Vitemölla vid den här tiden och ett flertal fiskare och polska kvinnor fann kärleken och varandra och lever fortfarande i Vitemölla och nu är det deras barnbarn som är en del av Vitemöllas tiotal fiskare.

1945–1961

I slutet av 40-talet övertog landstinget driften av hotellet. Det blev nu ett vilohem för svenska husmödrar. De var utarbetade och hade ingen möjlighet att själv bekosta en sådan vistelse. De tillbringade två till tre veckor på Vitemölla och badhotellet och fick en underbar avkoppling från hemmets alla bestyr. Istället för grytor och kastruller njöt de av hälsosam mat och härliga promenader längs havet. Föreståndaren under denna tiden har fått tusentals tackkort från kvinnor i hela Sverige som verkligen uppskattade möjligheten att få komma till Vitemölla och återhämta sig.

1962–1989

1962 blev hotellet återigen ett badhotell. Det nådde inte riktigt upp till sina forna dagars glansperiod och ägarna avlöste varandra under dessa åren. Men på hotellet anordnades ålagillen, julbord och dans- och diskoteksaftnar. Mot slutet av perioden blev hotellet mer och mer förfallet. Det var nu klätt med eternitplattor och ingen större prydnad för Vitemölla. Kring 1988 fanns det en del som arbetade för att hotellet skulle rivras och göra plats för bostäder. Men så blev det tack och lov inte.

1990–2020

Hotellet köptes i början av 1990-talet av Rolf Lundahl. Hotellet totalrenoverades med en varsam hand under fyra års tid och stod färdigt 1997. Även om renoveringen var genomgripande och byggnaden håller en modern och mycket hög standard, är atmosfären och badhotells känslan mycket väl bevarad. Renoveringen var verkligen inget hastverk. Arbetskraft och yrkesskicklighet hämtades från bygden. Snickare var Gert Nilsson från Simris och Jan Nilsson från Vitemölla.

Resultatet har blivit en fantastisk byggnad, en riktigt liten pärla, nästan exakt återställd, till det yttre, till sina glansdagens ursprungliga utseende. Sommaren 1996 slutfördes arbetet med trädgården och våren 1997 invigdes badhotellet och fylls nu åter med gäster, men nu anländer endast ett fåtal brölloppar i häst och vagn.

2021–

Rolf Lundahls son Marcus Lundahl förvaltar nu badhotellet och har under 2020 gjort mindre renoveringar av byggnaden. Jan Andersson, målare i Kivik, arbetar med stor noggrannhet vidare med fastigheten, på samma sätt som när han för 25 år sedan var ansvarig målare vid den större renoveringen som då gjordes.



Arkeologi

Inom planområdet finns en fornlämning som benämns "Gångarekulle". Vid senaste fältbesöket 1997 beskrevs den:

Hög, 15 meter i diameter och 1 meter hög. Toppen något avplanad. 2 meter väster om mitten en grop, av sent ursprung, 1,5 x 1,5 meter och 0,4 m djup. Beväxt med 10-tal tallar. Revideringsinventeringen 1996: Namnet "Gångarekulle" aviserat på RAA-nr 28.

Den är i nuläget fortsatt beväxt med ett flertal tallar och det krävs idag en van arkeologs öga för att lyckas lokalisera och upptäcka fornminnet.

Service

Planområdet ligger i närheten av Kiviks tätort med matvarubutik, bibliotek, dagcentral, skola och annan service.

Gator och trafik

Besökare och gäster till Vitemölla Badhotell parkerar i nuläget på hotellets fastighet Hjälmaröd 74:2. Tvärs över vägen närmare stranden finns en fastighet Hjälmaröd 4:208 som ägs av Simrishamns kommun, men som Vitemölla Badhotell nyttjar genom ett avtal med kommunen. Vitemölla Badhotell tillhandahåller och står för toaletter till allmänheten. I östra delen av Hjälmaröd 4:208 finns en allmän parkeringsplats som används av besökare till stranden eller intilliggande naturområden.

Inom den delen av Vitemölla som benämns Furet, väster om Hjälmaröd 9:91 utgörs biltrafiken i princip endast av trafik till de fritidshus som är belägna där. Bilar som passerar genom Vitemölla kör inte på vägarna inom Furet utan följer Möllebacken och Lejegatan.

Kollektivtrafik

Skåneexpressen 3 mellan Simrishamn och Kristianstad trafikerar väg 9. Avståndet från planområdet till närmaste busshållplatsen Vitemölla Källebacken är ca 300 meter.

Mark och vegetation

Inom planområdet - Tallskogen

Tallskogen som utgörs av Hjälmaröd 9:91 planterades av skolbarn i byn på 1920-talet och den ansvarige läraren hette Phegel Dheby. Skogen planterades för att hindra sandflykt och jorderosion.



Foto från tallskogen

Hjälmaröd 9:91 är en i nuläget svårframkomlig och snårig skog. Det är ett område som i sin nuvarande form inte är vidare tillgängligt för allmänheten, marken är överväxt och ingen skogsvård har skett på många år.

Området består av planterad tall med inslag av lövträd som ek, lönn och björk. Fältskiktet är till största delen tätt igenvuxen av kaprifol och hallonsnår. I området västra del finns ett parti med större inslag av lövträd. Några äldre (ca 90–100 år) tallar finns i området men majoriteten av tallarna är unga (40–50 år).

Naturvärdesinventeringens beskrivning av huvuddelen av området som utgörs av Hjälmaröd 9:91:

Naturtyp: Skog och träd

Biotop: Tallskog

Naturvårdsarter: Tallticka (NT)

Värdeelement: Skyddsvärda träd av tall

Areal: ca 2,2 ha

Samlad bedömning: Naturvärdesklass 4, visst biotopvärde, obetydligt artvärde.

Beskrivning av området: Talldunge med tätt fältskikt av främst kaprifol samt hallon och stensöta men även örter som löktrav, liljekonvalj, stinknäva och sandstarr. Buskskiktet är tätt och består bland annat av sly av rosväxter, krusbär, fläder, hassel, skogslönn, ek och björk. Några äldre skyddsvärda tallar i området kan vara av betydelse för vedlevande insekter och för den rödlistade



talltickan. Fungerar som refug och spridningskorridor åt däggdjur, småfåglar och insekter som trivs i skogsmiljö.

Naturvårdsarter

Talltickan som tidigare observerats inom inventeringsområde A kunde inte återfinnas under Ekolls inventering. Skogen hyser endast ett fåtal tallar som nått lämplig ålder för att tallticka ska kunna etablera sig på dem. Att den inte återfinns är även ett tecken på att det inte förekommer något större bestånd av tallticka i området. Skogen var något svårorienterad på grund av den slyiga miljön vilken kan ha bidragit till att den inte återfanns.

Se även bifogad naturvärdesinventering för mer utförlig information.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är genomförd augusti 2020.

Inom Hjälmaröd 9:91 utgörs den översta delen av jordlagren i provpunkterna i huvudsak av mullhaltig sand/sandig mulljord till ca 0,3–0,4 m djup. Därunder dominerar jorden av sand/grusig sand, till borrhade djup, ca 3–4 m djup. Utförda CPT-sonderingar visar låg relativ fasthet ned till ca 1,5 m djup och därunder medelhög relativ fasthet, till sonderade djup, ca 3–4 m. Vid undersökningstillfället påträffades inget grundvatten till borrhade djup, ca 3–4 m. Berg finns enligt SGU:s kartmaterial på >40 m djup.

Den befintliga sandjorden i branten mot havet, bedöms vara stabil och ligga med naturlig rasvinkel, ca 1:2 enligt manuell mätning på kartmaterial och vara ”armerad” med växtlighet. Så länge detta inte ändras bedöms släntstabiliteten kvarstå. Befintlig sandjord bedöms som naturligt väl-dränerad.

Hydrologiska förhållanden

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

Vid den geotekniska undersökningen påträffades inget grundvatten till borrhade djup, ca 3–4 m.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet. VA situationen har fram tills nyligen varit ansträngd i Kivik, med brist på dricksvatten under sommartid och kapacitetsbrist i kommunens reningsverk. Men en överföringsledning för dricksvatten från Tomelilla kommun till Kiviks vattenledningsnät beräknas färdig under 2021, och Kiviks avloppsreningsverk är nyligen ombyggt och har högre kapacitet än tidigare.

***El och energi***

Planområdet är inte uppkopplat till fjärrvärmenätet. Österlens Kraft är nätägare för elnätet.

Underjordiska ledningar

Inom västra delen av Hjälmared 9:91 finns en ledningsrätt för tryggande av befintlig högspänningskabel.

Avfallshantering

Avfallshantering sköts av det kommunala renhållningsbolaget Ökrab.

Risker och störningar***Farligt gods-led***

Väg 9 är trafikled för farligt gods. Avståndet från området till väg 9 är minst 300 meter och enligt länsstyrelsens rekommendationer är då praktiskt taget alla former av bebyggelse lämplig ur denna aspekt.

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar i marken och det bedöms inte finnas någon risk för det. Inga tecken på föroreningar erhöles i de undersökta punkterna i samband med den geotekniska undersökningen.

Miljöfarliga verksamheter

Inom planområdet finns ingen miljöfarlig verksamhet.

Buller

Planområdet ligger ca 300 meter från väg 9. Någon bullerutredning bedöms inte vara aktuellt. Planområdet ligger inom påverkansområde för Ravlunda skjutfält. Enligt Simrishamns kommuns Policy för utbyggnad av bostäder kring Ravlunda skjutfält framgår det att planområdet ligger innanför den ortsavgränsning där nya bostäder kan byggas ur bullersynpunkt.



Planförslag

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att ge Vitemölla Badhotell möjlighet att utveckla sin verksamhet.

Visionen är att utvecklingen av hotellets verksamhet, både byggnation och verksamhetens inriktning, helt ska anpassas till de förutsättningar som finns inom området och enbart tillföra positiva värden till miljön, de boende och allmänheten.

Visionen är att Vitemölla Badhotell ska kunna fortsätta vara en långsiktig och ansvarstagande verksamhet inom besöksnäringen, som med planprogrammet ges förutsättningar för att kunna fungera året runt, och med inriktning på familjer och med fokus på alla de rekreationsvärden som finns i närområdet.

Utvecklingen möjliggör en ökad kapacitet för hotellverksamheten och undviker att en för tät exploatering sker på Hjälmared 74:2.

1994 förvärvade Vitemölla Badhotell fastigheten Hjälmared 9:91 som redan då bestod av enbart en snårig oframkomlig tallskog. Tanken var att i framtiden utveckla hotellet för att kunna skapa en långsiktigt hållbar verksamhet som fungerar året-runt.

1998 förvärvade Vitemölla Badhotell också Hjälmared 5:13 och 6:2 (nu del av Hjälmared 9:91) från Österlen Kraft, för att i framtiden kunna ta ansvar för en förbindelse mellan samhället och västra delen av Hjälmared 9:91, med bättre passagemöjlighet för allmänheten och en sammanhängande by som mål.

I nuläget är Hjälmared 9:91 planlagd som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, men det finns ingen vägförening eller anläggningssamfällighet som sköter eller förvaltar området. I realiteten är området till största del ett snårigt och svårtillgängligt skogsparti.

Förslaget är att Vitemölla Badhotell ges möjlighet till en kapacitetsökning genom att bygga 10 mindre hus. Byggnaderna är glest utplacerade och stor hänsyn tas till topografi och trädbestånd.

Planförslaget innebär också att det inte krävs någon ytterligare utökning av varken hotellets restaurang, mötespaviljong eller någon större ekonomibyggnad. Samtidigt når hotellet en balans mellan boende, restaurang, möteslokal och möjlighet till rekreation.

Platsens kvaliteter, utifrån

Den kraftiga slutningen tillsammans med en sammanhängande massa av tallskog bildar en tydlig siluett och mörk bakgrund som ramar in Vitemölla från stranden, hamnen och havet. Planförslagets ambition är att denna karaktäristiska vy som skiljer Vitemölla från många andra fiskesamhällen längs kusten skall behållas genom att hindra avverkning av fler tallar än absolut nödvändigt. Nordväst om området har träd avverkats och det har medfört ett önskat hack i siluetten.



Vy från stranden



Vy från hamnen

Platsens kvaliteter, inifrån

Den täta tallskogen skyddar inte bara marken från erosion och den karaktäristiska siluetten utan ger även möjlighet till enskildhet och skydd. Tallarnas höga kronor ger utblickar mellan stammarna över byn och ut mot Hanöbukten i nordost och mot Marknadsfältets sandstäpp i söder.



Vy mot havet över byn



Vy mot Marknadsfältet.

Situationsplan



Situationsplan, planförslag

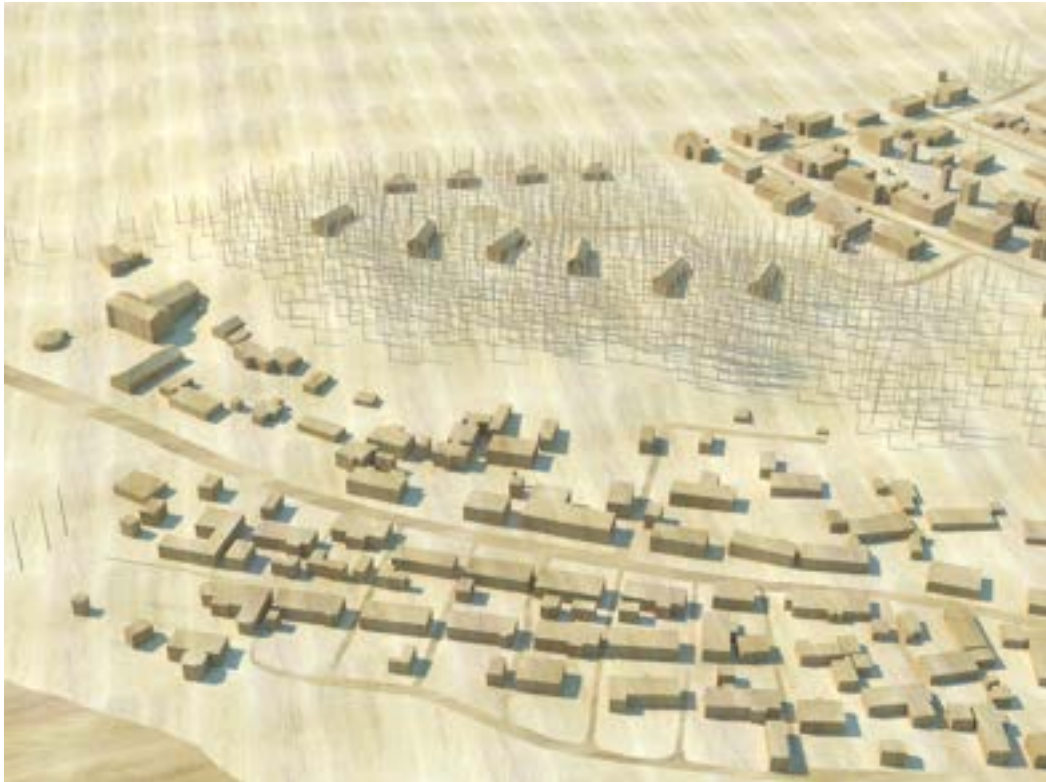
Förslaget innebär 10 nya hus fördelade på två typer, stora och lilla huset. Det stora huset är långsmalt och kragar ut över branten och det lilla är kvadratisk och ligger en trädrad in från marknadsfältet. Access sker via väg och stigar som anpassas till träderna. Stigarna har samma kopplingar som tidigare och tillgängliggör fornminnet. Parkeringsplatser placeras längs den nya vägen.

Byggnaderna placeras individuellt och anpassas till omgivningen och befintlig trädvegetation.

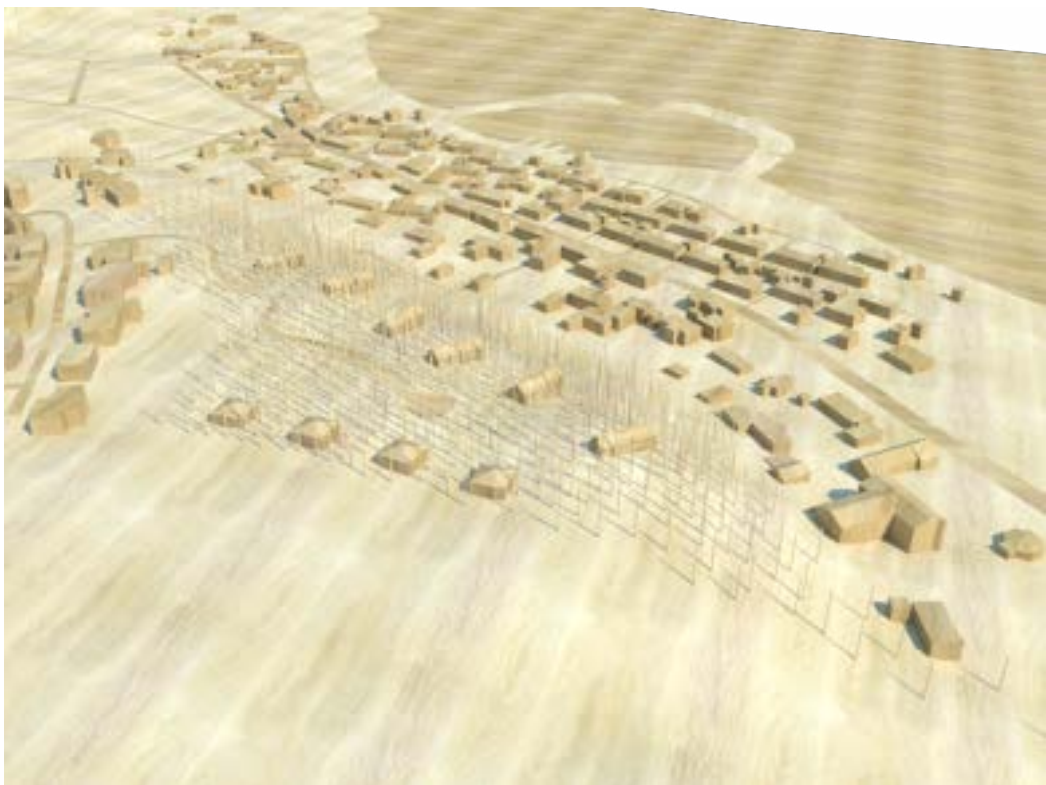
Den branta sluttningen ska hållas fri från byggnation och fungera som ett grönområde och befintliga gångstigar finns kvar.

Att befintliga träd och skogskaraktären bevaras ger en bra balans mellan ny bebyggelse och befintlig trädvegetation. Att trädvegetationen kvarstår är även viktigt som ett skydd mot jorderosion, men också för att värna de boende i Furets känsla av att vara skyddade bakom tallskogen mot exempelvis starka vindar.

Placeringen av byggnaderna respekterar också den strikta gränsen mellan öppet fält och skog, övergången mot marknadsfältet.



Perspektiv från norr



Perspektiv från söder

Stora huset

Längs branten ligger sex långsmala hus med ena gavelsidan något utkragande för att minska insyn. Husen står nästan lika stadigt som kustforten upphöjda på plintar av brädgjuten betong. Väggar och tak är svarta och markvegetationen fortsätter in mellan plintarna. De generösa fönsterpartierna har möjlighet att täckas av skjutluckor av perforerad panel. Dimensionerna är ca: 6*15 m.



Stora huset, vy från branten

Vardagsrum och kök bildar ett stort rum delat av en fast möbel som bildar kökssoffa och eldstad. En centralt placerad kärna med kök, WC/dusch och sovalkov gör att man kan cirkulera runt planen lite som i ett av de traditionella husen i byn.



Stora huset, långsida

Lilla huset

Det lilla huset är kvadratisk och ligger i tallskogens södra del blickandes ut över marknadsfältet. Som det stora huset vilar det på plintar som lyfter upp golv, väggar och tak precis ovan markvegetationen. En trädrad in från marknadsfältet ligger fyra av dessa hus. Dimensionerna är ca: 8,5*8,5m



Vy från tallskogen

Den inre delen av huset innehåller hall, WC/dusch och sovrum medan främre delen är ett öppet kök och vardagsrum. Via ett öppningsbart trågglasparti tar man sig vidare ut på en uteplats mot söder.



Vy från marknadsfältet

Referenser, landskap



- Vänster: *Väg i tät skog*
Mitten: *Stig i tät skog*
Höger: *Husens förhållande till marken*

Referenser, hus



- Vänster: *Traditionell långa i Vitemölla. Enkelt sadeltak och liten takfot*
Mitten: *Ålabod vid Ravlunda skjutfält. Gavelmotiv och mörk träpanel.*
Höger: *Redskapsskjul längs kusten. Perforerad mörk panel.*

Materialpalett utvändigt



- Vänster: *Svart plåt.*
Mitten: *Mörk panel.*
Höger: *Grov brädjuten betong.*



Föreslagen markanvändning

Bebyggelse

Hjälmaröd 9:91

Omgivande grönytor, skog och stigar skall fortsatt vara tillgängligt för allmänheten och vid arbetet med planbeskrivningen kommer detta säkerställas genom bestämmelser för markanvändningen. Sökande ser gärna att det finns detaljerade utformnings-, utförande och placeringsbestämmelser som säkerställer och skyddar planområdet och naturen.

Vitemölla Badhotell tar ansvar för och vårdar skogen, miljön och vegetationen.

Varsamhetsbestämmelser bör bli en del av planen för att skydda miljön, som prickad mark för att förhindra avverkning och annan bebyggelse.

Hjälmaröd 74:2

Planprogrammet föreslår att Hjälmaröd 74:2 ändras till kvartersmark, och att befintlig skog och natur skyddas genom att utgöra prickad mark och förhindra avverkning och annan bebyggelse.

Anpassning till översiktsplan

Förslaget är anpassat till intentionerna i kommunens översiktsplan, antagen 2015 och laga kraft våren 2017. I översiktsplanen för Vitemölla tydliggörs flera viktiga aspekter vid en exploatering, och förslaget har anpassats och utformats i överensstämmelse med riktlinjerna och kraven i översiktsplanen:

Vid exploateringen är det viktigt att åstadkomma en allmänt tillgänglig struktur med passager, till kusten och det omgivande landskapet. Detta förbättrar rörligheten i området i enlighet med riksintressena för friluftsliv och kustzon.

En utbyggnad och utveckling enligt ovan skulle också stärka Vitemölla som kustort och öka underlaget för service och kollektivtrafik.

Argumentet för att bebygga utpekade områden utgörs av möjligheten att kunna bibehålla servicenivån i Kivik som ligger på cykelavstånd.

Bebyggelse skall utformas så att den underordnar sig kulturmiljön och landskapet i stort.

Ny bebyggelse ska anpassas efter ortens bebyggelsestruktur, täthet, befintliga gränser och rumsligheter både i landskapet och i den byggda miljön. 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 kulturmiljön beaktas.

Stor varsamhet gäller även vid tillbyggnad och vid yttre förändringar så att både enskilda byggnaders- och ortens befintliga karaktärsdrag bevaras.



Bebyggelsen utformas och anpassas till ortens struktur, så att inte ortens kulturmiljövärden skadas.

Planförslaget är positivt för flera riksintressen och regionala intressen, och väl förenligt med översiktsplanens visioner. Området ligger inom den i översiktsplanen markerade Ortsavgränsningen för Vittemölla och följer kommunens bebyggelsestrategi som syftar till att utbyggnad ska ske företrädesvis som kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse/ortsavgränsning. I planförslaget föreslås också en förbättring av de allmänna stigarna inom området som kommer förbättra tillgängligheten och rörligheten i området i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Gator/trafik

Planförslaget innebär att de boende i de föreslagna husen kan nå husen via den del av Vittemölla som benämns Furet. En tillgänglighetsanpassad stig direkt mellan planområdet och Badhotellet är också en del av planprogrammet.

Parkering

Parkeringsmöjlighet kommer att finnas i anslutning till de byggda husen. Den utökade verksamheten på Badhotellet bedöms inte innebära ett nämnvärt större behov av parkeringsplatser nere vid stranden, då de boende i de föreslagna husen parkerar inom området Hjälmaröd 9:91.

Grönstruktur

Av det aktuella området som är ca 29 000 m² är det endast ca 700 m² som bebyggs. Resterande område utgör fortfarande ett grönområde som kommer att vara än mer tillgängligt än tidigare för både gäster till verksamheten, boende i byn och allmänheten.

Att det är fortsatt ett grönområde med träden bevarade är viktigt för gestaltningen och planförslaget av flera skäl. Planförslaget värnar landskapsbilden och att upplevelsen av Vittemölla fiskeläge sett från omgivningarna och kusten skall vara oförändrad. Den befintliga skogen och växtligheten är också ett skydd för erosion inom området och starka vindar.

I planbeskrivningen kommer tydliggöras och säkerställas att allmänheten och boende i byn har fortsatt tillgång till området och skogen, och att det genom detaljplanen tydliggörs stigarna för framkomligheten.

Teknisk försörjning

El och energi

De nya husen planeras anslutas till befintligt system.

Vatten- och avlopp



De nya husen planeras anslutas till det kommunala va-nätet. Antalet tillkommande hushåll som ska anslutas är 10.

Dagvattenhantering

Dagvatten avses omhändertas inom planområdet som till stor del kommer bestå av gröna genomsläppliga ytor. Antalet tillkommande hushåll som ger påverkan på dagvattnet är 10.

Avfallshantering

Uppsamling och sortering av avfall till olika fraktioner kommer att ske och följa kommunens föreskrifter. Avfallshantering skall arbetas in i planförslaget.

Störningar

Bullerskyddsåtgärder

Inget behov föreligger av någon särskild bullerskyddsåtgärd.

Sammanfattning av förslaget

Planförslaget innebär följande:

- En utveckling av Vitemölla Badhotell, där förslaget innebär byggnation av 10 mindre byggnader för övernattande gäster i ett område intill badhotellet.
- Målsättningen är att kunna bevara badhotellet och skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar verksamhet året-runt.
- Avsikten är att i nära dialog och samarbete med både kommunen och länsstyrelsen arbeta vidare med detaljplanen och anpassa utformningen efter de synpunkter som inkommer under samrådsfasen.
- Kulturmiljön som utgörs av Vitemölla fiskeläge och Vitemölla Badhotell ska bevaras och skyddas.
- Förslaget och genomförandet karaktäriseras av försiktighet, varsamhet och hänsynstagande till de förutsättningar som finns i området.
- Förslaget innebär ett bevarande av viktiga kulturmiljöer och positiva konsekvenser för samtliga riksintressen.
- Barnperspektivet är centralt i visionen och gestaltningen.
- Allmänhetens tillgänglighet till omgivningarna och höga naturvärden förbättras avsevärt.
- Stigar görs tillgängliga som binder samman delar av Vitemölla fiskeläge.
- Fornlämningen synliggörs och görs tillgänglig.



Konsekvenser

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i Plan- och bygglagen och Miljöbalken om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas.

En miljöundersökning ska enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap 6 § upprättas för att undersöka om planen antas medföra betydande påverkan på miljön. Om kommunen kommer fram till att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning därmed inte ska göras, ska skälen för den bedömningen redovisas i planbeskrivningen, enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 33b §.

Om planen bedöms medföra betydande påverkan på miljön ska en strategisk miljöbedömning upprättas enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap 3 §.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap Miljöbalken och behov av att upprätta en strategisk miljöbedömning innehållandes en miljökonsekvensbeskrivning föreligger inte. Upprättad miljöundersökning finns som bilaga till planprogrammet.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap § 10 plan- och bygglagen ska gällande miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken följas i planläggningen. Planförslaget bedöms inte innebära ändrade förutsättningar i förhållande till dagsläget och nivåerna för befintlig bebyggelse bedöms inte förändras.

Påverkan på luft

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

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

Geoteknik

Den geotekniska undersökningens samlade bedömning är att de planerade konstruktionerna kan uppföras med konventionella metoder. I detaljprojekterings- och utförandeskedet bör försiktighet iaktas vid branten.

Var god se bilagan geoteknisk undersökning.



Markradon

Baserat på genomförda SGU:s översiktliga radonmätningar klassificeras planområdet som lågriskområde. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Lågriskmark innebär att inga speciella åtgärder mot markradon krävs. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

En av målsättningarna med planprogrammet är att vårda och ta tillvara den natur och skog som finns i området. Vid den planerade byggnationen kommer varje individuellt hus att placeras utefter de topografiska förutsättningarna som finns, och endast avverka ett fåtal träd där husen ska placeras. Samtidigt planeras att vårda skogen enligt nedanstående rekommendation från ekologerna som gjort naturvärdesinventeringen. Planområdet kommer att ge en positiv påverkan på naturmiljön. För planprogrammet och gestaltningen är bevarandet av områdets skogskaraktär central, och även den tydliga gränsen mellan skogen och det öppna fältet ska bibehållas. Det vore även önskvärt om det i detaljplanen tydliggörs att ingen skog i området får avverkas.

Den samlade bedömningen för inventeringsområde A är att området inte hyser några högre naturvärden men skogen kan fungera som refug och spridningskorridor åt däggdjur, småfåglar och insekter som trivs i skogsmiljö. Det vore önskvärt att spara de äldre tallarna som finns i området vilka har god potential att utvecklas till gamla grova träd av betydelse för vedlevande insekter, fladdermöss och eventuellt stärka förekomsten av tallticka. För att gynna fler insektsarter bör tallarna frihuggas så att de blir mer solbelysta. Det vore även gynnsamt för mångfalden att öppna upp stigarna i skogen så att dessa kan nyttjas som jaktkorridorer av fladdermöss. Det är en fördel om stigarna inte får belysning då den stör insektslivet och fladdermössen. Om belysning ska sättas upp bör sådan som stör insekterna minst användas. En hel del marktäckande sly kan med fördel rensas bort för att gynna och skapa en mer varierande markflora, även öppnare solbelysta områden med sand gynnar flora och insekter. En del av den kaprifol som växer i området får gärna bevaras åt inte minst nattfjärilar som gärna besöker kaprifolens blommor.

De planerade åtgärderna bedöms inte påverka landskapsbildskyddet eller det intilliggande Natura 2000-området så länge inga massor eller liknande läggs upp på markerna kring planområdena.

Sammantaget bedöms förslaget vara positivt för naturmiljön. Den marktäckande sly som nu tagit över området kommer att rensas bort enligt ekologernas förslag och därmed skapa en mer varierande markflora. Stigarna i skogen kommer att öppnas upp och kan fungera som jaktkorridorer för fladdermöss, en del tallar kan frihuggas för att göra dem mer solbelysta och gynna fler insektsarter.

Riksintresse friluftsliv (MB 3:6)



Värdet i riksintresset utmärks av särskilda natur- och kulturkvaliteter med variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Det representerar variationen av landskapet i Sverige och ska kunna ta emot ett stort antal besökare.

Genom att skapa möjlighet för Vitemölla Badhotell att fortsätta sin verksamhet och utvecklas, ges också fler möjlighet att uppleva de värden riksintresset syftar till att skydda. Planförslaget innebär också att tillgängligheten till de omkringliggande områdena med höga naturvärden förbättras.

Således bedöms riksintresse för friluftsliv påverkas positivt av planförslaget.

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

I området ska turismen och det rörliga friluftslivet särskilt beaktas. Riksintresset består bland annat av närhet till både hav och kulturhistorisk bebyggelsemiljö såväl som bad, fiske och möjligheten att röra sig längs havet i långa obrutna sträckor.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fler att besöka området och har en direkt positiv inverkan för turismen. Det geografiska läget ger goda möjligheter att uppmuntra till ett rörligt friluftsliv, i nära anslutning finns både cykelleden Sydostleden och vandringsleden Skåneleden. Vidare finns kust och hav samt natur- och kulturvärden finns inom nära räckhåll, vilket gör att riksintresset bedöms påverkas positivt.

Riksintresse för högexploaterad kust (Miljöbalken 4:4)

Riksintresset omfattar hela kustremsan i kommunen och syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vid åtgärder längs kusten ska allmänna stråk möjliggöras och tillgängligheten främjas.

I det föreslagna planprogrammet tas stor hänsyn till att landskapsbilden inte ska förändras, och att husen passar in i miljön. Utvecklingen av Badhotellet sker i anslutning till redan befintlig verksamhet inom ortsavgränsningen. Vid utformningen av planprogrammet har tillgängligheten för allmänheten och allmänna stråk och stigar varit viktigt. Bedömningen är att förslaget inte står i konflikt med detta riksintresse.

Riksintresse för kulturmiljövård, bebyggelse och fornlämningar (Miljöbalken 3:6)

Riksintresse för kulturmiljön gäller området Haväng – Vitemölla, med motiveringen del av kustlandskapet med kyrkbyar och fiskelägen, och där Vitemölla fiskeläge nämns som ett uttryck för detta riksintresse.

Utformningen av byggnaderna har anpassats till Vitemöllas struktur, kulturmiljö och bedöms inte stå i konflikt med riksintresset för kulturmiljö eller det regionala kulturmiljöprogrammet.



Förslaget är positivt för riksintresset genom att ta tillvara och säkerställa den befintliga kulturmiljön som utgörs av Vitemölla Badhotell, som får en möjlighet att fortsätta utvecklas och vara ostkustens ända bevarade badhotell, utan att behöva förändra hotellets ursprungliga byggnad från 1913.

Förslaget är också positivt för riksintresset genom att den glömda och dolda fornlämningen Gångarekullen kommer att lyftas fram och synliggöras för allmänheten.

Kulturmiljö

Vitemölla Badhotell, med dess unika historik, är det enda bevarade badhotellet med så gamla anor på hela ostkusten och är en viktig del av kulturmiljön i Vitemölla och Simrishamns kommun.

Planprogrammet innebär att badhotellet kan utveckla sin verksamhet inom besöksnäringen utan att behöva förändra eller förtäta bebyggelsen på fastigheten Hjälmaröd 74:2. Konsekvensen blir att badhotellet får leva vidare och kan fortsätta sin verksamhet och kulturmiljön skyddas.

Fornlämningen i tallskogen är okänd för de allra flesta och det krävs en van arkeologs öga för att upptäcka det. Den planerade bebyggelsen i området har anpassats så att fornlämningen blir tillgänglig för allmänheten, och i samarbete med Länsstyrelsen planeras fornlämningen att friläggas från främmande vegetation och varsamt synliggöras.

I samtal med Länsstyrelsen för ett antal år sedan var de varit positiva till en friläggning och erbjöd resurser. Länsstyrelsens bedömning var inte att hänsynstagande till fornminnet skulle vara hindrande för en utveckling av området.

Sammanfattningsvis innebär bevarandet av Vitemölla Badhotell och synliggörandet av fornminnet en positiv påverkan på kulturmiljön.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Fiskeläget Vitemölla, Kivik och hela Österlen är en mycket uppskattad plats och redan nu starkt präglad av besöksnäringen och att fler får möjlighet att besöka och erbjudas tillfälligt boende gynnar också den småskaliga branschbredd som finns. Det ger underlag för befintliga verksamheter att finnas kvar och nya att uppstå, vilket gynnar de permanentboende i området genom arbetstillfällen men också genom att bidra med ett större serviceutbud.

Planprogrammet och huvudvisionen med utvecklingen av badhotellet är att skapa en verksamhet som fungerar året runt, och tillgängliggör och lyfter fram alla de kvaliteter som omgivningarna och hela kommunen besitter även under vår, höst och vinter.



Barnperspektivet

Från och med den 1 januari 2020 är Barnkonventionen lag. Checklistan för barnkonsekvensbeskrivning finns som bilaga till planbeskrivningen.

Vid utarbetande av planförslaget har särskild hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Visionen och tanken med hela utvecklingen av badhotellet är att skapa en utomhusmiljö där barn kan leka och springa fritt i naturen, upptäcka och klättra, där de gästande barnen delar naturens lekrum med de boende och allmänheten. Där det cyklas längs tillgängliga stigar ner till havet, grillas med familjen och byggs kojor i naturen i hemlighet. Planområdets lokalisering kommer uppmuntra till naturlek och utevistelse med sin närhet till värdefull natur, hav, bad och rekreation.

Tillgänglighet

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

Gällande krav för tillgänglighet är möjliga och kommer att tillgodoses inom planen och i varje enskild byggnad.

Genomförandefrågor Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprogram vår 2021
Samråd vår/sommar 2021
Granskning höst 2021
Antagande vår 2022

Genomförandetid

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

Markägarförhållande

Markägare är Vitemölla Badhotell AB.

Huvudmannskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal finns upprättat 2020-02-18.

Tekniska frågor

Arkeologi



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

Medverkande

Planprogrammet är upprättat av Marcus Lundahl, Vitemölla Badhotell AB i samarbete med arkitekt Hannes Karlsson, Vitemölla.

Arbetet har utförts i samråd med planarkitekt Clara Ek, Simrishamns kommun.

Planeringsenheten

Planarkitekt Clara Ek