



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Mellby 27:52 och del av Mellby 3:121, Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

DNR 2018/858

Upprättad 2021-030-04

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för del av Mellby 27:52 och del av Mellby 3:121, Kivik, Simrishamns kommun har varit föremål för samråd under perioden 19 juni – 7 augusti 2020. Kungörelsen och kallelse till samrådsmötet publicerades i Ystads Allehanda den 19/6-2020. Planhandlingarna har under samrådstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Stadshusets foajé, Simrishamns bibliotek samt sänts till berörda sakägare och myndigheter. Digitalt samrådsmöte hölls den 30 juni kl. 18:00 där en person deltog.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens (2010:900) regler för utökat planförfarande med planprogram.

Totalt har det inkommit 15 yttranden under samrådstiden.

Yttranden som inkom under samrådstiden har sammanfattats och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen. Längre yttranden har förkortats och sammanfattats och för enkelhetens skull ges i vissa fall delkommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden:

E.ON (2020-06-22)

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (2020-06-23)

Kultur- och fritidsnämnden (2020-06-25)

Byggnadsnämnden (2020-07-02)

Miljöförbundet (2020-07-02)

VA-enheten (2020-07-03)

Lantmäteriet (2020-07-03)

Försvarsmakten (2020-07-10)

Trafikverket (2020-07-13)

Länsstyrelsen (2020-07-23)

Hysesgästföreningen södra Skåne (2020-07-31)

Fastighetsägare till Mellby 27:40 (2020-08-10)

Fastighetsägare till Mellby 27:79 (2020-08-10)

Fastighetsägare till Mellby 27:42 (2020-08-10)

Region Skåne (2020-08-20)



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Riksintresse för högexploaterad kust
- Behov av ytterligare bestämmelser i plankarta angående buller, risk för farligt gods
- Plankartans tydlighet
- Nätstationens påverkan med elektromagnetisk strålning
- Behov av ytterligare fastighetskonsekvensbeskrivning
- Förtydligande kring placering av fördröjningsmagasin
- Anslutningar och sikt i anslutning mot väg 9
- Möjlighet till lokal energiproduktion
- Markföroreningar
- Regleringar i plankartan avseende fastighetstorlek, utökad lovplikt och prickmark
- Frågor angående vattentäkt och dagvatten
- Bebyggelsens läge och utformning

Under planprocessens gång kommer planförslaget kompletteras med olika utredningar

Inför upprättandet av granskningsförslaget bedöms följande utredningar sammanfattningsvis revideras:

- Dagvatten-PM

Revideringar i planhandlingar inför fortsatt arbete

Efter samrådet har planhandlingarna sammanfattat reviderats i följande avseenden:

- Planbeskrivningen har förtydligats angående riksintresse för högexploaterad kust, kompletterats med fastighetskonsekvensbeskrivning, beskrivning av möjlighet till lokal energiproduktion, nätstationens påverkan avseende elektromagnetisk strålning samt vattentäkten och dagvatten.
- Plankartan har setts över avseende behov av ytterligare bestämmelser angående buller, risk för farligt gods, fastighetstorlek, utökad lovplikt för Attefallshus och prickmark för att möjliggöra goda siktförhållanden vid anslutning mot väg 9 samt fördröjningsmagasinets placering.
- Utöver det har planhandlingarna setts över redaktionellt.

Svar angående kvarstående fråga under programsamrådet

- Frågan om huruvida det skulle finnas ett ammunitionsförråd inom området är löst genom försvarsmaktens svar att det inte finns något.



Inkomna synpunkter/yttranden under samrådstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen (2020-07-23)

Länsstyrelsens formella synpunkter

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

Länsstyrelsen tolkar utifrån planbeskrivningen och planområdets läge i förhållande till Kiviks tätort att kommunen avser att hänvisa till undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket MB avseende att riksintressena inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Detta är dock inte tydligt i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser därför att planbeskrivningen bör förtydligas om att planförslaget är en utveckling av Kiviks befintliga tätort.

Hälsa och säkerhet – buller

En trafikbullerutredning har tagits fram som visar att planförslaget är genomförbart med avseendet på vägtrafikbuller. Riktvärdena för trafikbuller uppfylls för alla bostäder, vilket gör att bostäderna kan planeras med valfri planlösning. Vad gäller uteplatser kan dessa anläggas också utan att riktvärdet för buller överskrids förutom för två av bostäderna närmast väg 9. Utredningen visar att det är möjligt att skapa bullerskyddade uteplatser för dessa med en 1,6 meter högt bullerplank. Plankartan reglerar ett bullerplank genom planbestämmelse (n7). Länsstyrelsen menar dock att planbestämmelsen bör förtydligas gällande höjden för bullerplanket.

Hälsa och säkerhet – farligt gods

Väg 9 är utpekad led för transporter av farligt gods. En riskutredning har gjorts gällande bedömning av risker och konsekvenser av bebyggelse nära väg 9. Slutsatser i riskutredningen är att tomtgräns kan placeras 12 meter samt att bostadshus kan placeras 17 meter från väggkant för väg 9. I plankartan är avstånden säkrade genom parkmark och plusmark samt en tät avskiljning i form av plank eller mur (n8). Länsstyrelsen menar att planbestämmelsen om tät avskiljning behöver kompletteras med höjd. I riskutredningen framgår det att höjden ska vara minst 0,5 meter från väggkant för att avskiljningen ska få önskad effekt.

Hälsa och säkerhet – Elektromagnetiska fält

Plankartan möjliggör en nätstation/transformatorstation i norra delen av planområdet mot väg 9. Länsstyrelsen efterfrågar kommunens resonemang om att placera en nätstation i närheten av planerad bebyggelse. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras gällande vilka hälsorisker som finns gällande elektromagnetisk strålning från nätstation invid bebyggelse samt gällande vilka avvägningar kommunen gjort t.ex. i form av skyddsavstånd till stationen.

Hälsa och säkerhet – VA och dricksvatten



Länsstyrelsen ser det positivt att kommunen skriver i planbeskrivningen att detaljplanen kan antas först efter att reningsverkets utbyggnad är klar och överföringsledningen för dricksvatten från Tomelilla kommun är i drift. Detta eftersom utbyggnaden av reningsverket och överföringsledningen är förutsättningar för att planen ska kunna antas. Länsstyrelsen har därför inga ytterligare synpunkter gällande VA och dricksvatten.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande riksintresse kustzon, buller, farligt gods och elektromagnetiska fält enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen förtydligas angående att planförslaget innebär en utveckling av Kiviks tätort samt nätstationens påverkan på omgivningen. Plankartan kompletteras med höjdbestämmelser för bullerplank samt för den täta avskiljningen mot väg 9.

Försvarsmakten (2020-07-10)

Försvarsmakten har inga synpunkter i rubricerat ärende.

Upplysningsvis utsätts aktuellt planområde för buller från verksamheten på Ravlunda skjutfält. Beräknade bullernivåer från skjutfältets dimensionerande verksamhet överskrider 90 dB(C)Lx för grovkalibrig ammunition. Detta överskrider rekommenderade ljudnivåer vid bostäder. Planområdet får enligt Policy för utbyggnad av bostäder kring Ravlunda skjutfält, framtagen av Simrishamns kommun i samverkan med Försvarsmakten, bebyggas med bostäder trots bullernivåer över gällande riktvärden. Med anledning av ovanstående har Försvarsmakten inte synpunkter på detaljplan för del av Mellby 27:53 och del av Mellby 3:121.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras.

Lantmäteriet (2020-07-03)

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Utskriftsformat

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Tomt och fastighet

I planbestämmelserna används såväl begreppet fastighet som tomt, genom byggnader får placeras i fastighetsgräns samt plank som omgärdar tomter skall vara träplank. Om ingen skillnad i begreppen åsyftas är det bättre att enbart



använda begreppet fastighet för att underlätta en tolkning av planbestämmelserna vid ett framtida genomförande av planen.

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart under tiden fram till och med december 2014. För denna typ av detaljplaner bör som bekant PBL Kunskapsbanken (i den form som gällde fram till årsskiftet 2014/2015), tillämpas som Boverkets rekommendationer för utformning av planen. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter:

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna. Här rekommenderas skrivningen "Byggnad får inte uppföras".
- Bestämmelsen för korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna. Här rekommenderas skrivningen "Marken får med undantag av... (t.ex. uthus och garage) inte förses med byggnader".
- Området som är avsett för gemensamhetsanläggning är angivet som n4 i plankartan. Då det är fråga om ett markreservat bör det i stället finnas som g1 under "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Det är också lämpligt att precisera gemensamhetsanläggningens ändamål även i planbestämmelserna.
- Stengårdsgården är angiven som n5 i plankartan. Det bör i stället anges som q1 under "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark", eftersom det är en skyddsbestämmelse.
- Bullerplank är angivet som n7 i plankartan. Det bör i stället anges som plank under "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".
- Den administrativa bestämmelsen angående genomförandetid är inte formulerad enligt rekommendationerna. Den ska ändras till "Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft".
- Villkor för lov ska betecknas med a kompletterat med index.
- Vi har även noterat att texten "LOKALGATA" saknas i teckenförklaringen till plankartan. Observera att allmän platsmark markeras med stora bokstäver.

Fundering: Ska den yttre gränsen för den äldre stadsplanen vara en administrativ gräns eller en plangräns?

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planförslaget innehåller ingen fastighetskonsekvensbeskrivning. Det ska för varje fastighetsägare inom området framgå vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

För att möjliggöra ägandet för Kivik Bostad AB behöver området utgöra en egen fastighet innan avstyckningarna kan utföras. Är tanken att gatan som löper geno området och parkmarken ska höra till Mellby 3:121 behöver det också framgå. Dvs hur och i vilken ordning ni har tänkt att dessa fastighetsbildningåtgärder ska utföras behöver förtydligas i planförslaget och det görs lämpligtvis i en fastighetskonsekvensbeskrivning med tillhörande karta.



Under rubriken "Ekonomiska frågor" står det att fastighetsbildning ska bekostas av sökande till lantmäteriförrättning. Här är det lämpligt att utveckla vad som menas med sökande. Vem som kommer att vara sökande i respektive lantmäteriförrättning, dels avseende fastighetsbildningsåtgärderna så som avstyckning, fastighetsreglering och gemensamhetsanläggning men även angående ledningsrätten bör framgå tydligt.

Teknisk anläggning

Vem ska äga den tekniska anläggningen? Ska den avstyckas som en egen fastighet eller utgöra en gemensamhetsanläggning? Detta behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Ersättningsfrågor

Det bör av planbeskrivningen framgå att kommunen har möjlighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren, samt att kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Även de ekonomiska konsekvenserna av detta bör belysas i planbeskrivningen. Ersättningen för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas.

PBL 6:13 – Kommunens rätt att lösa in mark.

PBL 14:14 – Kommunens skyldighet att lösa in mark.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna kompletteras med vilken lagstiftning som används samt används fastighet konsekvent i handlingarna. Planhandlingarna följer gällande lagstiftning och planbestämmelserna följer Boverkets rekommendationer. Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelse för gemensamhetsanläggning (g) och skyddsbestämmelse q för stengårdsgård. Bestämmelse om genomförandetid korrigeras samt ändras LOKALGATA till stora bokstäver i karta och teckenförklaring. Administrativa bestämmelser som gäller hela planområdet behöver ingen beteckning på plankartan. Plankartan anger utskriftsformat, inför granskningen ses plankartan över för att göra den tydligare.

Planbeskrivningen kompletteras med mer information gällande fastighetsrättsliga frågor.

Trafikverket (2020-07-13)

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Det är något oklart om vägområdet ingår i planområdet eller inte. Trafikverket anser att vägområdet inte ska vara med i detaljplanen. Vägområdet omfattar bland annat belysning och dike.

En riskutredning är genomförd med anledning av planrådets närhet till väg 9, vilken är rekommenderad transportled för farligt gods. Enligt riskutredningen ska en avskiljning i form av en minst 0,5 m hög stödmur/plank mellan väg 9 och bebyggelsen uppföras. Trafikverket anser att bestämmelse n8 bör kompletteras med höjd på åtgärden och inte enbart "tät avskiljning mot väg 9". I övrigt hänvisas till länsstyrelsens bedömning.



Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

Mot väg 9 planeras ett fördröjningsmagasin som enligt plankartan ska ha en tät konstruktion. Detta magasin får inte placeras inom vägens säkerhetszon och kommunen bör förtydliga i planhandlingarna vad som avses.

Anslutning

Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer att stänga befintlig anslutning från Horsåkravägen till väg 9 men föreslagen anslutning uppfyller inte VGUs krav på avstånd för utfart, då det krävs 50 meter mellan anslutningarna. Trafikverket vidhåller att en samordning med fastigheten Mellby 27:79 bör utredas. Det är inte lämpligt med en anslutning till en enskild fastighet så pass nära ett större bostadsområde då det finns en stor risk för felkörningar. Genom att inte uttreda frågan i planskedet kommer möjligheten till samordning försvåras i framtiden. Väg 9 ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet och vägens framkomlighet ska värnas och antalet anslutningar ska begränsas för att minska trafikstörningar och olycksrisker. Trafikverket vill tydliggöra att det vid en utfart ska säkerställas fri sikt fem meter in på anslutningen, vilket ska regleras med prickmark. Enligt plankartan uppfyller inte E-området detta krav, då en byggnad/anläggning är möjlig att förläggas inom området för fri sikt.

Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören.

Övrigt

Plankartan har två skalstockar vilket är något förvirrande.

Illustration på sid 24 gällande placering av nätstation stämmer inte överens med plankartan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Detaljplanen avser inte att reglera vägområdet, gränsen för vägen utreds och uppdateras till granskningsskedet. Plankartan uppdateras med en höjdbestämmelse för avskiljningen mot väg 9. Planbeskrivningen och plankartan förtydligas angående placering av fördröjningsmagasin. Angående anslutningar till väg 9 möjliggörs för en gemensam anslutning i granskningsförslaget. Plankartan kompletteras med prickmark för att möjliggöra goda siktförhållanden vid anslutning mot väg 9. Planhandlingarna ses över redaktionellt inför granskningsskedet.*

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund (2020-06-23)

Räddningstjänsten har inget att erinra.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras.

Region Skåne (2020-08-20)

Planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmark för fristående småhus. Att värna Skånes värdefulla jordbruksmark är en förutsättning för en hållbar markanvändning. Inte minst är det nödvändigt för livsmedelsproduktionen och utgör en viktig del i att öka självförsörjningsgraden. Skånes utveckling kommer innebära att jordbruksmark behöver tas i anspråk men det är då det viktigt att det sker med hög exploatering och i goda kollektivtrafiklägen. Ur det hänseendet ser Region Skåne positivt på det högre antalet bostadsenheter i förslaget, samt att gång- och cykelvägar och busshållplats tas som transportlösningar för området.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras.

Miljöförbundet (2020-007-02)

Energi och klimat

En ökad produktion av förnybar energi är en av förutsättningarna för att nå nationella miljömålet begränsad klimatpåverkan. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med ett resonemang kring hur området kan bidra till den nödvändiga omställningen av energisystemet. Planbeskrivningen kan innehålla formuleringar som inspirerar till lokal förnybar energiproduktion, som till exempel solenergi produktion. Även om det inte skulle vara aktuellt inom planen nu, så ger det möjlighet att installera det i ett senare skede utan planändring.

Byggnadernas orientering, taklutning, bygghöjd och eventuella skuggning bör beaktas eftersom detta i stor utsträckning påverkar förutsättningarna för en effektiv lokal energiproduktion. Byggnader bör även orienteras och utformas så att solinstrålningen kan tas tillvara genom välplanerad fönstersättning och solavskärmning. För att minimera skuggning av de delar av taket som är mest lämpade för solenergi produktion, bör ventilationshuvar och andra uppstickande delar av taket placeras i nordliga lägen på taket.

Markförorening

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts med tanke på DDT. Detta eftersom det bedrivits fruktodling på fastigheten. Marken har visat sig vara förorenad av DDT. Ingen avgränsning i höjd- eller sidled har gjorts. När det gäller markföroreningar anser miljöförbundet, precis som beskrivs i underlaget till detaljplanen att marken behöver saneras med tanke på DDT. Innan en sanering ska en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (efterbehandling av ett förorenat område) upprättas och skickas in till tillsynsmyndigheten. Av planbeskrivningen framgår att fruktträd kommer bevaras och miljöförbundet saknar ett resonemang i underlag till planförslaget kring markanvändningen där dessa träd finns. Detta är framförallt viktigt för att veta vilka riktvärden för markföroreningar som kan vara aktuella.

Vattenskyddsområde för dricksvattentäkt

Det framgår i underlaget till detaljplanen att de gällande skyddsbestämmelser avseende



grundvattentillgångar för vattenförsörjning för Kiviks samhälle är från 1974. Syftet med skyddsbestämmelser för vattentäkten borde vara att ge vattenförekomsten ett tillräckligt bra skydd så att råvattnets kvantitet säkras i ett långsiktigt perspektiv samtidigt som dess kvalitet inte försämras. En förorening av vattenförekomsten skulle få mycket stora negativa konsekvenser för samhället.

Miljöförbundet anser även att all verksamhet som kommer bedrivas till följd av förslag till detaljplan ska följa innehållet i skyddsföreskrifter för vattentäkten. Vissa arbeten behöver det sökas tillstånd hos miljöförbundet innan de utförs. Detta står i skyddsbestämmelserna.

Avloppsvatten och dricksvatten

Det framgår i underlaget till detaljplan att situationen för vatten och avlopp är ansträngd i Kivik med brist på dricksvatten under sommartid och kapacitetsbrist i kommunens reningsverk. Det pågår ett arbete att åtgärda detta. Miljöförbundet är överens med Samhällsbyggnadsförvaltningen Simrishamns kommun om att beslut om planen kan tas men åtgärderna och byggnationer som regleras i planen inte kan påbörjas förrän åtgärder med avloppsreningsverket och dricksvatten är klart.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text om lokal energiproduktion. För att avhjälpa föroreningarna kommer befintliga träd inte kunna bevaras utan ersätts med nya. Planbeskrivningen förtydligas inför granskningen. Skyddsbestämmelserna för vattenförekomsten avses att följas.

Hyresgästföreningen södra Skåne (2020-07-31)

Hyresgästföreningen Region södra Skåne har beretts tillfälle att yttra sig i rubricerat ärende och vill härmed meddela att vi är mycket positiva till detaljplanen och att planen syftar till att möjliggöra 30-40 bostadshus och önskvärt för vår del är att det byggs hyresrätter till en rimlig hyra. Vi vill dock understryka då väg 9 som ligger precis intill och är högt belastat sommartid får en bättre säkerhetsutredning, med tanke på att fler barn kommer att finnas i området och att trafiken kommer att öka då det byggs fler boendeformer. Det ska även av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för då ett skjutfält ligger i anslutning till området.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras. Upplåtelseform regleras inte i detaljplan. Trafikfrågor och buller behandlas i planhandlingarna.

Kultur- och fritidsnämnden (2020-06-25)

Arkeologen vid Österlens Museum har granskat handlingarna och framför att då arkeologisk utredning på platsen är gjord finns inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras.

Byggnadsnämnden (2020-07-02)

Byggnadsnämnden är generellt positiv till ny bostadsbebyggelse i Kivik där efterfrågan är stor. Byggnadsnämnden saknar reglering på fastighetsstorlek för att få en bebyggelse i linje



med illustrationer. Illustrationsskisser visar på relativt små fastigheter, varför möjlighet till bygglovsbefriade komplementbyggnader (framförallt Attefallsbyggnader) bör regleras. Bebyggelse nära väg (framförallt korsningar) bör regleras för att inte bli en trafikfara.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planhandlingarna kompletteras med reglering av största respektive minsta fastighetsstorlek, utökad lovplikt för friggebodar och Attefallsåtgärder samt prickmark mot väg 9.

VA-enheten (2020-07-03)

Synpunkter på planhandling

- *Riksintrasse s. 10:* Området ligger inom vattenskyddsområde för kommunal dricksvattentäkt. Ta bort nationellt vattenskyddsområde.
- *Övriga förordningar, vattenskyddsområde s. 10:* Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för kommunal grundvattentäkt. Ta bort yttre zon.
- *Hydrologiska förhållanden s. 15:* Grundvattennivåmätningar lokalt inom planområdet behöver utföras för att se hur grundvattennivåerna lokalt varierar under årets säsonger. Grundvattennivåövervakning har genom VA-avdelningen utförts i Kivik 2016-2017. Rapporten har lämnats över till planenheten. Det saknas dock uppgifter på grundvattennivåer inom det aktuella planområdet. PM "Bedömning av påverkan på vattenförhållanden från ny detaljplan för del av Mellby 27:52 och del av Mellby 3:121, Kivik, Simrishamns kommun". För att minimera risken för negativ påverkan på grundvattnet och grundvattentäkten ska PM:ets rekommendationer följas.
- *Vattenskyddsområde s. 16:* Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för kommunal grundvattentäkt.
- *Teknisk försörjning s. 23:* Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Det finns idag ingen skyldighet att försörja planområdet med kommunalt vatten och avlopp. För att det ska finnas en skyldighet måste först verksamhetsområde beslutas och införas. Förslagsvis tas beslut om införande av verksamhetsområde i samband med antagande av detaljplanen. Ifall detaljplanen inte skulle vinna laga kraft bör verksamhetsområde för kommunalt VA inte införas. Befintlig va-ledning inom planområdet måste antingen flyttas eller inte överbyggas med byggnad. Eventuell flytt betalas av exploatör.
- *Dagvattenhantering s. 25:* I textavsnittet nämns inget om rena/förorenade dagvattenfraktioner. Kanske förtydliga att gatuavrinning och uppställningsplatser för fordon ses som förorenat dagvatten och måste därför ledas bort från planområdet via det kommunala ledningsnätet pga vattenskyddet. Rent dagvatten från exempelvis tak får infiltreras förutsatt att takmaterialet medger det. Alternativt hänvisa till s 29 där det finns tydlig förklaring.
- *Vatten s. 28-29:* Ta bort meningen: "Utsläppsvattnet väntas bli så renat att de är möjligt att dricka." Ändra till: "Utsläppsvattnet kommer att vara så renat att det håller badvattenkvalitet". Kommentar: Utsläppsvattnet ska inte drickas dvs det kommer inte att hålla dricksvattenkvalitet. Även om reningsverket kommer att ha kapacitet efter ombyggnad samt att tillgång på dricksvatten kommer att ökas med vatten från Brösarp kan planförslaget dock medföra att befintliga VA-ledningar i området behöver dimensioneras upp för att tillräcklig kapacitet.



Fördröjningsmagasin ska vara utfört med tät botten för att undvika infiltration i mark och risk för kontaminering av grundvattentäkten. Dagvattnet behöver genomgå rening/oljeavskiljning innan tömning i befintligt dagvattenledningsnät.

- *Genomförandefrågor s. 32-33/Tekniska frågor, vatten och avlopp:* Eventuellt skriva in att verksamhetsområde för kommunalt VA ska antas när detaljplanen är antagen/vunnit laga kraft.

Synpunkter miljöundersökning

- Vattenskyddsområde. Ändra till: Planområdet ligger inom sekundär skyddszon. Yttre är en gammal benämning. Arbetet med att ta fram nya skyddsföreskrifter är inte pågående men är planerat att göras framöver.
- Grönytor och vegetations roll och funktion som ekosystemtjänst. All text syns inte i rutan.
- Utnyttjande av vatten. All text syns inte i rutan.

PM dagvatten

Kommer ytterligare dagvattenutredning göras eller utgör PMet dagvattenutredningen? PM:et är oklart vad gäller dimensioneringsgrunder och behöver kompletteras/förklaras. Samtidigt som PM:et säger att befintlig dagvattenledning har kapacitet för att ta emot ett 20 års regn så dimensioneras dagvattenfördröjning efter ett 20 års regn. Befintligt dagvattennät varken ska eller kan ta emot ett 20 års regn. VA-avdelningen önskar ett förtydligande för att förstå PMet fullt ut.

- *Förutsättningar s. 3:* PM säger att kommunal dagvattenledning utmed väg 9 har kapacitet för 20 års regn. Hur har man kommit fram till detta? Enligt VA-avdelningen finns inte en sådan kapacitet i befintligt mottagande dagvattenledningsnät. VA-huvudmannens ansvar för tät bostadsbebyggelse vid dimensionering av nya dagvattensystem är ett 20 års regn. Tanken är inte att de befintliga dagvattenledningarna ska ta emot ett dagvattenflöde motsvarande 20 års regn utan planområdet som utgör det nya dagvattensystemet inklusive fördröjning ska dimensioneras för att hantera ett 20 års regn, dvs. regn motsvarande dimensionerande 20 års regn ska fördröjas inom området. Skyfall ska dock även kunna hanteras inom planområdet så att skyfall inte skickas vidare och översvämmar omgivande samhälle t.ex. sekundära avrinningsvägar.
- *Genomförda utredningar/geotekniska undersökningar s. 4:* De geotekniska undersökningar som har gjorts är inte helt överensstämmande men sammanfattat så tolkas det som att marken inte är så genomsläpplig dvs. att den kan vara olämplig för infiltration. Tanken är dock att rent dagvatten på tomtmark ska infiltreras. Kommer det att funka?
- *Beräkning av dagvattenflöden:* Då det saknas dagvattenstrategi i kommunen är det P110 som gäller för dimensionering. 20 års regn inkl klimatfaktor ska fördröjas inom området dvs. dimensionerande regn ska tas omhand inom området. Planområdet måste dock kunna hantera skyfallshändelser så att skyfall inte påverkar byggnationen och omgivningen negativt. Utredning behöver visa avrinningsvägar och att byggnader och omgivningar inte tar skada vid höga flöden. Det är oklart vilket tömningsflöde från



fördröjningsmagasin som har använts i volymlberäkningarna. Tömningsflödet ska inte motsvara ett 20 års regn som ev PMet säger (tolkning av VA-avdelningen grundat på att mottagande dagvattenledning sägs ha kapacitet motsvarande 20 års regn).

Tömningsflöde från fördröjningsmagasin borde motsvara naturmarksavrinning som vanligtvis är 1,5 l/s och hektar.

- *Planera för översvämning s. 7:* Det nämns att husen närmast diket höjs i förhållande till diket överkant. Är det de nya husen inom planområdet eller befintliga hus utanför planområdet?

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Planhandlingen ses över och rättas angående VA-frågor och dagvattenhantering. Befintlig VA-ledning inom planområdet ligger inom allmän platsmark varför särskilt markreservat för denna inte behövs. Miljöundersökningen rättas till enligt synpunkterna. Dagvatten-PM revideras enligt synpunkter inför granskning. Dagvatten-PM:et är det som avses tas fram under planprocessen, en mer detaljerad utredning kan komma att bli aktuell under genomförandet.*

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

E.ON (2020-06-22)

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar enligt bifogade filer. Då detaljplanen inte ligger inom E.ON Energidistribution koncessionsområde för elnätet så har vi inget att erinra över detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Synpunkten noteras.*

Fastighet Mellby 27:40 (2020-08-10)

Vi lämnar våra synpunkter om den tilltänkta bebyggelsen.

Vi som grannar är stolta och beroende av att Kivik får fortsätta vara en turistmagnet.

Vill inte förhindra att Kivik fortsätter att växa.

1. 30-40 trähus på 1,6 ha mark verkar extremt tättbebyggt.
2. Grå trähus i vår varierande bebyggelse på Kivik ”fantasilöst”
3. Ingen kommentar
4. Ingen kommentar
5. Den föreslagna bebyggelsen ligger nära riksväg 9, och på plankartan finns inget angivet om cykelväg eller gångbana.
6. Kristinelunds gård illustrerar hur en fruktgård såg ut när fruktdistriktet på Österlen föddes, den bör inte skymmas av småhus och bullerplank.
7. Ingen kommentar
8. Vidhåller som tidigare det beklagansvärda att så få ville vara med i tävlingen om Kiviks förskönande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Bedömningen är att en tätare exploatering innebär ett gott resursutnyttjande när mark tas i anspråk, särskilt när det gäller jordbruksmark. Föreslagen bebyggelse utgör ett modernt tillägg till Kiviks*



äldre delar i både formspråk och proportioner. Sedan samrådsskedet har antalet bostadsenheter minskat till 34 stycken. Planförslaget kan kopplas på befintliga och framtida gc-kopplingar.

Planförslaget påverkar ena sidan av Kristinelund, stora delar av det öppna omgivande fruktodlingarna kommer fortsatt vara öppna. Vidare har anpassningar till gården Kristinelund gjorts från programskedet till samrådsskedet där ett större avstånd till trädallén och vägen upp till gården införts. Sypunkten angående markanvisningstävlingen noteras.

Fastighet Mellby 27:79 (2020-08-10)

1. När jag köpte fastigheten Mellby 27:79 2013 så hade jag en kontakt med kommunen om att säkerställa att man i framtiden tog hänsyn till fastigheten vid framtida byggnation. Fastigheten tillhör en av de äldre bevarade gårdarna i Kivik och har ett värde för Kivik i framtiden. Vi var då överens om att man skulle ta hänsyn till gården vid framtida byggnation i närheten av fastigheten. Jag fick i samband med detta köpa till lite mark på båda sidorna om gården och vi diskuterade då även möjligheten att köpa till vägen som leder från stora vägen upp till gården (jag har servitut och är i princip enda användaren). Hindret var då att man inte visste hur det skulle vara med cykelbana mm vid stora vägen och hur det skulle styckas av. Jag uppfattade då att vi skulle avvakta beslut om cykelbanan mm men att vi var överens om principen. Det som nu har hänt sen dess är att tidigare planerad byggnation lagts ner och att ny planering pågår för markområdet där minimal hänsyn tagits till gården och vår diskussion avseende vägen.
Jag har investerat och underhållit fastigheten sen jag övertog den och har för avsikt att fortsätta att investera och det är nu min fasta bostad sedan några år tillbaka. Vi önskar nu i samband med den samrådsprocessen som pågår att köpa marken från fastigheten ner till stora vägen. Mail om detta skickat till Malin Alm Simrishamns kommun. Vårt förslag på område att friköpa enligt bilaga 1 (ref diskussion med Anna Eliasson och Malin Alm).
2. Enligt svar till Mellby 27:40 har anpassningar gjorts för Kristinelund från programskedet till samrådsskedet. Vi kan inte hitta sådana anpassningar i det ref ulag som skickats till oss.
3. Omfattningen av den tilltänkta byggnationen på upp till 40 fastigheter- på den för sammanhanget lilla ytan (16000 kvm) är en extrem exploatering för ett samhälle som Kivik. Dessutom påpekades vid informationsmötet att man även kunde bygga friggebodar eller liknande på tomterna om det behövdes mera utrymme för familjemedlemmar alt gäster. Denna typ av byggnation passar bättre i större städer där det inte finns utrymme men i Kivik finns det utrymme och det bör byggas mera i den stil som unik i Kivik för att fortsätta att skapa den speciella karaktär som finns i samhället. Byggnationen bör dessutom rikta sig mot fast befolkning som betalar kommunalskatt i Simrishamn och inte små hus som lämpar sig för semesterboende tex. Ett bra exempel på nybyggnationen är i Södra Mellby som visar att det går att förvalta kulturarvet även om det är en förtätad bebyggelse. Svaret från kommunen att man inte kan styra vem som köper husen är givetvis rätt men man bör indirekt kunna påverka byggandet av hus som bättre passar för bofasta än sommargäster.



4. Länsstyrelsens kommentar "Länsstyrelsen bedömer bebyggelsen tar hänsyn till befintlig miljö genom att hålla sig till en låg skala och knyta an till tegeltraditionen i trakten" måste vara helt felaktig avseende tegeltraditionen i trakten om det inte görs ett klarläggande på vilka grunder detta utlåtande har framförts.
5. Markföreningar som finns i området är en risk inte bara för de som skall bo i området utan även för grannar till området. Hantering av detta måste beaktas i saneringsplanen som skall tas fram. Det finns även historiskt i området fd lager av krut mm som behöver beaktas i saneringsarbetet.
6. Dagvatten och vattentäkt är kritiska frågor att hantera innan ett byggnadslov kan godkännas. Det finns detaljer som måste lösas då flödet av dagvatten är mycket stort under delar av året men vi har ofta brist på vatten i Kivik och alla tänkbara vattentäkter måste behållas och vidareutvecklas om möjligt.
7. Väg 9 genom Kivik är en trafikerad väg med mycket tung trafik som ligger i direkt anslutning till det tänkta bostadsområdet. Frågor som hantering av farligt gods, buller och risk för ökade trafikolyckor med den förtätade bebyggelsen bör hanteras med högsta prioritet och gällande lagar och regelverk bör beaktas. Arkitekternas synpunkt är att denna bebyggelse kommer att bli ett turistmål i Kivik på grund av sin utformning och att området kommer att bli en gemensam samlingsplats i Kivik kommer inte att förbättra förhållandet avseende trafik inklusive gång och cykeltrafikanter. Ytterligare detaljering bör ske avseende hur 40 nya hus med tillkommande cykel och gångtrafik ska hanteras i relation till nya busshållplatsen samt att behovet av antalet parkeringsplatser för boende, dess besökare och turister blir omhändertaget på ett bra sätt. Bullerplank enligt ritning närmast uppfart till Kristinelund riskerar dessutom att ta bort den unika miljön med allén och Kristinelund från allmänheten.
8. Det finns en stor art rikedom inom området och dess närhet som måste beaktas och hanteras varsamt typ lövgrodor, hasselmöss mm.
9. Kommunens ansvar avseende att en oerfaren entreprenör inte uppfyller sina åtagande. Arkitektbyrån Stadsstudio vann tävlingen med förslaget Kiviks trädgårdar och vill nu ta totalentreprenad för att genomföra projektet. Detta innebär att kommunen tar på sig ett stort ansvar gentemot sina medborgare då arkitektbyrån inte tidigare har byggt liknande hus (dessutom har ingen annan gjort det heller) och inte tidigare varit ansvariga för en totalentreprenad.
10. I Kivik finns redan byggklara tomter, varav några i nästan direkt anslutning till planområdet (Lavendelvägen), som ännu inte bebyggts. Detta gynnar i dagsläget inte skattebetalare i Simrishamns kommun. Kommunen borde ta ansvar för att dessa tomter bebyggs så att områden inte förfaller utan blomstrar. Vad händer om denna planerade bebyggelsen inte slutförs inom 5 årsplanen som är tänkt?
11. Vi har inte sett kommunens behovsanalys av byggnation i Kivik och i vilken takt det behövs. Det vore bra att få detta tydliggjort i samband med att denna planering fortgår.

Vi är positiva till utveckling av Kivik som ort och inte negativa till att man bygger på den aviserade tomten, men att man ska bygga 40 hus helt i trä och med träplank runt varje tomt och kalla det i enlighet med Kiviks äldre bebyggelse är inte rätt.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Önskemål om markköp regleras inte i detaljplaneprocessen utan sker med exploateringsingenjör på kommunen. Förändringarna sedan programsamrådet avser en förskjutning av planområdesgränsen med någon meter bort från infartsväg och allé. Antalet bostadsenheter har sedan samrådsförslaget minskat till 34 stycken. Möjlighet till komplementbyggnader finns reglerat i detaljplan och inför granskningsskedet utökas lovplikten för friggebodar och Attefallsåtgärder. Området bidrar med en ny typ av bebyggelse och kompletterar på det sättet Kivik med möjlighet till olika typer av bostäder. Bostäderna planeras för permanentboende men kommunen kan som tidigare sagts inte reglera vad det blir.

Sanering av förorenad mark ska ske med försiktighet för planområdet och dess omgivning. Det finns inget lager av krut inom planområdet efter kontakt med försvarsmakten. Planarbetet bedrivs i dialog med Österlen VA som bevakar frågor om både vattentäkten och dagvatten. Ny vattenledning från Tomelilla ska vara på plats sommaren 2021 och bidra till en bättre vattenförsörjning för Kivik. Ett risk-PM med fokus på farligt gods samt en bullerutredning har tagits fram under planarbetet och utgår från gällande lagar och förordningar. Detaljplanen förbereder för kopplingar för gång- och cykeltrafik till den kommande busshållplatsen. Planförslaget följer Simrishamns kommuns parkeringsnorm för bostäder och besökande till dessa. Planförslaget innebär förändringar för upplevelsen av Kristinelund. Allén mot Kristinelund och funktionen som angöring påverkas inte av planförslaget.

Inom området har inga groddjur listats, däremot i intilliggande område. Föreslagen exploatering bedöms inte påverka habitat i närområdet.

Stadstudios bidrag i markanvisningstävlingen är det vinnande och hade inte stått som vinnare om det hade funnits tvivel på genomförbarheten i deras förslag. Som beskrivit är detta privata tomter var kommunen inte har någon rådighet. Risk finns alltid att byggnation avstannar av någon anledning men det är inget vi kan planera för. Det är både kommunens och exploatörens målsättning är att området ska bebyggas.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram, lyfter att Simrishamns kommun på ett långsiktigt sätt aktivt behöver arbeta för att bygga fler bostäder.

Fastighet Mellby 27:42 (2020-08-10)

Härmed BESTRIDER och MOTSÄTTER vi oss kommunens planprogram med följande punkter:

1. Omfattningen av den tilltänkta byggnationen- 30 till 40 fastigheter- på den för sammanhanget lilla ytan (16000 kvm) är en EXTREM EXPLOATERING och kommer innebära kraftig störning med biltrafik, buller och försämrad trevnad. Det betonas genomgående i kommunens information att man vill förstärka intrycket av en ”stadsbild”, vilket kraftigt kommer försämma miljön för både människor och djur i området, och vidare förstöra en den månghundraåriga, brukbara odlingsmiljön.



2. Det planlagda området angränsar till en vattentäkt som är mycket känslig för schaktning, vilket kan påverka flödet i vår brunn, som redan är hårt belastad. Enligt den hydrologiska bedömningen är områdets sårbarhetsbedömning medel- mycket hög.
3. Utformningen av tilltänkta 1,5-plansfastigheter i trä, korrelerar icke med Kiviks kulturmiljö, vilket också framgår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram där man beskriver Kiviks äldre bebyggelse som hus ”byggda i en våning i tegel eller korsvirke”.
4. Brandrisken i området ökar kraftigt med 40 fastigheter byggda i trä på trång yta, vilket icke tagits i beaktande i planprogrammet. Detta är en enorm säkerhetsrisk, inte minst under sommarens torrperioder.
5. Exploateringen innebär att brukbar jordbruksmark tas ur produktion och exploateras till småhusområde; den omständigheten att området är utpekad i detaljplan saknar betydelse, då jordbruk enligt 3:4 miljöbalken är en näring av nationellt intresse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar ENDAST om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt, genom att annan mark tas i anspråk. Exploateringen kan ske på andra marker än vad förslaget omfattar, i alla fall finns ingen utredning som säger något annat.
6. Enligt planprogrammet vill man bevara den för Kivik signifikativa äppelodlingsmiljön, och ett stort antal äppelträd ska därför sparas. Enligt statens lantbruksuniversitet, är det dock HÖGST OTROLIGT att äppelträden kommer överleva en så kraftig exploatering av miljön som planprogrammet avser.
7. Området ligger inom området för riksintresse för friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Exploatering ska bedömas mot turismens och det rörliga friluftslivets intressen. Tilltänkta byggnation är inte en fråga om ”förtätning”, som planbeskrivningen säger, utan nyexploatering eftersom området är så stort (16 000 kvm) och omfattar ett 30-40 tal fastigheter med enfamiljshus, tomtmark som tidigare varit obebyggd. Området ligger också inom riksintresset för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Fritidsbebyggelse, som planprogrammet delvis avser, får komma tillstånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse, om det inte finns särskilda skäl. Företrädevis sådana som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna. Det är det INTE fråga om vid denna exploatering.
8. Någon undersökning har inte gjorts avseende hur exploateringen påverkar grodpopulationen i området. Det hänvisas till att grodorna endast påträffats 500 meter sydväst om området, men detta är ICKE MED SANNING överensstämmande, då både vi och våra grannar vid flertal tillfällen påträffat lövgrodor i området för den tilltänkta byggnationen. Inte heller har förekomsten av fladdermöss undersökts.
9. Det finns redan åtta byggklara tomter i nästan direkt anslutning till planområdet (Lavendelvägen), som ännu inte bebyggts. Kommunen sålde ut dessa till en privat aktör, med kravet att det skulle byggas på samtliga tomter inom en femårsperiod. När så inte blev fallet på hälften av tomterna, ändrade kommunen detta krav, och tomterna blev spekulationstomter som ännu står obebyggda. Dessa tomter gynnar i dagsläget endast privata aktörer och icke skattebetalare i Simrishamns kommun. Att kommunen ändrade sina krav på byggnation av tomterna på Lavendelvägen, borgar inte för tillit



till deras ansvarstagande gällande föreslaget planprogram. Kommunen borde i första hand ta ansvar för att dessa tomter bebyggs med permanentbostäder, innan de planerar ett nytt byggnationsprojekt.

10. I direkt anslutning till planområdet, ligger Kristinelundsgård, vilken är en av Kiviks äldsta, bevarade gårdar. Att planera föreslagen byggnation angränsande till detta kulturminne, vittnar om fullständig brist på fingertoppskänsla och respekt för kulturarv. Det är direkt vårdslöst i förhållande till Länsstyrelsens kulturminnesprogram. Översiktsplanen föreslår att "utbyggnadsområdena ska genomföras som en kvalitativ förtätning av basorten, för att stärka bykänslan..." Planerad byggnation, med 30-40 fastigheter och bilvägar, innebär **ICKE EN KVALITATIV** förtätning av basorten, utan **URHOLKAR** miljö, kulturminne och äldre bebyggelse. Det finns andra områden i och runtomkring Kivik som lämpar sig bättre för den tilltänkta byggnationen. Kvarteret "Tvärpilen" är ett exempel på nybyggnation som integrerats väl i befintlig miljö.
11. Att planera en så omfattande nybyggnation i direkt anslutning till den synnerligen hårt trafikerade väg 9, är icke önskvärt ur säkerhetssynpunkt för de tilltänkta boende.
12. Med tanke på projektets omfattning och känsliga närmiljö, är arkitektbyrå Stadsstudio, ett omdömeslöst val då de fullständigt saknar erfarenhet av totalentreprenad.
13. Kommunen ignorerar de uppenbart problematiska aspekterna av planprogrammet, till förmån för ekonomiska intressen- att sälja attraktiva tomter med havsutsikt.
14. De tilltänkta fastigheterna är på ringa 70 kvm och kommer med största sannolikhet främst att brukas som fritidsboende. Kommunen borde istället satsa på ett nybyggnationsprojekt som lockar permanentboende till Kivik, på en plats som lämpar sig bättre för ändamålet.
15. Kiviks typiska kulturpräglade inslag i miljön, äppelodlingen, tas bort för en **OKÄNSLIG EXPLOATERING** som saknar naturlig anknytning till befintlig bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Antalet bostadsenheter minskar till 34 stycken i granskningsförslaget. Bedömningen är dock att en tät exploateringsgrad innebär ett gott resursutnyttjande när jordbruksmark tas i anspråk.*

Föreslagen exploatering ska inte påverka grundvattentäkten. Under planprocessen har utredningar tagits fram som anger hur exploatering kan gå till utan att grundvattentäkten skadas.

Planområdet ligger inte inom de delar som pekas ut i länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Bedömningen är, som också länsstyrelsen lyfter i sytt yttrande, att föreslagen bebyggelse utgör ett modernt komplement till Kiviks äldre centrala delar i både proportioner och formspråk.

Brandkrav kommer att säkerställas i kommande bygglovsprocess.

Området är utpekad som bebyggelseområde i Översiktsplanen och frågan anses vara hanterad där. Då detaljplanen innebär en tätortsnära förtätning av ett område



som delvis utgörs av en gammal äppelodling där arrendet är uppsagt av arrendatorn och fruktodlingen kommer att upphöra bedömer kommunen inte att planförslaget innebär något ianspråktagande av brukansvärd jordbruksmark. Då kommunens bostadsförsörjningsprogram specifikt anger ett behov av mindre bostäder anses detta förslag vara av ett väsentligt intresse för kommunen.

Till följd av behovet av marksanering av planområdet avses fruktträd i området att återplanteras.

Planbeskrivningen redogör för planförslagets påverkan på riksintressena. Planförslaget bedöms inte strida mot riksintressenas intentioner.

Enligt information från Artportalen sträcker sig inte dessa habitat till planområdet.

Som tidigare beskrivit i programsamrådsredogörelsen är detta privata tomter där kommunen inte har någon rådighet. Det finns alltid risk att byggnation avstannar av någon anledning men det är inget vi kan planera för. Det är både kommunens och exploatörens målsättning är att området ska bebyggas.

Planförslaget påverkar upplevelsen av Kristinelunds gård. Bedömningen är att föreslagen bebyggelse utgör ett modernt komplement till Kiviks äldre, centrala delar i både proportioner och formspråk, vilket också länsstyrelsen lyfter i sitt yttrande. Planområdet ligger inte inom de delar som pekas ut i länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Anpassningar till gården Kristinelund gjorts mellan program- och samrådsskedet där mer avstånd till trädallén och vägen upp till gården införts. Utöver det har antalet hus minskat i raden närmast Kristinelunds gård till granskningsskedet.

Planförslaget följer de säkerhetsavstånd som trafikverket efterfrågar, avstånd till risk vid led för farligt gods och buller har utretts och bedöms vara hanterade.

Stadstudios bidrag i markanvisningstävlingen är det vinnande och hade inte stått som vinnare om det hade funnits tvivel på genomförbarheten i deras förslag.

Planprocessen syftar till att pröva markens lämplighet för ändamålet, i detta fall bostadsändamål, vilket planprocessen hittills visar vara möjlig under förutsättning att vissa åtgärder genomförs. I kommunens bostadsförsörjningsprogram visas att det finns ett behov av fler bostäder i Kivik.

De kommande fastigheternas storlek är inte beslutad än men de kommer att bli större än 70 kvm. Fastighetsindelning görs genom en kommande lantmäteriförrättning. Kommunen har inte möjlighet att styra om de boende ska vara folkbokförda i sina bostäder eller inte. Det kommunen däremot kan göra är att skapa möjlighet för boende utifrån de behov som finns, vilket enligt bostadsförsörjningsprogrammet är mindre bostäder, varpå förslaget bedöms möta detta behov väl.

Bedömningen från kommunen är att föreslagen bebyggelse utgör ett modernt komplement till Kiviks äldre centrala delar i både proportioner och formspråk.



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

Plan- och exploateringsenheten

Maria Ibohm
Planarkitekt

Oscar Karlsson
Planarkitekt