



LAGA KRAFT

Dnr SPN 2018/858, KS 2019/489

Laga kraft besked för detaljplan för Mellby 27:52 m.fl., Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige 2021-06-21 § 124 att anta detaljplan för Mellby 27:52 m.fl., Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2021-07-01 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges att inte överpröva kommunens beslut.

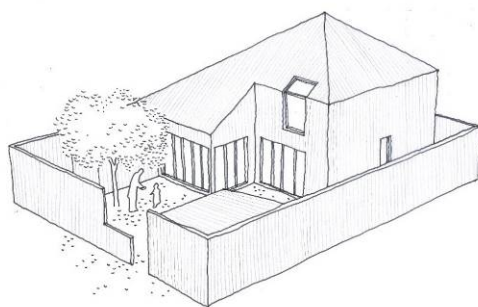
Detaljplanen har vunnit laga kraft 2021-07-16.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Oscar Karlsson
Planarkitekt
Planeringsenheten*

Detaljplan för del av Mellby 27:52 och del av Mellby 3:121

Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län



2021-07-16

LAGA KRAFT HANDLING

STADSTUDIO

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

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	4
Handlingar	4
Utredningar.....	4
Bakgrund.....	4
Syfte	5
Plandata.....	5
Miljöpåverkan	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	7
Regionala och lokala intressen	8
Riksentressen.....	8
Övriga förordningar.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
Bebyggelse	10
Arkeologi.....	11
Service	11
Gator och trafik	11
Kollektivtrafik.....	12
Mark och vegetation	12
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Grundvattenförhållanden.....	14
Vattenskyddsområde	15
Teknisk försörjning	16
Risker och störningar.....	16
Radon	16
Buller	16
Risk farligt gods.....	16
Markföroreningar.....	16
PLANFÖRSLAG	17
Områdets övergripande gestaltning och disposition.....	17
Bebyggelse	19
Gator/trafik	21

GC-väg	23
Parkering.....	24
Grönstruktur	24
Teknisk försörjning, energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp	24
Dagvattenhantering.....	27
Renhållning.....	27
Bullerskyddsåtgärder	28
Risk farligt gods.....	29
Lovplikt	29
Villkor för startbesked	29
Utökad lovplikt.....	30
KONSEKVENSER	30
Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen	30
Mark, luft och vatten	30
Mark och vegetation	30
Geoteknik.....	31
Markradon	31
Markföroreningar.....	31
Vatten	31
Luftföroreningar	33
Hälsa och säkerhet.....	33
Vägrafikbuller.....	33
Buller från skjutfält.....	33
Magnetisk strålning	34
Natur- och kulturmiljö	34
Naturmiljö och biologisk mångfald.....	34
Hushållning av markresurser	34
Kulturmiljö.....	34
Sociala konsekvenser	35
Befolkning, service och kollektivtrafik.....	35
Barnperspektivet	35
Tillgänglighet.....	35
Säkerhet och trygghet.....	35
Riksintressen.....	35
Riksintressen.....	35
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	37
Organisatoriska frågor	37

Tidplan	37
Genomförandetid	37
Markägarförhållande	37
Ansvarsfördelning	37
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	38
Fastighetsbildning.....	38
Servitut och gemensamhetsanläggningar inom planområdet	40
Servitut utanför planområdet.....	40
EKONOMISKA FRÅGOR.....	40
Plankostnad.....	40
Fastighetsbildning.....	40
Ledningsrätt	40
Genomförandeavtal	41
TEKNISKA FRÅGOR.....	41
Radon	41
Arkeologi.....	41
Vatten- och avlopp.....	41
Ledningar	41
Dagvatten	42
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	42
Upphävande av detaljplan.	42
Medverkande.....	43

INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Miljöundersökning, Simrishamns kommun, 2020
- Planprogram + programsamrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

Utredningar

Utredningar framtagna 2010–2012 (då området var aktuellt för planläggning):

- Översiktlig geoteknisk undersökning, GeoSyd AB, 2010
- Kompletterande geoteknisk undersökning, GeoSyd AB, 2012
- Kivik grundvattenförhållanden, Sweco, 2011
- PM - Bedömning av påverkan på vattenförhållanden, WSP, 2011
- Arkeologisk utredning, Riksantikvarieämbetet, 2011
- PM - markradonmätning, GeoSyd AB, 2011

Utredningar framtagna för denna planprocess:

- Rapport Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Breccia, 2019
- Dagvatten-PM, Landskapsgruppen, 2020/2021
- Trafikbullerutredning, Tyréns, 2020
- Riskutredning farligt gods väg, Tyréns, 2020
- Trafikutredning, Tyrens 2020
- Fördjupad miljöteknisk markundersökning, Breccia, 2020

Bakgrund

Simrishamns kommun har tagit initiativ till detaljplanen genom en markanvisning utlyst 2018-03-05 där utvalt förslag ligger till grund för planförslaget. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-08-16 § 149 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram avtal mellan kommunen och förslagsställaren till tävlingsförslaget "Kiviks trädgårdar" av

STADSTUDIO arkitekter som ämnar genomföra förslaget i egen regi.
Projektet har döpts om till Kivikhusen.

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) utökat
förfarande med planprogram. Planprogram var utställt under perioden 8
februari – 6 mars 2020.

Samrådshandlingen var ute på samråd under perioden 19 juni – 7 augusti
2020.

Granskningshandlingen var ute på granskning under perioden 27 mars - 23
april 2021.

Kommunfullmäktige beslutade 2021-06-21 § 124 om att anta detaljplanen.



Här är vi nu

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för ny bostadsbebyggelse.
Förslaget innebär en utbyggnad av småhusbebyggelse med trädgårdar och
gemensam grönyta. Förslaget innebär ett sammanhållet område med tät, låg
småhusbebyggelse, 1–2 våningar. Husens entrégårdar vänder sig mot gatan.
Bostadsfastigheterna omgärdas av träplank. Det skapas en öppen, gemensam
grönyta med träd i områdets mitt som är fritt för allmänheten att röra sig
genom. Ett omsorgsfullt utformat gaturum är en viktig del i förslaget.

Plandata

Planområdet ligger i Kivik och är ca 16 000 kvm stort. Området utgörs av
delar av fastigheterna Mellby 3:121 och 27:52. Markägare är Simrishamns
kommun. Planområdet är idag jordbruksmark som utgörs av äppelodling.



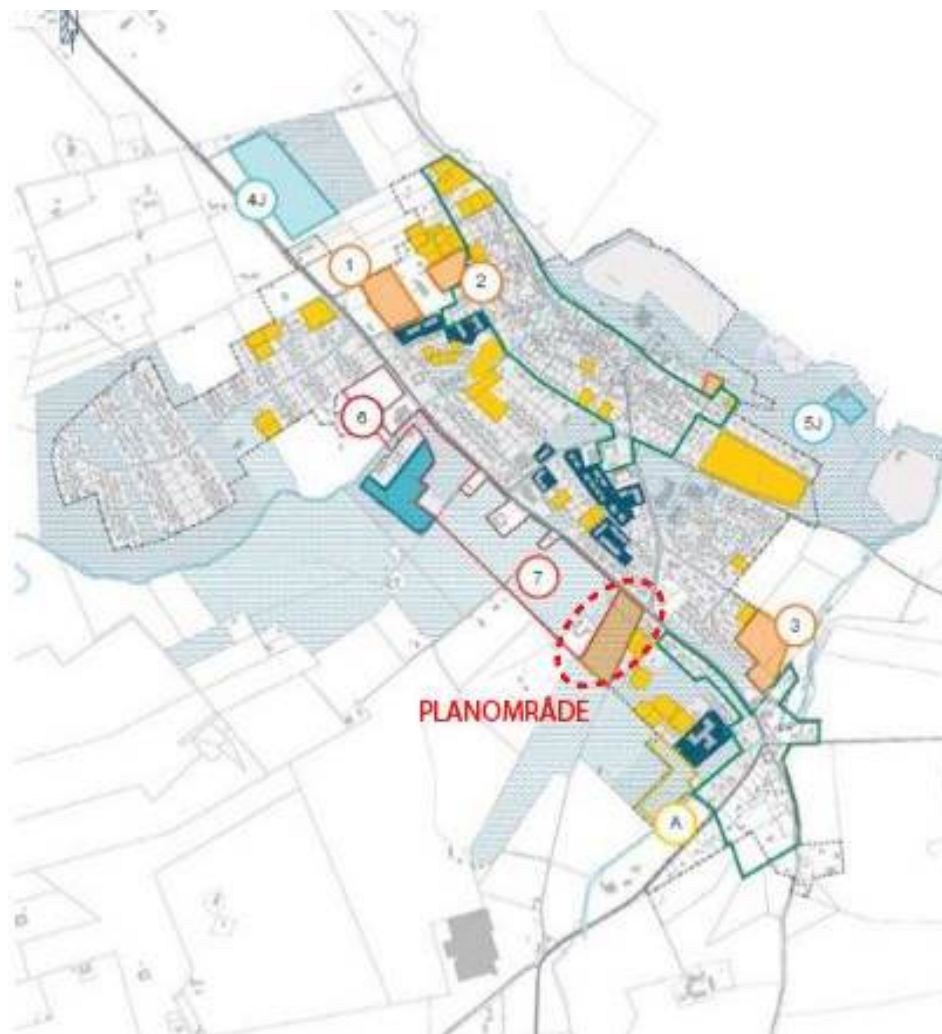
Miljöpåverkan

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun, antogs den 30 november 2015 §216 och vann laga kraft den 15 mars 2017. I översiktsplanen är området utpekad som högprioriterat för bostadsändamål. Översiktsplanen föreslår att ”Utbyggnadsområdena ska genomföras som en kvalitativ förtätning av basorten för att stärka bykänslan, minska genomfartskaraktären och bidra till upplevelsen av väg 9 som en trafiksäker och attraktiv väg genom ett tätt och levande samhälle.” Gaturummet mot väg 9 ska enligt översiktsplanen förädlas och framsidor mot vägen skapas. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

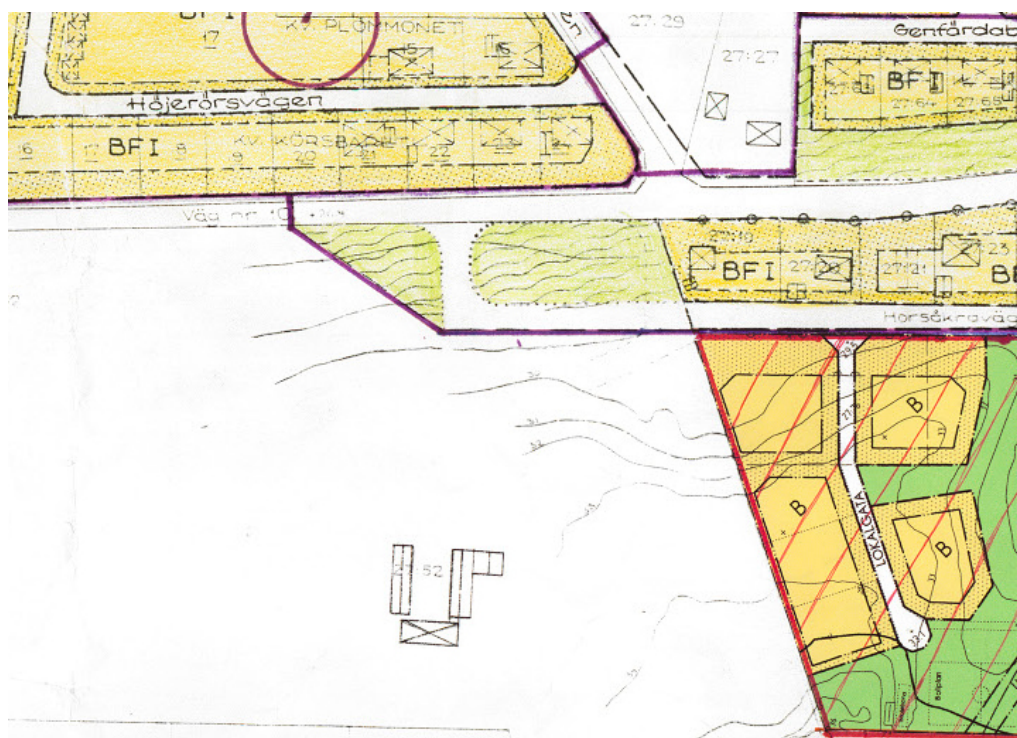


Karta från ÖP som visar planområdet som utbyggnadsområde för bostadsändamål

Detaljplaner

Inom planområdet är del av fastighet Mellby 3:121 intill väg 9 planlagd som parkmark och väg enligt *Förslag till stadsplan för skogsdalaområdet i Kiviks samhälle*, fastställd 1978. Området för fastighet Mellby 27:52 är inte tidigare planlagt.

Utsnitt ur stadsplan från 1978 där nordöstra delen av planområdet är planlagt



Utsnitt ur stadsplan från 1978 där nordöstra delen av planområdet är planlagt

Tidigare planarbete har förekommit på platsen, detaljplan för delar av Mellby 3:121 och Mellby 27:52 togs fram till samrådsredogörelse 2012-04-20. Dock valde projektägaren vid det tillfället att inte fullfölja planprocessen.

Regionala och lokala intressen

Området ingår i länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram och beskrivningar ges för både särskilt värdefull kulturmiljö och kulturmiljöstråk.

Utdrag ur Länsstyrelsens kulturmiljöprogram:

”Kivik har en välbevarad, äldre bebyggelse. Byggnaderna, som i huvudsak härrör från 1800-talet, är dels oregelbundet, dels strikt placerade utmed smala slingrande gator och strådden. Merparten av husen är byggda i en våning i tegel eller korsvirke. Några är brädfodrade medan andra har putsfasader med profilerade lister och omfattningar kring fönster och dörrar.”

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv, turism och rörligt friluftsliv, högexploaterad kust. Vidare ligger området inom påverkansområdet för

försvarsmaktens riksintresseområde (Ravlunda skjutfält) samt ligger inom nationellt vattenskyddsområde.

Riksintresse för friluftsliv (MB 3:6)

Riksintresseområde utmärks av särskilda natur- och kulturkvaliteter med variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Riksintresset ska representera variation av landskapet i Sverige och kunna ta emot ett stort antal besökare.

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

Riksintresset sträcker sig från Örnahusen till Åhus och där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivet, särskilt skall 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 (MB 4:4)

Riksintresset omfattar hela kustremsan i kommunen och syftar till att skydda kustzonen mot hög exploatering och åtgärder som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Planområdet utgör en utveckling av Kiviks tätort vilket innebär att området omfattas av undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket miljöbalken där det anges att riksintressena inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Därmed utgör riksintresse för högexploaterad kust inte ett hinder för planförslaget.

Riksintresse för Försvarsmakten (MB 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.

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.

*Övriga förordningar**Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för kommunal grundvattentäkt

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Planområdet har ej tidigare varit bebyggt. Angränsande bebyggelse utgörs av villabebyggelse öster om området, väster om området ligger en gård ifrån 1800-talet och ett mindre torp. I norr ansluter området till väg 9 med villabebyggelse på motstående sidan.



Befintlig villabebyggelse norr om väg 9



Befintlig gård, väster om planområdet

Arkeologi

En arkeologisk utredning för hela planområdet är utförd av Riksantikvarieämbetet UV Syd 2011. Utredningen visar på få eller inga fornlämningar och att fortsatta antikvariska åtgärder i området ej är nödvändiga. Detta innebär att inga hinder finns ur arkeologisk synpunkt för planarbetet.

Service

Planområdet ligger i Kiviks tätort i nära anslutning, ca 300–500 m, till matvarubutik, handel, bibliotek, dagcentral, skola/förskola, äldreomsorg och annan service.

Gator och trafik

I anslutning till planområdet är cykel- och gångtrafik hänvisat till vägrenen av Väg 9. Längre norrut på Väg 9 finns en separerad cykel och gångväg. En oöversedd överfart för gång över väg 9 finns i direkt anslutning till planområdet.

Skyltad hastighet är 40km/h. Inom planområdet ligger befintlig infart till Horsåkravägen från väg 9. Infarten är ej planerligt utförd.



Vy från Eliselundsvägen söderut, visar korsning med väg 9 och Horsåkravägen

Kollektivtrafik

Skåneexpressen 3 mellan Simrishamn och Kristianstad trafikerar väg 9, busshållplatsen planeras att flyttas från Kiviks torg ut till väg 9, så avstånd mellan planområde och kollektivtrafik kommer att minska.

Mark och vegetation

Området är idag jordbruksmark och utgörs av öppna fruktodlingar. I anslutning till planområdet finns fler kommunalägda odlingar som arrenderas ut. Omkring 500 meter sydväst om området återfinns Djupadal, ett värdefullt naturområde med lövträdsvegetation där bland annat hasselselmus och lövgroda förekommer. Planområdet gränsar i sydöst till ett mindre lövträdsområde med gamla hägnadsmarker med stengärde och rösen. Det finns en stengärdesgård i planområdets sydöstra del, vilken omfattas av generellt biotopskydd.



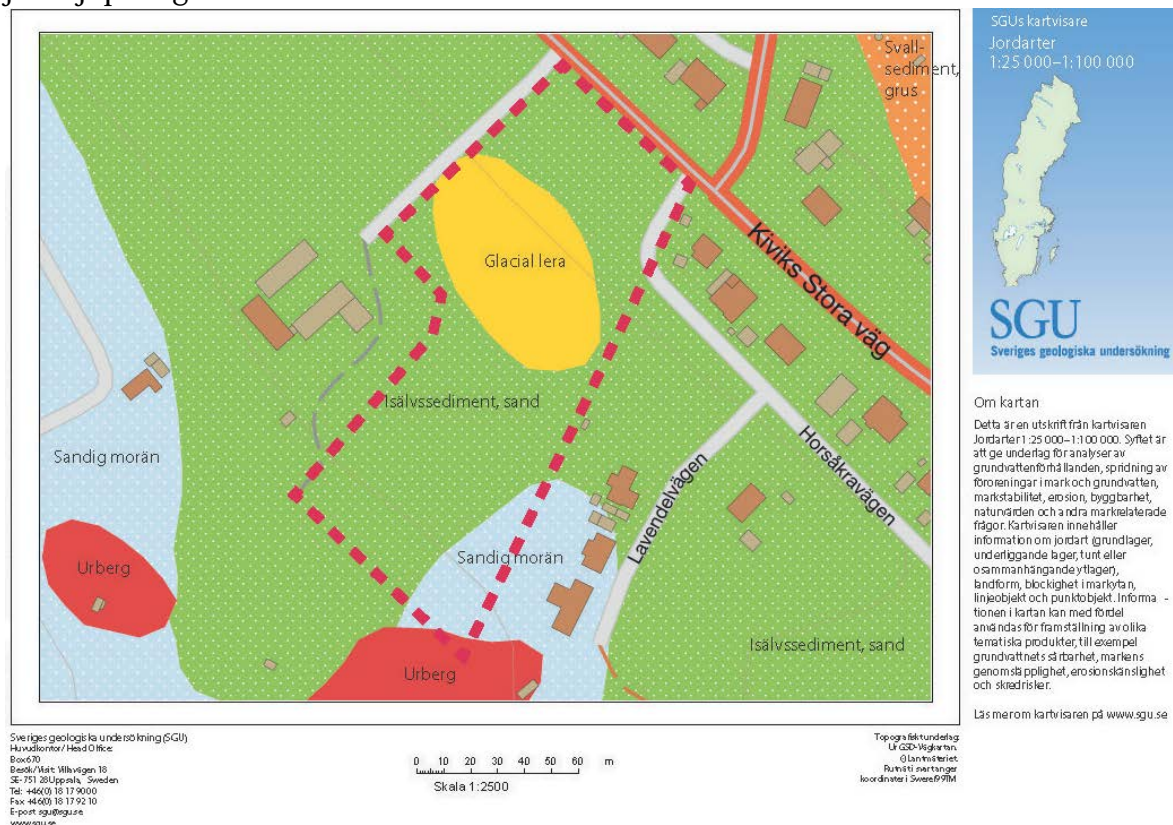
Bilder från platsen, STADSTUDIO

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning (GeoSyd AB, 2010) visar på normala förhållande i Kivik och att marken i området lämpar sig för småhusbebyggelse. Provtagning visade att marken överst består av ett lager matjord om 0,2 - 0,4 m, därunder består marken av till borrat djup som mest

3,1 m av mer eller mindre grusig och siltig sand som lokalt kan anta moränkaraktär. Marken är mycket stenig och blockrik.

I området längs planområdets sydvästra kant förekommer även berg i dagen på flera ställen mellan nivåerna +35 - +40, vilket visar på begränsade jorddjup längs denna kant.



Karta från SGU som visar jordarter

Kompletterande geoteknisk undersökning (GeoSyd AB 2012) utreder jordlagrets genomsläpplighet och risk för grundvattenpåverkan på området närmst väg 9.

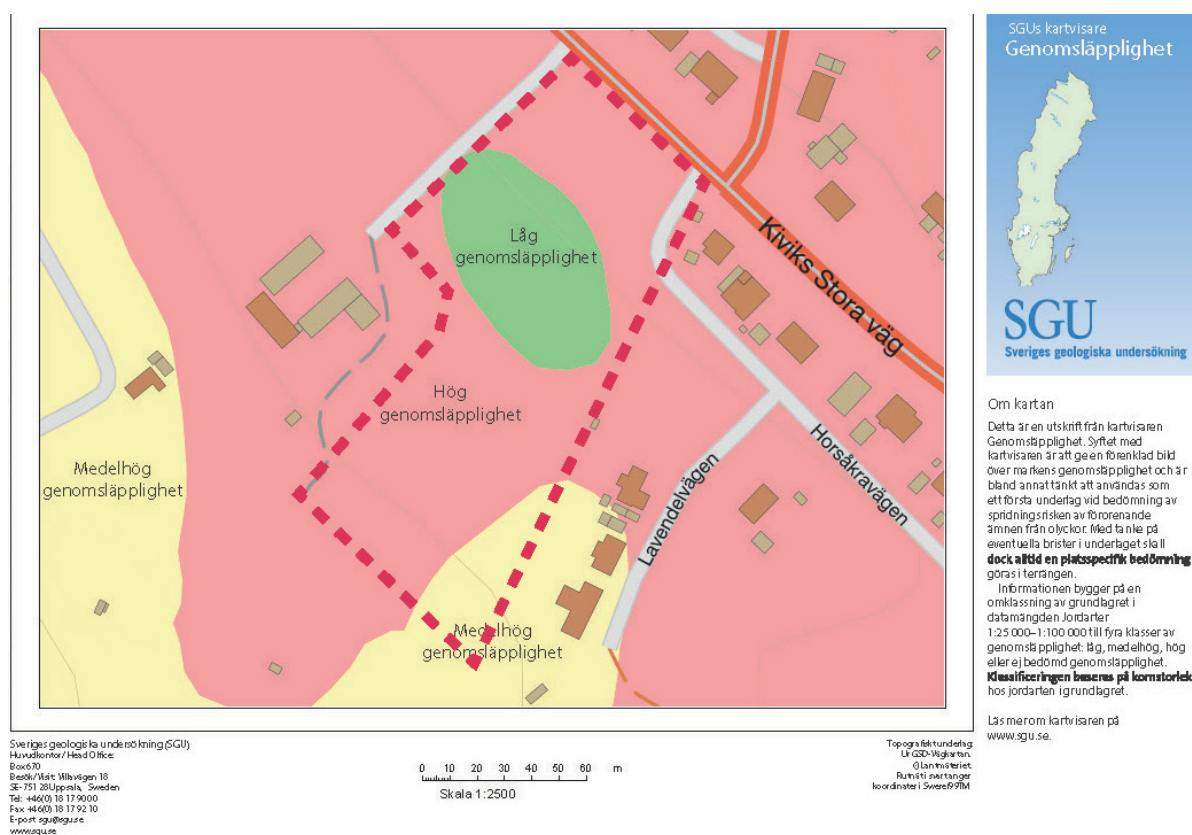
Hydrologiska förhållanden

Grundvattenförhållanden

Utredning om grundvattenförhållandena (Sweco 2011) visar att en förändring av markförhållandena, från fruktodling till bostadsområde inte innebär några mätvärda förändringar i grundvattenförhållandena.

PM bedömning av påverkan på vattenförhållanden för ny detaljplan (WSP 2011) påvisar att området är känsligt för schaktning då det kan påverka grundvattenförhållanden. Sårbarhetsbedömningen för området är från medel till hög sårbarhet. Inom hela området bör stor försiktighet iakttas vid schaktning.

För att minimera risken för negativ påverkan på grundvattnet och grundvattentäkten skall PM:ets rekommendationer följas. Schaktning under 0,5 m djup kräver tillstånd.



Karta från SGU som visar markens genomsläpplighet

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom en sekundär skyddszon för kommunal grundvattentäkt. Efter samrådet för detaljplanen har Simrishamns kommun antagit nya riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområdet. Dessa riktlinjer tas upp i dokumentet *"Riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområde"* och de ska följas och utgöra ett stöd i planprocess och genomförande för att minimera påverkan på grundvattentäkter.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, el samt fiber finns i anslutning till planområdet. Området ingår idag ej i kommunens verksamhetsområde för VA. VA situationen är ansträngd i Kivik med brist på dricksvatten under sommartid och kapacitetsbrist i kommunens reningsverk. En överföringsledning för dricksvatten från Tomelilla kommun är planerad och planen är att vatten från Tomelilla kommun ska vara kopplat till Kiviks vattenledningsnät under sommaren 2021. En utbyggnad av Kiviks avloppsreningsverk är färdigställd vid årsskiftet 2020/2021 och i full drift.

Österlenskraft är nätägare för elnät.

Avfallshantering sköts av det kommunala renhållningsbolaget Ökrab.

Risker och störningar

Radon

Radonmätningarna utförda hösten 2011 visar på att området ligger inom den övre delen av normalradonintervallet och inom högradonintervallet vilket innebär krav på radonsäkert byggande.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till väg 9. En trafikbullerutredning har tagits fram som påvisar möjlig placering av bebyggelse.

Planområdet ligger inom påverkansområde för Ravlunda skjutfält. Enligt Policy för utbyggnad av bostäder vid Ravlunda skjutfält framgår det att planområdet ligger innanför den ortsavgränsning där nya bostäder kan byggas ur bullersynpunkt.

Risk farligt gods

Väg 9 är riksväg för farligt gods. En riskanalys har tagits fram som påvisar möjlig placering av bebyggelse.

Markföroreningar

På grund av att planområdet består av fruktodling finns en risk för att tidigare använda bekämpningsmedlet DDT finns kvar i marken. En utredning från 2019-06-13 har visat att det på fastigheten förekommer ytliga föroreningar i form av DDT och dess nedbrytningsprodukter (DDE och DDD). Halterna

överskrider riktvärden för bostadsbebyggelse och därför kommer en saneringsplan att tas fram av Simrishamns kommun.

PLANFÖRSLAG

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Förslaget är resultat av en markanvisningstävling som vanns av arkitektkontoret Stadstudio. Kontoret jobbar med projekt i egen regi med en vision att skapa högkvalitativa miljöer och byggnader som är unika för varje plats och sammanhang.

Förslaget, Kivikhusen, innebär en småskalig, tät bebyggelsestruktur där byggnader, trädgårdsrum, gaturum knyter an till Kiviks gamla bykärna och byggnadstradition. Förslaget tillför nya promenadstråk och gemensamma mötesplatser. Förslaget innefattar ett 30–40-tal fristående bostadsenheter i 1–2 plan. Bostadsfastigheterna omgärdas av träplank, där byggnaderna utgör en del av fastighetsgränsen. Byggnaderna får en sammanhållen gestaltning och planeras att, i huvudsak, byggas i trä. Detta av miljöskäl eftersom trä är ett klimatsmart byggmaterial.

"Bebyggelsen hämtar inspiration ur den skånska traditionen med tydligt inramade gårdar. Husens utformning kan föra tankarna till båtar som ligger upp och ner, i väntan på sjösättning. Husen kan ses som en form av ateljéhus med spatiösa invändiga volymer trots kompakta ytor. Varje bostadsenhet bildar en egen plåtå i landskapets höjdkurvor så att en enkel tillgänglighet skapas. Husens inre rum och trädgårdsrummen flyter ihop och skapar ett starkt samband. Innanför planket är tanken att man kan bygga till bostadshuset med fler rum vid behov. Mötet mellan husens privata trädgårdar och den gemensamma gröningen utanför bildar en karaktär som återfinns i det befintliga Kivik: två olika sidor av ett plank och ett träd som tittar fram."

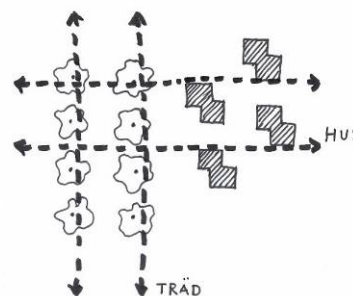
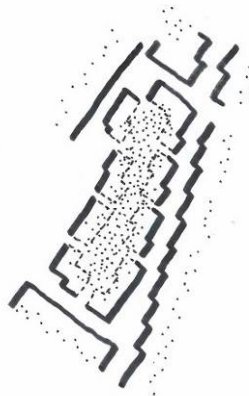
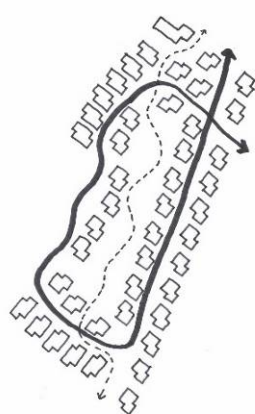
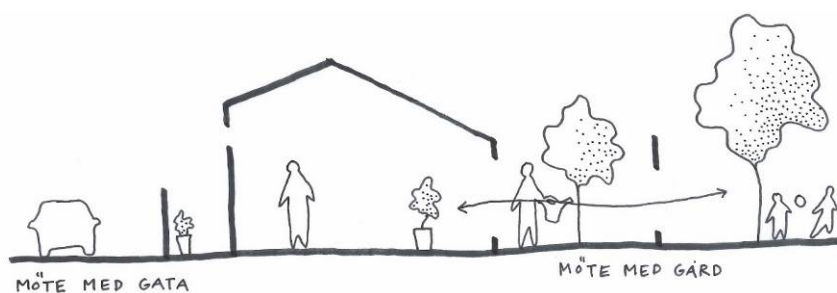
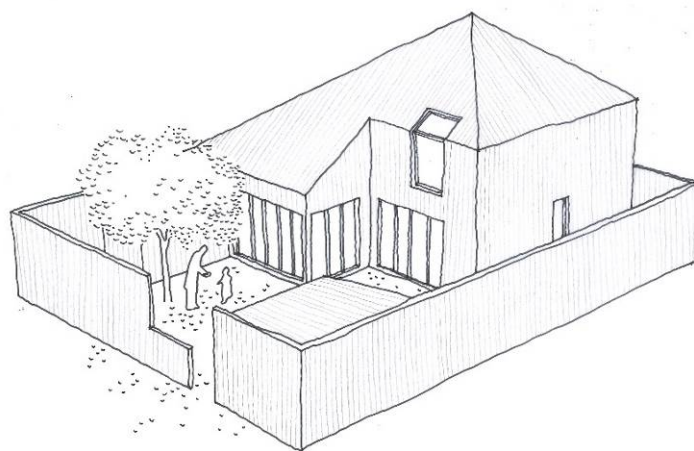
Beskrivning från tävlingsförslag



Illustrationsplan

Bebyggelse

Längs en gatuslinga placeras gruppbebyggelse med småhus som bildar platsbildningar i stället för en traditionell gata. Planidén bygger på att gaturummet ska bli en social mötesplats med rumsliga kvaliteter som beskriver husens entréer. I områdets inre bildas en insida som utgör en gemensam gröning. Här finns utrymme för samvaro, lek, rekreation mm. Gaturum och gröning förbinds med ett flertal gränder och passager. Det är viktigt att alla samfälliga ytor förblir offentliga och därmed en tillgång till hela Kivik.



Skisser från tävlingsförslag, STADSTUDIO



Utsnitt från skissmodell, 1- respektive 2-våningshus i området, STADSTUDIO



Illustration, utblick från bostad och entré 2-våningshus STADSTUDIO

Träplank i varierade höjder omgärdar bostadsfastigheterna och utgör en viktig del av områdets gestaltning och karaktär. De utgör ett sammanbindande enhetligt element i området som förtydligar gränserna mellan privata och publika ytor.

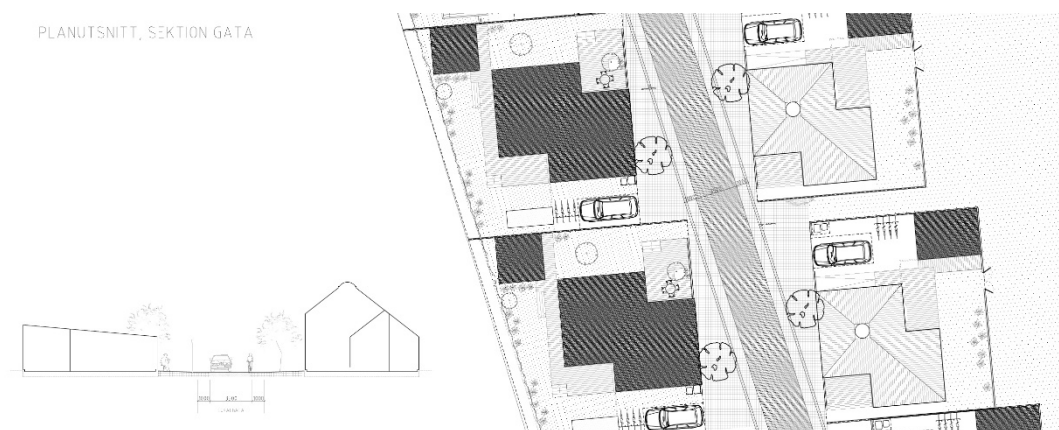
På varje bostadsfastighet tillåts komplementbyggnader upp till 20 kvm. Enligt bestämmelse i plankartan är attefallsåtgärder och friggebodar bygglovspliktiga. Då fastigheterna är förhållandevis små är avsikten med denna bestämmelse att begränsa möjligheterna till ytterligare tillbyggnader utöver de 20 kvadratmeter som detaljplanen tillåter.

Orsaken till denna begränsning är att området är förhållandevis högt exploaterat, fastigheterna små, bebyggelsen tät. Ytterligare bebyggelse kan belasta dagvattenhanteringen negativt. Det är också viktigt med en sammanhållen och enhetlig bebyggelsekaraktär i området. Eventuella tillägg, tillbyggnader eller komplementbyggnader skall ha samma fasad- och takmaterial, samt ansluta i utformning och utseende till övrig bebyggelse inom området

Gator/trafik

Gatan som löper genom området föreslås som lokalgata med kommunalt huvudmannaskap och utföras med en total bredd på ca 5,5 m, varav en smal körbana med ca 3,5 m bredd. Gatan ska försörja bil, gång och cykeltrafik inom området och utformas för att hålla nere hastigheten. Gata skall utformas för svängradier för räddningsfordon, sopbil. Gaturummet utgörs av gatumark och förgårdsmark som genom enhetlig gestaltning skapar semiprivata förplatser till bostadsenheterna.

PLANUTSNITT, SEKTION GATA



Illustration, sektion + planutsnitt gaturum, STADSTUDIO

På flertalet ställen skapas offentliga gränder eller strädden mellan husen för att skapa rörelse mellan gaturum och gemensamma grönytor. Gaturummen planeras vara hårdgjorda, men innehålla träd och vegetation.

Befintlig infart till Horsåkravägen föreslås flyttas norrut för att skapa en bättre infart till planområdet samt en säkrare korsning vid väg 9. Planförslaget möjliggör för en gemensam anslutning till väg 9 i nordväst. Den utgör även en möjlig koppling till framtida pendlarparkering vid ny hållplats för expressbuss.

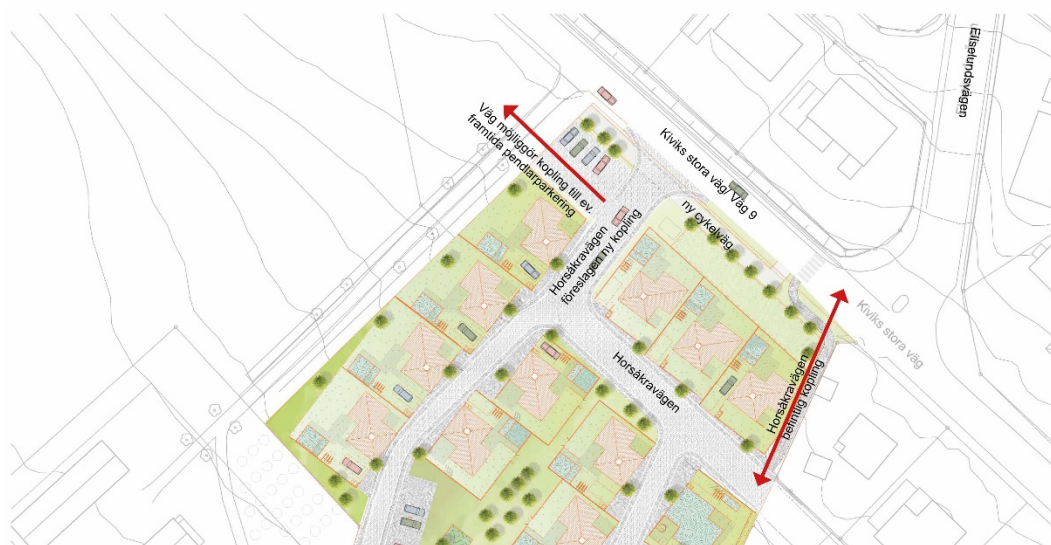


Illustration som visar befintliga och föreslagna nya vägar/kopplingar

Tillförandet av nya bostäder innebär en viss ökning i trafikmängd med motorfordon, cykel och gång. Den blivande lokalgatan kopplar till det befintliga cykelstråk som används idag i nordsydlig riktning.

Trafikutredning framtagen av Tyréns november 2020 har beskrivit trafiksituationen i anslutning till väg 9 till följd av den planerade utbyggnaden av bostäder.

Slutsatserna i utredningen visar att det inte bedöms finnas ytterligare behov av åtgärder i anslutningen till väg 9 för att säkra framkomligheten och trafiksäkerheten i korsningspunkten.

GC-väg

Enligt Tyréns trafikutredning bör oskyddade trafikanternas tillgänglighet till det befintliga övergångsstället tvärs väg 9 bör säkerställas.

I den norra delen av planområdet, närmst väg 9 har därför en sträcka reserverats för att möjliggöra dragning av GC-väg inom planområdet. Planförslaget möjliggör också en framtida dragning av cykelväg med möjlighet till förlängningen norrut längs väg 9.

Parkering

Enligt Simrishamns kommuns parkeringsnorm skall det finnas 2 bilplatser/bostad i en- och tvåbostadshus. Pga. planområdets kollektivtrafiknära läge, med närhet till Expressbusslinje, kan minskning av parkeringstal göras med 0,5. Det innebär att P-norm för planområdet blir 1,5 bilplatser/bostad.

Parkering för bostäder kommer att lösas på kvartersmark. Bilparkering sker dels på varje enskild fastighet, dels på gemensamma parkeringsytor. Gemensamma parkeringsplatser redovisas i plankarta samt i illustrationsplan.

Grönstruktur

Planförslaget har för avsikt att skapa avskilda och privata trädgårdar såväl som gemensamma större gröna rum i nära anslutning till varandra. Strukturen skapar ett centralt grönt stråk genom området, detta säkerställs genom plusmark.

Befintliga äppelträd kan vara svåra att bevara eftersom marken behöver saneras från DDT, det kommer istället att nyplanteras träd på den gemensamma gröningen. Grönområdet planeras innehålla träd och vegetation som ska skapa gemensamma mötesplatser och lektytor. På gröningen föreslås mindre gemensamhetslokaler som tex växthus och ateljé till en yta av max 40 kvm

Grönyta närmst väg 9 föreslås bli parkområde med kommunalt huvudmannaskap och utformas som ett öppet fördröjningsmagasin för dagvatten.

Teknisk försörjning, energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Området föreslås ingå i kommunens verksamhetsområde för VA och anslutas till befintligt VA-nät. Varje enskilt bostadshus får en anslutningspunkt.

VA-kapaciteten är idag ansträngd i Kivik men löses av nytt reningsverk samt ny överföringsledning för dricksvatten till Kivik. Det finns ett föreläggande om att ny bebyggelse inte får anslutas till reningsverket innan dess att detta är utbyggt. Således är det möjligt att ansluta from 2021. Samma tidshorisont gäller för överföringsledning för dricksvatten.

Det kommunala VA-nätet i Kivik är ansträngt och ledningar kan på sikt komma att behöva dimensioneras upp för att öka kapaciteten. Detta sker genom ett kontinuerligt arbete som drivs av det kommunala bolaget Österlen VA AB.

Detta förslag till detaljplan kan därför inte antas förrän 2021 då den behöver invänta färdigställande av reningsverket och överföringsledning.

Österlenskraft är ledningsägare för elnätet. Nya elledningar för matning till ny bebyggelse förläggs i en slinga i gata. Av denna anledning kan befintlig elledning i fastighetens östra del utgå. Starkströmsledning i fastighetens södra del behöver delvis dras om, se illustration nedan. Ny nätstation planeras i området, placering föreslås i park/natur närmst väg 9 och planläggs som teknisk anläggning. Flytt av ledning, nätstation och ny ledningsdragning i området utförs och bekostas av ledningsägare.

Lokal produktion av förnybar energi, tex solceller, är möjligt att genomföra inom planen.

Vid utbyggnad av ny infrastruktur planeras fiber för bredband läggas i gata.



Illustration som visar befintlig och ny ledningsdragning el samt nätstation

Dagvattenhantering

Dagvatten från trafikerade hårdgjorda ytor samt uppsamlingsplats för bil får ej infiltreras utan skall anslutas till kommunalt VA-nät. Gata planeras utgöra rinnvägar för dagvatten från trafikerade ytor och leds till öppet dagvattenmagasin med tät konstruktion, med kommunalt huvudmannaskap, i parkområde närmst väg 9. Dagvattenanläggningen behöver vara tät för att dels förhindra grundvatteninträngning, dels förhindra infiltration av förorenat dagvatten. Dagvattnet behöver genomgå rening/oljeavskiljning innan tömning i befintligt dagvattenledningsnät. Oljeavskiljningen görs lämpligen i dagvattenmagasinet.

Dagvattenmagasinet dimensioneras för att rymma ett 20-årsregn.

Dagvattenmagasin får ej placeras inom väg 9s säkerhetszon. Vägens säkerhetszon är 2 meter från väggkant, detta område överlappar ca 0,6 m på planområdet. För att säkerställa att dagvattenmagasinet inte anläggs inom vägens säkerhetszon så prickas marken närmst väg 9.

Dagvatten från trädgårdar och gemensamma ytor inom kvartersmark hanteras huvudsakligen inom fastigheterna genom infiltration. Inom gemensam fastighet gestaltas ytorna så att det bildas fördämningsytor för att fördröja dagvatten vid kraftiga regn. Även takvatten skall avledas ovan mark och får infiltreras på fastigheten alternativt kan avledas till kommunalt VA-nät.

Befintliga träd bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt och avverkade träd ersättas med nya i syfte att hålla grundvattnet lägre.

Vid projektering av området skall husens placering över gatunivå säkerställas för att skydda ny bebyggelse från översvämning. Även topografiska låglinjer genom grönområde/vägområde bör säkerställas för avledning av ytvatten vid skyfall.

Ansvar för skyfallshantering ligger på kommunen. För att lösa skyfallshanteringen krävs en samverkan mellan kommunens olika ansvarsområden.

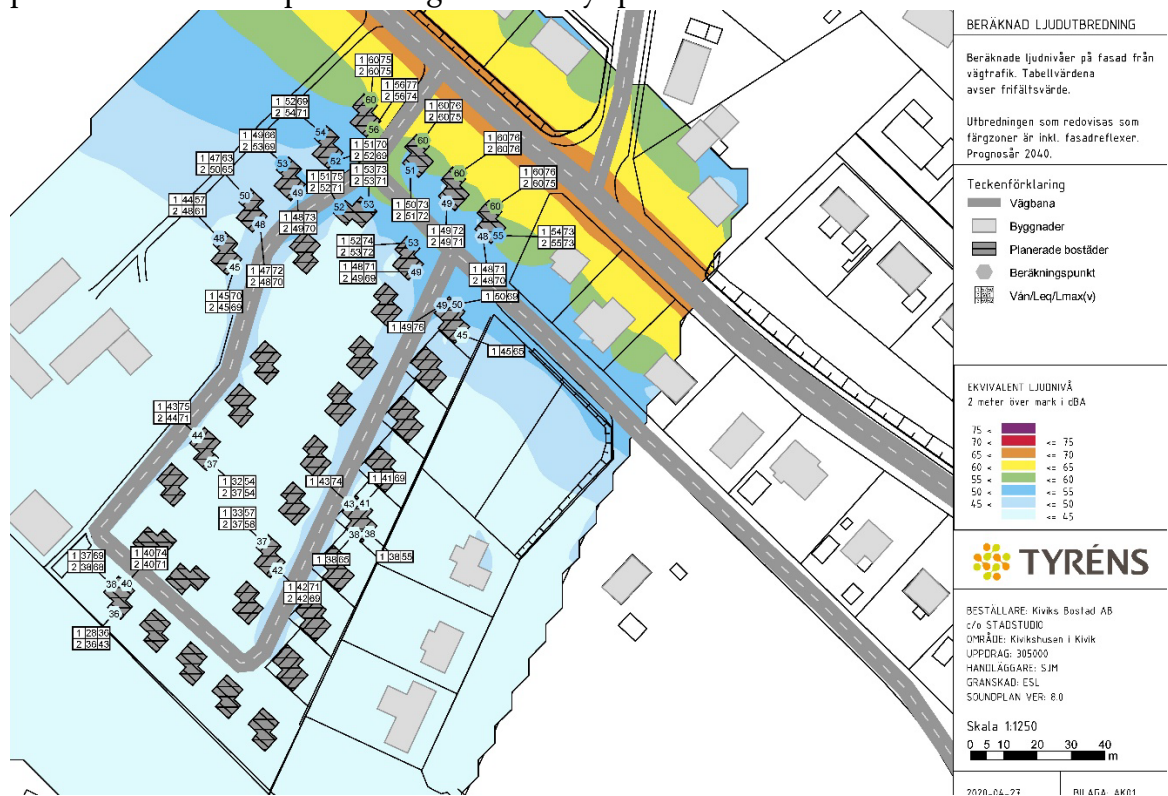
Renhållning

Varje enskilt bostadshus får kärl för mat- och restavfall. Övrig källsortering lämnas på återvinningsstation i Kivik. Gata skall dimensioneras och utformas

i en slinga med hänsyn till svängradier för sopbil samt för övriga transporter i området.

Bullerskyddsåtgärder

Trafikbullerutredning (Tyréns 2020) visar att förslaget är genomförbart med avseende på vägtrafikbuller. Trafikbullerförordningens grundriktvärde på högst Leq 60 dBA uppfylls på alla fasader och våningsplan på alla planerade bostadshus inom aktuellt planområde. Det innebär att alla bostäder kan planeras med valfri planlösning ur bullersynpunkt.



Karta som visar beräknad ljudutbredning, från trafikbullerutredning, Tyréns, 2020

Det är möjligt att anlägga en uteplats där Leq 50 dBA och Lmax 70 dBA ej överskrids på varje enskilt bostadshus, förutom vid två bostäder.

För att uppfylla riktvärdet vid dessa bostäder krävs en bullerskyddsskärm, förslagsvis längs med delar av fastighetsgränsen enligt utbredning av röda linjer i bild nedan(t.v.) Bullerskyddsskärmen ska vara 1,6 meter hög, ha en minsta ytvikt på 15 kg/m² och sluta tätt mot mark och mellan sektioner.

Nedan förutsätter också att fastigheterna höjs upp enligt nedan strukturskiss nedan med minst 0,5 meter från vägbana.

Bestämmelse för bullerskyddsskärm är införd i plankarta.

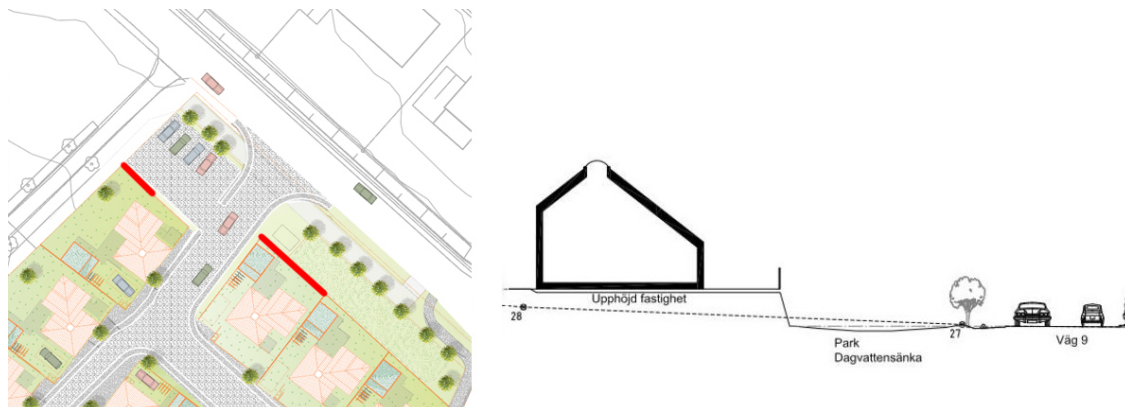


Illustration som visar bullerskärmar närmst väg 9 i plan och sektion

Risk farligt gods

Riskutredning farligt gods (Tyrens 2020) bedömer risk och konsekvenser av bebyggelse nära väg 9, transportled för farligt gods. Slutsats från utredningen är att fastighetsgräns för bostad kan placeras ca 12 m och bostadshus ca 16 m från vägkant väg 9. Detta säkerhetsavstånd säkerställs i plankartan genom att bostadsmarken närmst väg 9 blir bebyggelsefri genom bestämmelsen p₁.

Utredningen föreslår även en avskiljning, mellan riksväg 9 och planerad bebyggelse. Avskiljning kan genomföras som stödmur, mur eller plank som är tät mot marken. Avskiljning skall vara minst 0,5 m hög i förhållande till närmaste vägkant. Bestämmelse om stödmur/vall är införd i plankarta.

Nätstation och andra byggnader där människor inte förväntas uppehålla sig kan placeras i parkområde, med minst 2 meter avstånd från väg 9, enligt riskutredning.

Lovplikt

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän sanering av markförorening har kommit till stånd.

Utökad lovplikt

Utöver kompletteringsbyggnad på 20 m²/bostadshus som planen tillåter, så gäller utökad lovplikt för friggebod och attefallsåtgärder inom planområdet. Avsikten med denna bestämmelse är att begränsa möjligheterna till ytterligare tillbyggnader utöver de 20 kvadratmeter som detaljplanen tillåter.

Orsaken till denna begränsning är att området är förhållandevis högt exploaterat, fastigheterna små, bebyggelsen tät. Ytterligare bebyggelse kan belasta dagvattenhanteringen negativt. Det är också viktigt med en sammanhållen och enhetlig bebyggelsekaraktär i området. Eventuella tillägg, tillbyggnader eller komplementbyggnader skall ha samma fasad- och takmaterial, samt ansluta i utformning och utseende till övrig bebyggelse inom området.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen.

Mark, luft och vatten

Mark och vegetation

Öppna fruktodlingar kommer delvis att ersättas av bostadsbebyggelse vilket innebär mer hårdgjord yta i området. Befintliga äppelträd behöver sannolikt rivas eftersom marken behöver saneras från DDT, det kommer istället att nyplanteras fruktträd på den gemensamma gröningen.

Angående förekomst av hasselmus i närheten av planområdet är tidigare ställningstagande från samhällsbyggnadsförvaltningen att planområdet som utgörs av öppna fruktodlingar är en biotop som hasselmöss inte trivs i då de vill ha täta snåriga marker.

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk undersökning (Geosyd 2010) visar på normala förhållanden i Kivik och att marken i området lämpar sig för småhusbebyggelse.

Markradon

Enligt radonmätning (GeoSyd 2011) ligger mätvärden från planområdet inom den övre delen av normalradonintervallet och inom högradonintervallet, vilket föranleder radonsäkert byggande.

Markföroreningar

En undersökning av markföroreningar har gjorts där man funnit förhöjda halter av DDT. Sanering kommer att göras utifrån kommande saneringsplan vilket innebär att marken lämpar sig för bostadsbyggande. Saneringsplanen håller på att tas fram av Simrishamns kommun parallellt med detta planarbete. Saneringen innebär en positiv förändring för mark och vatten i planområdet.

Då planområdet ligger inom sekundär skyddszon för grundvattentäkten Skogsdala är möjlighet till schaktning i området begränsad. Enligt vattenskyddsområdets föreskrifter krävs tillstånd för att schakta djupare än 0,5 meter. "Riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområde" ska följas.

Befintlig markyta bör behållas så långt möjligt men då området är förorenat med DDT från tidigare fruktodling och behöver saneras är detta inte möjligt. Viktigt är därför att återfyllnad bör ske så snart som möjligt efter att massor avlägsnats och tillförda massor bör kontrolleras med avseende på föroreningar.

För att minimera risk vid sanering, schaktning och kommande byggnation ska hantering av avfall, material och maskiner med mera ske på ett sätt som inte riskerar att påverka vattentäkten. Rekommendationer i PM-Bedömning av påverkan av vattenförhållande ska beaktas.

Vatten

Grundvattnet i vattentäkten Skogsdala som angränsar Kivik håller både god kvalitativ och kvantitativ status, enligt bedömning från vattenmyndigheterna

VISS statusbedömning. Ändå är dricksvattenförsörjningen under sommarmånaderna otillräcklig för orten då nyttjandegraden når sin topp. Överföringsledningen för dricksvatten mellan Simrishamn och Tomelilla kommun beräknas vara färdigställd sommar 2021.

Havet utanför Kivik bedöms enligt statusklassning som måttlig med möjlighet att uppnå god ekologisk status till 2027. Här finns dock en osäkerhet kring denna bedömning då den beror på de upprustningar som sker av kommunens reningsverk. Meningen är att förbättrad rening ska ske, och även inkludera läkemedelsrester. Utsläppsvattnet väntas bli så renat att det håller badvattenkvalitet. Tillbyggnad av reningsverket i Simrishamn invigdes under våren 2019 och tillbyggnad av reningsverket i Kivik är färdigställd vid årsskiftet 2020/2012 och i full drift.

Den kemiska statusen i havet uppnår ej god status. Ämnena bromerande difenyleter och kvicksilver, som överskrids runt i stort sett hela Skånes kust, drar ner statusklassningen.

Planförslaget bedöms inte påverka VA-försörjningen negativt då det på grund av reningsverkets utbyggnad inte är möjligt att anta planen förrän år 2021. Då ska också överföringsledningen för dricksvatten vara klar vilket gör att denna försörjning bedöms vara god. Dock kan planförslaget medföra att befintliga VA-ledningar i området behöver dimensioneras upp för att ha tillräcklig kapacitet.

Byggnation i området innebär en förändrad situation för dagvattenhanteringen. Då planområdet är lokaliserat inom sekundära skyddszonen för Skogsdala vattentäkt ställs krav på hur dagvatten får hanteras. Infiltration av rena dagvattenfraktioner från takytor medför att regnvatten ska kunna återföras till mark för ökad grundvattenbildning utan risk för kontaminering av grundvatten och vattentäkten. Förutsatt att takmaterial som medför risk för kontaminering såsom koppar och zink inte används. Förorenade dagvattenfraktioner tex avrinning från gator och andra hårdgjorda ytor där det kan förekomma metaller, petroleumprodukter och vägsalt får inte infiltreras inom området utan måste avledas och omhändertas i kommunalt ledningsnät. Enligt dagvattenutrednings-PM är total mängd

dagvatten att omhänderta inom exploateringsområdet vid ett 20-årsregn och utloppsflöde 7 l/s 198 m³.

Omhändertagandet görs genom att leda dagvattnet från dessa ytor till ett fördröjande dagvattenmagasin innan det avleds till det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet ska även genomgå oljeavskiljning innan det avleds till befintligt kommunalt dagvattennät. Området är benämnt fördröjning på plankartan.

Genom denna hantering av dagvatten inom planområdet bedöms inte miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas negativt. Miljö kvalitetsnormer för havsvattnet bedöms inte heller påverkas negativt av detta planförslag då det vatten som inte kan infiltreras avleds till kommunens hantering av dagvatten. Avvattnning sker för denna del i förlängningen ut i kustvattnet men det tillskott som planförslaget innebär är en försumbar del i jämförelse med andra utsläppskällor, som är de bidragande faktorerna till att ej god status uppnås.

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligmätningar från Skånes luftvårdsförbund överskrider inga miljö kvalitetsnormer för luft inom Simrishamns kommun och trafik tillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

Det trafik tillskott som planförslaget innebär bedöms inte påverka vägbullersituationen i området negativt. Det tillskott av bostäder som planförslaget innebär bedöms inte heller påverka trafik tillskott på väg 9 i någon större omfattning.

Buller från skjutfält

Planområdet ligger inom påverkansområde för Ravlunda skjutfält.

Den allmänna bakgrundsnivån från trafik och andra verksamheter leder till att effekten av skottbullen blir mindre i jämförelse med landsbygden där bakgrundsnivåer oftast är lägre. I policyn för Ravlunda skjutfält ligger bebyggelsen inom den gräns som godkänns för bostadsbebyggelse.

Magnetisk strålning

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

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

All exploatering innebär en minskning av befintliga grönsstrukturer. Planområdet är idag en monokultur med fruktträd och ett gräsbeklätt markskikt. Villaträdgårdar har oftast en större variation i sin flora vilket bedöms gynna pollinatörer och som har en viktig roll för den biologiska mångfalden i stort.

Hushållning av markresurser

Då planområdet är utpekade som utbyggnadsområde i översiktsplanen är ställningstagande gjort att området ska bebyggas. Den relativt höga exploateringsgrad som föreslås innebär ett gott nyttjande av markresurser.

Kulturmiljö

En exploatering av området innebär att en karaktäristisk fruktodling tas bort (arrendet är uppsagt av nuvarande arrendator och fruktodlingen kommer att upphöra) och ersätts av bostadshus, vegeterad mark och nya trädplanteringar. Bedömningen är, då området ligger insprängt i befintlig tätort, att nybyggnationen stärker bykänslan och därför har positiv inverkan på stadsbilden.

Befintlig stengårdsgård i områdets östra gräns skall finnas kvar.

Sociala konsekvenser

Befolkning, service och kollektivtrafik

Tillförandet av nya bostäder innebär en ökad belastning på befintlig service såsom skola och förskola samt kollektivtrafik.

Barnperspektivet

Planen beaktar rekommendationer från barnkonventionen bland annat gällande att skapa trygga boendemiljöer med utrymme för lek, vila och fritid. Utformning av nya gatumiljöer tillsammans med gemensamma och privata gröna utrymmen syftar till att skapa goda möjligheter för barns lek, rörelse och trygghet. Området ligger även i nära koppling till skola, förskola och andra möjliga mötesplatser för barn i Kivik. Närheten till busshållplats skapar även möjlighet för större barns självständiga rörelse till skola och fritidsaktiviteter utanför Kivik. Ur ett barnperspektiv bör säkra gång- och cykelvägar till och från området ses över.

Tillgänglighet

Gällande krav för tillgänglighet är möjliga och kommer att tillgodoses inom planen och i varje enskild bostad. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan.

Säkerhet och trygghet

Enligt miljöbedömningen anses förslagen bebyggelse i området uppfylla målen om god bebyggd miljö genom den förtätning som sker, samt giftfri miljö då marken kommer att saneras från DDT. Indragen bebyggelse mot väg 9 tillgodoser ett säkerhetsavstånd till led för farligt gods.

Riksintressen

Riksintressen

Riksintresse för friluftsliv (MB 3:6)

Utmärkande för riksintresset är särskilda natur- och kulturkvaliteter med variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Planområdet är inte att betrakta som tillgängligt för allmänheten idag då det innehåller en äldre äppelodling, vilket förvisso är signifikant med Kivik.

Bedömningen är att planförslaget har låg inverkan på de kvaliteter och variationer som finns i landskapet. Planen är utformad för att bevara och skapa en grön miljö som är tillgänglig även för besökare, samt förstärker och tillgängliggör kopplingar till omgivande natur och landskap.

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

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

Planförslaget anses inte ha någon inverkan på det rörliga friluftslivet då de värden som beskrivs härstammar till andra delar av Kivik. Förslaget är utformat på ett sätt som skapar möjlighet att röra sig genom området även som besökare.

Riksintresse för högexploaterad kust (MB 4:4)

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

Även om planområdet ligger inom detta riksintresseanspråk återfinns inte dessa värden i området. Den känsliga kustzonen återfinns på andra sidan väg 9 mot havet.

Riksintresse för försvarsmakten (MB 3:9)

Planområdet ligger innanför den ortsavgränsning där nya bostäder kan byggas ur bullersynpunkt i Policy för utbyggnad av bostäder vid Ravlunda skjutfält och bör alltså inte ha negativ inverkan på försvarsmaktens verksamhet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd, sommar 2020

Granskning, vinter/vår 2021

Antagande, sommar 2021

Detaljplanen kan antas först när reningsverkets utbyggnad är klar och överföringsledning för dricksvatten från Tomelilla kommun är i drift, beräknat antagande är vår/sommar 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Markägarförhållande

Simrishamns kommun är markägare inom hela planområdet. Marken är idag utarrenderad och arrendet upphör vid årsskiftet 2020/2021. Avsikten är att Kivik Bostad AB ska förvärva marken.

Ansvarsfördelning

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats.

Exploatör ansvarar för iordningställande av kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Bostadsfastigheter planeras att avstyckas som enskilda fastigheter och gemensamma grönytor samt parkeringsplatser utgörs lämpligtvis av en marksamfällighet.

Marken ägs idag av Simrishamns kommun som kommer att sälja marken till exploatören, villkoren för detta regleras i separat markanvisningsavtal samt genomförandeavtal. Exploatören kommer i sin tur att dela upp marken i ett 30-tal fastigheter där varje enskild bostad avser utgöra enskilda äganderätter som ingår i en samfällighetsförening.

Ytor i samfälligheten utgörs av en trädplanterad gröning i områdets mitt samt utkanter, av gemensamma parkeringsytor samt förgårdsmark längs lokalgatan. Kommunen önskar äga och förvalta en begränsad rak lokalgata, ytan mellan lokalgata och de enskilda bostadsfastigheterna utgör en viktig del av gaturummet. Denna del blir planlagd som kvartersmark/gemensamhetsanläggning. Genom gemensamt ägande av denna sammanhängande yta längs gatan kan ett sammanhållande och enhetligt utförande säkerställas. Längs den östra gatan i nordsydlig riktning bildas "tårtbitar" som utgör ett kompletterande gaturum och formar informella mötesplatser för de boende i området.

Gaturummet är tänkt att vara en gemensam och semiprivat yta. Detta allmänna gaturum är en grundidé i områdets gestaltning, och bidrar i hög grad till att skapa områdets speciella och unika karaktär. Det är viktigt att ytorna mellan gaturummet och bostadstomterna inte blir privata och slutna, utan snarare uppfattas och används som en semiprivat yta. Vilket bidrar till en mjuk övergång mellan det offentliga rummet och den privata sfären som den egna fastigheten utgör. Detta förhållande är avgörande för upplevelsen av bostadsområdet som helhet och denna vision är något som presumtiva köpare är intresserade av att ha i sitt närområde och att vara en del i att förvalta och utveckla.

Lokalgata genom området kommer att utgöra allmän plats. Fördröjningsmagasinet i parken närmst väg 9 kommer även den att ha kommunalt huvudmannaskap. I den kommunala parken kommer även plats

för gång- och cykelväg möjliggöras. Nätstationen kommer att ägas av Österlens kraft och ligga på kvartersmark som ägs av samfälligheten.



Illustration som visar fastighetsdelning – kommunal mark, samfällighetens mark, samt enskilda fastigheter.

Servitut och gemensamhetsanläggningar inom planområdet

Det finns inga befintliga servitut eller gemensamhetsanläggningar i området.

Exploator avser ansöka om bildandet av en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening som ansvarar för kvartersmark utanför enskilda fastigheter.

Servitut utanför planområdet

Trafikverket har under samråd och granskning påtalat att en samordning av tillfart mellan tillfart till planområdets och till fastighet Mellby 27:79 ska göras. Simrishamns kommun kommer i samband med fastighetsbildning för detaljplanen. ansöka om och bekosta en justering av läge för servitut (Serv 11-SME-621.1), samt anlägga den nya förbindelsen för denna. Kommunen meddelar Trafikverket när servitutets läge är ändrat.

EKONOMISKA FRÅGOR*Plankostnad*

Kommunen upprättar detaljplan, kostnader för planprocessen och utredningar regleras i planavtal.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning ska bekostas av sökande till lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om avstyckning av en exploateringsfastighet för att kunna sälja till exploatorn, som i sin tur behöver göra ytterligare fastighetsbildning för att sälja vidare till slutkunderna. Samordning mellan kommunen och exploatorn kan bli aktuellt för en effektivare process, då delas kostnaderna enligt principen att varje part tar sin del av kostnaden.

Ledningsrätt

Österlenskraft är ledningsägare för elnätet. Nya elledningar och ledningsrätt för matning till ny bebyggelse förläggs i en slinga i gata. Av denna anledning kan befintlig elledning och ledningsrätt i fastighetens östra del utgå. Starkströmsledning i fastighetens södra del behöver delvis dras om, se illustration i kapitlet Teknisk försörjning. Ny nätstation planeras i området, placering föreslås att planläggas som E-område, teknisk anläggning, på

kvartersmark. Den som äger den tekniska anläggningen bör även äga E-området.

Flytt av ledning, förrättning av ledningsrätt, nätstation och ny ledningsdraging i området utförs och bekostas av ledningsägare.

Genomförandeavtal

För reglering av ansvar vid kommande exploatering av området upprättas genomförandeavtal mellan kommun och exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Radon

Planområdet är klassat som normal- och högriskområde vilket innebär att byggnader skall uppföras radonskyddade.

Arkeologi

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

Vatten- och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten- dagvatten- och spillvattenledningar, utvidgning av verksamhetsområdet behöver göras. Kommunen ansöker i samband med detaljplanens antagande om att utvidga verksamhetsområdet.

En förbindelsepunkt till varje enskilt småhus förespråkas.

Planområdet ingår i vattenskyddsområde och vattentäktens föreskrifter skall följas.

Ledningar

I anslutning till planområdet finns ledningar för bredband, data och el. Befintliga och planerade ledningar skall säkras i plangenomförandet.

Elledning i planområdets östra och södra del behöver flyttas vid plangenomförandet.

Den som förorsakar flytt av ledning är också den som bekostar flytt.

Österlenskraft är i behov av ny nätstation för utbyggnad av området, den föreslås placeras på kvartersmark, i anslutning till parken närmst väg 9, minst 2 m från väg enligt riskutredning. Då det i området närmst väg 9 skall finnas plats för cykelväg ska e-området ligga minst 5 m från väg 9. Området har markerats med E-område i plankartan samt prickats närmast Horsåkravägen, för att möjliggöra trafiksäkra gång och cykelvägar i anslutning till in/utfart till området.

Förutom Österlenskrafts ledningar, har överenskommelse träffats om att ledningsägare bekostar flytt, de bekostar även ny nätstation.

Dagvatten

Infiltration från allmän plats (gata) får inte ske varför dagvatten härifrån avleds till uppsamlingsmagasin kopplat till kommunens dagvattennät.

Rena fraktioner av dagvatten inom kvartersmark från t.ex. tak får infiltreras i mark. Det dagvatten som inte kan infiltreras antingen pga begränsad infiltrationsmöjlighet inom fastigheten eller om det är förorenat leds till det kommunala dagvattensystemet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Upphävande av detaljplan.

Då del av *Förslag till stadsplan för skogsålaområdet i Kiviks samhälle*, fastställd 1978, efter denna plans genomförande inte fyller något syfte föreslås denna del upphävas.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av STADSTUDIO arkitekter.

I planarbetet har följande tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen medverkat: Planarkitekter: Oscar Karlsson, Maria Ibohm, David Tufvesson, exploateringsingenjör: Malin Alm, projektledare: Pär Janreus, Anders Andersson, VA-strateg: Camilla Nilsson, plan-och exploateringschef: Anna Eliasson

Plan- och exploateringsenheten

Oscar Karlsson

Planarkitekt

Medverkande planarkitekter:

David Tufvesson, Maria Ibohm



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Mellby 27:52, Kivik, Simrishamns kommun

Dnr: 2018/858

Upprättad 2021-05-17

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan för Mellby 27:52 har varit föremål för granskning under perioden 27 mars – 23 april 2021. Kungörelsen publicerades i Ystad Allehanda den 27 mars 2021. Detaljplanehandlingarna har under granskningstiden funnits tillgänglig på Simrishamns kommuns hemsida, Samhällsbyggnadsförvaltningens foajé, Simrishamns bibliotek, Stadshusets foajé samt sänts till berörda sakägare och myndigheter.

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

Totalt har det inkommit 14 yttranden under granskningstiden och 1 yttrande efter att granskningstiden hade gått ut.

Yttranden som inkom under granskningstiden delges och besvaras i detta dokument av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden:

Länsstyrelsen, 2021-04-22

Lantmäteriet, 2021-03-30

Trafikverket, 2021-04-19

Miljöförbundet, 2021-04-20

Kultur- och fritidsnämnden, 2021-04-20

Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2021-05-05

Socialnämnden, 2021-03-29

E.ON, 2021-03-29

Räddningstjänsten, 2021-04-06

Tele2, 2021-03-29

Skanova (Telia company), 2021-04-12

Österlen VA AB, 2021-04-09

Sakägare 1, 2021-04-22

Sakägare 1, 2021-04-23



Övergripande sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningsskedet har inkomna synpunkter i övergripande drag berört:

- Trafiksäkerhet kopplat anslutning mellan planområdet och väg 9
- Gemensamhetsanläggningens behov av att vara till nytta för alla inblandade.
- Mindre förtydligande kopplat till VA-frågor.
- Synpunkter gällande utformning av exploatering
- Vikten av hänsyn till omkringliggande fastigheter

Kvarstående synpunkter på granskningshandlingarna

Myndigheter, statliga verk

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revidering av planhandlingarna./

Kommunala och regionala organ

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

Sakägare och övriga

Sakägare 2 anser att inte tillräcklig hänsyn tagits till Kristinelunds gård och intressen som kan kopplas till gården framförallt gällande tillfart och utsikt från tomten.

Sakägare 1 anser att inte tillräcklig hänsyn tagits till gestaltning och utformning i detaljplanen.

Inkomna synpunkter/yttranden under granskningstiden

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Länsstyrelsen, 2021-04-22

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Noterat



Trafikverket, 2021-04-19

Trafikverket har i tidigare yttranden påtalat att en samordning av utfarten till fastigheten Mellby 27:79 ska göras. Simrishamns kommun åtar sig att i samband med fastighetsbildning för detaljplanen, ansöka om och bekosta en justering av läge för servitut (Serv 11-SME-621.1), samt anlägga den nya förbindelsen för denna. Kommunen ska meddela Trafikverket när servitutet är ändrat. Detta ska föras in i planbeskrivningen.

I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats samt Trafikverkets ärendenummer.

En riskutredning är utförd och enligt denna ska en stödmur, plank eller mur till en höjd av minst 0,5 meter placeras mellan väg 9 och bebyggelsen. På plankartan är detta markerat som vall, vilket blir något otydligt. Trafikverket anser att de rekommendationer som riskutredningen framför ska säkerställas på plankartan. Beteckningen vall konkurrerar även med den åtgärd som bullerutredningen framhåller, dvs ett 1,6 meter hög bullerskyddsskärm. Plankartan måste därmed revideras så att det säkerställs att bullerskyddet uppförs enligt bullerutredningen.

Trafikverket vill poängtera att det vid en utfart ska säkerställas fri sikt fem meter in på anslutningen. Det är otydligt om E-området uppfyller detta krav och det måste säkerställas att ingen byggnad/ anläggning kan inom området för fri sikt. Kommunen planerar även för en gång- och cykeltväg inom naturområdet mot väg 9. Denna måste placeras 0,5 meter från vägområdet. Det bör även säkerställas att fordon inte står på gång-cykeltvägen vid utfart. Om fordon måste stå före cykeltvägen ska det ändå vara möjligt att uppfylla siktkraven. Från en punkt fem meter in från anslutningen och 80 meter i vardera riktning ska det säkerställas fri sikt.

Belysningsstolparna längs med väg 9 bör vara med på plankartan. Illustrationen på sid 19 i planbeskrivningen visar på en möjlig väg till framtida pendlarparkering. Då detta resonemang inte återfinns i planbeskrivningen bör det tas bort från illustrationen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar:

Kommunen kontakter berörda myndigheter och återkopplar till Trafikverket när beslut i frågan om servitut är fattat.



Illustrationen på plankartan visar tydligt var bullerskydd skall uppföras, kommunen delar inte Trafikverkets åsikt om att det blir otydligt.

Plankartan justeras för att säkerställa fri sikt om 5 meter.

Belysningsstolparna längs med väg 9 läggs till på plankartan.

Illustrationen på sidan 19 justeras i syfte att bli tydligare.

Lantmäteriet, 2021-03-30

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2021-03-08). Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte gjorts utan fokus har varit på genomförandefrågor. Följande noterats:

Det råder kommunalt huvudmannaskap i planen, exempelvis för allmän plats LOKALGATA. Gaturummet som önskas skapas tillsammans med denna lokalgata är delvis utlagt som kvartersmark där tanken är att marken ska upplåtas åt en gemensamhetsanläggning. Eftersom gaturummet är starkt knutet till den allmänna platsen kan frågan ställas om det inte är lämpligt att hela det önskade gaturummet utgör allmän platsmark? Vid inrättande av en gemensamhetsanläggning behöver villkoren i anläggningslagen vara uppfyllda. För de deltagande fastigheterna behöver gemensamhetsanläggningens ändamål vara av den karaktären att den utgör ett väsentligt behov för de deltagande fastigheterna. En gemensamhetsanläggning kan inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Detta s.k. båtnadsvillkor innebär att en fastighet aldrig kan anslutas till en gemensamhetsanläggning som inte är ekonomiskt försvarbar – även om anläggningen skulle vara av väsentlig betydelse för fastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar:

Gaturummet som är tänkt att vara gemensamt är tänkt att vara en del av områdets speciella och unika karaktär. Det är en väsentlig del att ytorna mellan gaturummet och bostadstomterna kan uppfattas som en semiprivat yta och en mjuk övergång mellan det offentliga rummet och den privata sfären som den egna fastigheten utgör. Detta förhållande är avgörande för upplevelsen av bostadsområdet som helhet och denna vision är något som presumtiva köpare är intresserade av att ha i sitt närområde.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Österlen VA AB, 2021-04-09



Österlen VAs remissvar på granskningshandlingar för Mellby 27:52 mfl Kivikshusen.

Sid 13 Vattenskyddsområde. Sedan samrådet pågick har Simrishamns kommuns "Riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområde" antagits. Dessa riktlinjer ska följas och utgör ett stöd i planprocessen och genomförandefasen så att risken för negativ påverkan på grundvattentäkter minimeras.

Sid 26 Markföroreningar. Lägg gärna till text i slutet om att Riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområde även ska följas.

Sid 26 Vatten. "Grundvattnet i vattentäkten Skogsdala som angränsar Kivik håller både god kvalitativ och kvantitativ status" Lägg gärna till att denna bedömning kommer från vattenmyndigheterna VISS statusbedömning.

Sid 26 Vatten. Kommentar till att detaljplanen inte bedöms påverka VA-försörjningen negativt: 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 ha tillräcklig kapacitet, vilket kan ses som en negativ påverkan i alla fall ekonomiskt.

Sid 34 Genomförandebeskrivning vatten och avlopp. "Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten- dagvatten- och spillvattenledningar, utvidgning av verksamhetsområdet behöver göras. Separat beslut om detta behöver fattas av kommunfullmäktige." Kommentar och ev tillägg i texten: Förslag om inrättande av verksamhetsområde görs lämpligen i samband med antagande av detaljplanen. Första instans för inrättande av verksamhetsområde är SPN.

Sid 34 Genomförandebeskrivning dagvatten. "Dagvattenhantering inom kvartersmark för bostad får lov att infiltreras i mark men ska också kopplas till kommunens dagvattennät." Kommentar och förtydligande som gärna kan läggas till i texten: Rena fraktioner av dagvatten inom kvartersmark från t.ex. tak får infiltreras i mark. Det dagvatten som inte kan infiltreras antingen pga begränsad infiltrationsmöjlighet inom fastigheten eller om det är förorenat leds till det kommunala dagvattensystemet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar:

Miljöförbundet, 2021-04-20

För den aktuella planen är det tillräckligt att det anges att gällande skyddsbestämmelser för Kiviks vattenskyddsområdet ska följas.

I sammanhanget bör dock nämnas att Kiviks vattenskyddsområde under flera år utsatts för exploatering i form av planer/bygglov för nya bostäder mm. Syftet med skyddsbestämmelser



för vattentäkten är 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 kan få mycket stora negativa konsekvenser för samhället. Varje ny bebyggelse/exploatering inom vattenskyddsområdet ökar risken för förorening av grundvattnet och därmed försämrar dricksvattenkvalitet. Finns intresse att exploatera vattenskyddsområdet ytterligare bör Simrishamns kommun därför överväga att upphäva vattenskyddsområdet och ta vatten från annan del av kommunen. Miljöförbundet kommer framöver att förhålla sig restriktivt i sina yttrande gällande ny bebyggelse/exploatering inom aktuellt vattenskyddsområde.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Noterat.

Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2021-05-05

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut att:

Utifrån redovisade handlingar framförs inga synpunkter/erinringar i ärendet

Ärendet är omedelbart justerat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Noterat

Kultur- och fritidsnämnden, 2021-04-20

Ingen erinran.

Arkeologen vid Österlens Museum har granskat handlingarna och finner inget arkeologiskt att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Noterat

Socialnämnden, 2021-03-29

Socialförvaltningen har inga synpunkter.

Räddningstjänsten, 2021-04-06

Ingen erinran.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Sakägare 1, 2021-04-22

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

"Vill ej förhindra bebyggelse"



Omfattningen 30-40 fastigheter 1-1,5 plan på ca 2 ha mark verkar extremt tätbebyggt, det ger ingen association till permanentboende, mera som ett stugområde för de som inte vill utnyttja de hotell o vandrarhem som har sin verksamhet på Kivik.

2

Trähus kopierade samma material i tak o vägg+ plank och svart vecko postlåda, mycket neutralt. Trätak hur är det rötskydat? Fastigheterna i byn är övervägande i stenmaterial, plank runt fastighet sällsynt.

3

Miljöanalys; Det har gjorts undersökning av förekomst av DDT, radon och hasselmus.

Det påstås att det inte fins hasselmus på området?

Lökgröda och lövgröda finns population i Dalen och ibland ger dom sig ut för att söka ny partner medströms diket mot Mellby 27:52

4

Odlingslotter; är det tänkt som koloniområde?

5

Den föreslagna bebyggelsen ligger nära och väl synligt från riksväg 9.

Är det bilden av gråa hus turisterna skall ta med sig hem?

Kristinelunds gård med anor från 1700 talet med sin alle är något som är sevärt i byn och visar på hur en fruktgård på Kivik såg ut med sin lastbrygga in till kyllagret Detta är en epoks spegel som inte bör skymmas av bebyggelse som inte stämmer in på området.

7

På informationsmötet fick vi inte svar på frågor om höjd pris och vilken kundgrupp fastigheterna var ämnade för.

8

Stadsstudio vann över två förslag som kom in, men det vore önskvärt om någon arkitektbyrå som är förankrad i bygden med kunskap om vad som passar in på Österlen och Kivik.

Vi vill med stolthet visa en vacker bebyggelse.

*Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar:
Synpunkterna noteras.*

Det råder en stor efterfrågan på bostäder i Kivik och kommunen ser positivt på nyexploateringar inom eller i anslutning till tätbebyggda områden. Denna exploatering tas fram och formges av Stadsstudio efter att de vunnit en markanvisningstävling, det är upp till exploatören att gestalta sin exploatering. Kommunen har ingen möjlighet att styra upplåtelseform eller hur ägare av husen i området väljer att nyttja dessa.

Rötskydd av trätak är inte en fråga som hanteras i en detaljplan.

Det har gjorts en miljöbedömning samt marktekniska undersökningar, detaljplanen är utformad för att följa de rekommendationer som lyfts fram i dessa



dokument. Det finns inte heller några inrapporterade fall av rödlistade arter i artportalen, ej heller några indikationer på att dessa finns inom planområdet.

Nej, detaljplanen medger inte några kolonilotter.

Kommunen är inte delaktig i prissättning eller kundgrupp kopplat till detta exploateringsprojekt. Det är en fråga som faller på exploitören.

Sakägare 2, 2021-04-23

Härmed vill vi framföra våra synpunkter på kommunens detaljplan enligt följande:

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 historiskt 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 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 stoppats och att ny detaljplan framtagits för markområdet där minimal hänsyn tagits till gården och vår diskussion avseende vägen. Vi har investerat och underhållit fastigheten inkl servitutsväg sen jag övertog den och har för avsikt att fortsätta att investera och det är nu vår fasta bostad sedan några år tillbaka. Vi önskar nu i samband med den granskning av detaljplanen som pågår att köpa marken från fastigheten ner till tänkt cykelbana vid väg 9. Mail om detta skickat till Malin Alm Simrishamns kommun. Förslag på område att friköpa enligt bilaga 2 (ref diskussion med Anna Eliasson, Malin Alm mfl).
2. Enligt tidigare svar till Mellby 27:40 har anpassningar gjorts för Kristinelund från programskedet till samrådsskedet. Vi kan inte finna sådana anpassningar i det underlag som skickats till oss. Så att skriva att kommunen har tagit hänsyn är felaktigt. Jag har själv diskuterat med Stadsstudio som har visat intresse för att anpassa byggnationen där det är möjligt men det sena engagemang från kommunen medgav väldigt små möjligheter vi önskar fortsatt dialog avseende detta.
3. Med ref till trafikverkets kommentar om ny anslutning till väg 9 och att bara ha en anslutning så har vi följande synpunkt. Anslutning till väg 9 från vår gård går via alle'n som vi har servitut på och den är skyddad enligt tidigare diskussioner och vi anser att den är en väsentlig del av gårdens karaktär, historik och läge vilket bör bevaras.
4. Omfattningen av den tilltänkta byggnationen på 34 fastigheter- på den för sammanhanget lilla ytan (16000 kvm) är en hög exploatering i ett samhälle som Kivik. Denna typ av byggnation passar bättre 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. Ett bra exempel på nybyggnationen är i Södra Mellby och Tvärpilen som visar att det går att förvalta kulturarvet även om det är en förtätad bebyggelse.

5. Länstyrelsens kommentar "Länstyrelsen bedömer bebyggelsen tar hänsyn tillbefintlig 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.

6. 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 ett fd lager av krut mm som behöver beaktas i saneringsarbetet. Ammunitionsförrådet var inte försvarsmaktens så jag tror inte frågan är löst.

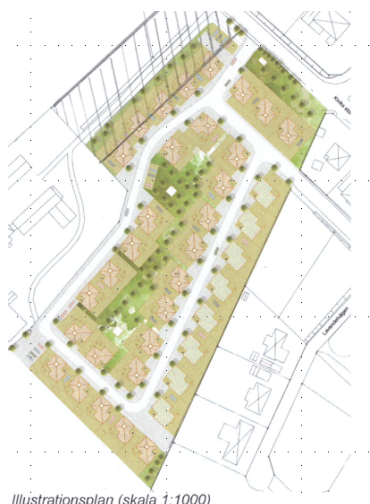
7. Dagvatten och vattentäkt är kritiska frågor att hantera innan ett byggnadslov kan godkännas. Det finns detaljer som måste lösas då flödet av dagvatten är mycket stort under delar av året men vi har ofta brist på vatten i Kivik och alla tänkbara vattentäkter måste behållas och vidareutvecklas om möjligt.

8. Väg 9 genom Kivik är en mycket trafikerad väg med mycket tung trafik och hög hastighet oavsett hastighetsbegränsningar 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. Ståndpunkten att denna bebyggelse kommer att bli ett turistmål i Kivik på grund av sin utformning och att området kommer att bli en gemensam samlingsplats är nog inte troligt men kommer oavsett inte att förbättra förhållandet avseende trafik inklusive gång och cykeltrafikanter. Ytterligare detaljering bör ske avseende hur 34 nya hus med tillkommande cykel och gångtrafik ska hanteras i relation till nya busshållplatsen så 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 alle'n och Kristinelund från allmänheten.

9. Det finns en stor artrikedom inom området och dess närhet som måste beaktas och hanteras varsamt typ lövgrodor, hasselmöss mm. Salamander finns dessutom på markområdet och har fotograferats.

10. Vad är kommunens ansvar om 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 och vad händer om man inte bygger inom 5 år?

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 34 hus helt i trä och med träplank runt varje tomt och kalla det i enlighet med Kiviks äldre bebyggelse känns inte rätt. Önskar att man tagit större hänsyn till vår fastighet och byggnationen så nära servitutsvägen. I min diskussion med Stadsstudio har det framkommit att man kunde gjort mer om frågeställningen framkommit tidigare. Det finns möjlighet att göra små justeringar och avsevärt förbättra min fastighets påverkan utan att påverka antal hus. Önskar att vi fortsatt kan ha en dialog om detta innan nästa steg av processen. Representanter för kommunen har alltid agerat korrekt i våra diskussioner men ibland är det svårt att veta vem som gör vad i denna process om man inte är välinsatt.



Illustrationsplan (skala 1:1000)

Önskemål om köp av land i samband med ny byggnation.

Se streckat område i skissens överkant som förlänger tomten i nordväst ner till vägen och som i sydöst förlänger tomten längs utsidan på logen och ner till vägen.

*Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar:
Synpunkterna noteras.*

Önskemål om markköp regleras inte i detaljplaneprocessen utan sker med exploateringsingenjör på kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med Stadsstudio arbetat aktivt för att anpassa detaljplanen i den mån det är möjligt till omkrinliggande intressenter. Att driva en dialog med Stadsstudio är fullt möjligt att göra även i fortsättningen

Trafikverket och kommunen är av åsikten att det inte är trafiksäkert med två utfarter belägna så nära varandra ut till väg 9. Diskussioner med detta behöver också fortsätta med Trafikverket som är väghållare och således svarar för frågor om väg 9.

Kommunen anser att området bidrar med en ny typ av bebyggelse och kompletterar på det sättet Kivik med möjlighet till olika typer av bostäder.



Kommunen har inte möjlighet att klaragöra kring hur Länsstyrelsen resonerat när de tagit fram sitt yttrande. Vänligen kontakta Länsstyrelsen för ett eventuellt förtydligande av deras yttrande kopplat till planhandlingarna.

På plankartan finns ett illkor för startbesked gällande sanering av marken:

"Startbesked får inte ges för bostäder förrän sanering av mark har kommit till stånd, 4 kap. 14 § 1 st 1 p."

Det innebär att exploatering inte kan ske förens marken sanerats.

Kommunen har inte någon information kring ett ammunitionsförråd på området, men tar med sig uppgifterna in i det kommande arbetet med att utveckla planområdet.

I samband med att planområdet exploaters kommer marken att höjdsättas och ytor för att ta hand om dagvatten inom den egna fastigheten finns inom planområdet.

Synpunkterna noteras. De utredningar som tagits fram under planarbetet kopplat till bland annat gällande trafikalstring, buller och farligt gods har alla visat på att den exploatering det planeras för följer gällande lagar och regelverk.

Trafikverket har varit delaktig i framtagandet av denna detaljplan och planarbetet har anpassats efter deras önskemål för att infrastrukturlösningar skall följa senaste standard och riktlinjer. Till exempel kommer den föreslagna nya anslutningen att bidra med en säker trafikmiljö och gör anslutning till väg 9 bättre anpassad för den mängd fordon som området planerats för.

De utredningar som tagits fram under planarbetet visar inte på att några rödlistade eller särskild skyddade djurarter skulle finnas i området.. Det finns inte heller några inrapporterade fall av rödlistade arter i artportalen. Därutöver har inte heller funnits några ytterligare indikationer på att dessa arter finns inom planområdet.

Exploateringsormådet kommer att säljas etappvis allt eftersom exploatören får startbesked för byggnationer. Detta innebär att kommunen inte kommer sälja en stor fastighet som sedan inte blir bebyggd.

E.ON, 2021-04-29

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Noterat



Skanova (Telia company), 2021-04-12

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Noterat

Tele2, 2021-03-29

Tele2 förefaller inte vara berörda men vi vill förtydliga att det ligger en mycket samhällsviktig infrastruktur, i form utav rör, fiberkablar samt byggnader, i den NV delen av området. Se blå linje på bild nedan.

Denna infrastruktur måste vara intakt, tillgänglig och får inte bebyggas eller överbyggas med fyllnadsmassor, lekplatser eller liknande. Alla grävningar och förflyttningar förutsätter vi föregås av en ansökan i Ledningskollen.se samt att vi blir kontaktade i god tid för samordningsmöten.



Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentar: Noterat.

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 bygglovsenheten

Oscar Karlsson
Planarkitekt



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)
Hyresgästföreningen 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. Plankarten 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 plankarten 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

Plankarten 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, framtagna 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 planområdets 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 exploatören.

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 granskningsskedet. 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 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 volymberäkningarna. 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 och 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 är 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. Länstyrelsens kommentar "Länstyrelsen 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. Brukingsvärd 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. Företrädelsevis 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 arkitektbyrån 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



2021-04-16

SBN Dnr: 2018/858:567583

Avsiktsförklaring gällande justering av servitut i samband med detaljplan för Mellby 27:52 m.fl.

Simrishamns kommun åtar sig att i samband med fastighetsbildning för detaljplan för Mellby 27:52 m.fl. ansöka om och bekosta en justering av läge för servitut (Serv 11-SME-621.1), samt anlägga den nya förbindelsen för denna.

Oscar Karlsson
Planarkitekt



Miljöundersökning

undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning (MKB)

enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966)

Planens beteckning *Detaljplan för del av Mellby 27:52 och 3:121*

Planens syfte *Detaljplanen syftar till att möjliggöra för småhusbebyggelse.*

Planområdet



	Ja	Nej	Om ett ja --> miljöbedömning
Natura 2000		x	
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MBF §6 och §7		x	
Detaljplan för verksamhet enligt MBF bilaga 1-15		x	

Bedömning enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen. Inverkan--> ta med i planbeskrivning, Betydande --> = Avgränsning för strategisk miljöbedömning

	Ingen eller liten	Inverkan	Betydande påverkan	Kommentarer
Platsens förutsättningar				
Den befintliga miljöns känslighet nuvarande användning och tidigare plan?	x			Planområdet är till största del inte planlagt sedan tidigare. Ett område närmast väg 9, i östra delen av planområdet är planlagt som allmän plats - park eller plantering. Området är en f.d. fruktodling.
Geologi		x		Provtagning visade att marken överst består av ett lager matjord om 0,2-0,4 m, därunder består marken av till borrt djup som mest 3,1 m av mer eller mindre grusig och siltig sand som lokalt kan anta moränkaraktär.
Radon	x			Radonmätningarna utförda hösten 2011 visar på att området ligger inom den övre delen av normalradonintervallet och inom högradonintervallet vilket föranleder radonsäkert byggnade.
Finns markföroreningar?		x		Planområdet utgörs av äppelodling, en miljöteknisk undersökning avseende DDT har tagits fram. Markundersökning har påvisat rester av DDT från bekämpningsmedel som använts vid besprutning av fruktträden. Marken behöver därför saneras innan området kan tas i anspråk för bostadsändamål
Finns skred-, ras- och erosionsrisk?	x			Nej
Finns en översvåmningsrisk?		x		I den nordöstra delen av planområdet ligger grundvattnet högt.
Sker omhändertagande av vatten lokalt?		x		Ligger inom yttre vattenskyddsområde. Dagvattenutredning som visar möjlighet för LOD kommer att tas fram.

Vattenskyddsområde		x		Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för vattenskyddsområde. Arbeta pågår att ta fram nya skyddsbestämmelser för vattentäkten, fram tills nya är framtagna <i>gäller Skyddsområde och skyddsbestämmelser avseende grundvattentillgångar för vattenförsörjning för Kiviks samhälle från 1974.</i>
Riskerar nuvarande mark- och vattenanvändning att överträda miljökvalitetsnormer?		x		Risk för påverkan på MKN vatten för vattenskyddsområde finns. Föreskrifter för skyddsområdet tillsammans med dagvattenutredningen som ska tas fram avser att tydliggöra detta.
Grönytor och vegetations roll och funktion som ekosystemtjänst?				Planområdet är utifrån sina ekologiska egenskaper relativt homogent. Området består delvis av äppelträd samt av ett gräsbeklätt markskikt. Markens genomsläpplighet möjliggör för infiltration vilket bidrar till minskad belastning på kommunens dagvattenledningar. De befintliga fruktträden bidrar positivt för pollinatörer.
Finns tätortsnära rekreationsområden?	x			Kivik med omnejd karaktäriseras av värdefulla natur- och kulturmiljöer. Närhet till rekreation finns i direkt anslutning till orten.
Planområdets lokalklimat?	x			Kivik ligger i en markant sluttning mot havet och planområdet ligger högt på "ryggen", ca 30-35 meter över havet. Området kan därför vara vindutsatt.
Ljuförhållanden	x			Området har goda ljuförhållanden.
Riksintressen		x		För området gäller riksintresse för friluftsliv, turism och rörligt friluftsliv, högexploaterad kust samt försvarsmaktens påverkansområde.
Regionalt intresse kultur- och naturmiljö?		x		Området är utpekad i länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram. Både som kulturmiljöstråk och delvis som särskilt värdefull kulturmiljö.
Arkeologi	x			Genomförd arkeologisk utredning har inte påvisat några fynd i området.
Särdrag i naturen	x			Området består av en gammal fruktodling, vilket är karaktäriserbade för Kivik, men utgör inte något särdrag.
Naturreservat	x			
Växtskyddsområde	x			
Biotopskydd	x			
Naturminne	x			

Djurskyddsområde	x			
Strandskydd	x			
Miljöskyddsområde	x			
Förekomst av verksamheter som medför risk för omgivningen i eller i närheten av planområdet	x			Inga verksamheter med risk för omgivningen vinnns i närområdet.
Buller från omgivningen		x		Planområdet är beläget precis invid väg 9 som är genomfartsled i Kivik och förbinder Simrishamn med Kristianstad. Bullerutredning ska tas fram. Området ligger också inom påverkansområde för Ravlunda skjutfält.
Planens tänkbara effekter				
Är planen del av ett större projekt?	x			Nej
Bidrar planen till den överordnande planens miljöpåverkan?	x			
Innebär planen påverkan utanför planområdet?		x		Boende i området innebär en ökad trafikmängd. Byggnation av området innebär en förändrad situation för dagvattenhanteringen.
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?	x			Nej
Ger planen möjlighet till miljöpåverkande verksamheter	x			Nej
Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter	x			Inga verksamheter.
Påverkan på stads-/landskapsbilden?		x		En exploatering av bostäder i området innebär att en för området karaktäristisk fruktodling tas bort och ersätts med byggnation. Byggnation av bostäder på platsen bedöms förstärka bykänslan och ge en positiv inverkan på stadsbilden.
Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet?		x		Ett tillskott av bostäder innebär en ökad trafikmängd. Befintlig tillfartsväg till planområdet ligger inte bra ur trafiksäkerhetssynpunkt och planeras att flyttas.
Utnyttjande av - mark	x			Förtätning av detta område innebär god markhushållning då området redan är utpekad som utbyggnadsområde i översiktsplanen. Den relativt höga exploateringsgrad som föreslås innebär ett gott nyttjande av markresursen.

Utnyttjande av - vatten		x		VA-kapaciteten är idag ansträngd i Kivik. Denna problematik kommer vara löst innan planen kan antas.
Dagvattenhantering		x		Dagvattenutredning ska tas fram.
Utnyttjande av - övriga naturresurser	x			Förtätning av detta område innebär god markhushållning då området redan är utpekad i <u>översiktsplanen som utbyggnadsområde.</u>
Alstrande av - störningar	x			Den planerade bebyggelsen bedöms inte innebära inte medföra några störningar.
Alstrande av - föroreningar		x		Vid byggskedet är det viktigt att hantera avfall på rätt sätt så ingen påverkan på vattentäkten sker.
Alstrande av - avfall		x		Vid bygg- och markarbeten kommer det alstras avfall. Det är viktigt att ex schaktarbeten inte påverkar grundvattnet.
Hälsorisker	x			Den planerade bebyggelsen bedöms inte innebära inte några hälsorisker.
Miljörisker	x			Exploatering av området innebär att markföroreningar saneras bort.
Risk för olyckor		x		Väg 9 som ligger i direkt anslutning till planområdet är utpekad led för farligt gods. Riskutredning ska tas fram.
Överensstämmelse med de nationella miljömålen		x		Föreslagen bebyggelse bedöms framförallt uppfylla målen om god bebyggd miljö genom den förtätning som sker, samt giffri miljö genom att DDT saneras bort.
Risk för att miljö kvalitetsnormer överskrids?		x		Byggnation av området innebär en förändrad situation för dagvattenhanteringen.
Planens inverkan på klimatförändringar	x			All exploatering riskerar att innebära negativ påverkan genom olika faktorer och värdekedjor. Då planförslaget innebär förtätning i en av kommunens befintliga orter bedöms påverkan <u>minimeras</u> .
Klimatförändringars inverkan på planen		x		Då grundvattnet på sina ställen står högt finns risk vid skyfall.
Planens eventuella positiva inverkan på miljön och hälsa	Förslaget innebär förtätning i en befintlig ort med redan utbyggd infrastruktur och service, vilket innebär god hushållning av markresurser. Marken är förorenad med DDT från fruktodlingen, byggnation av bostäder föranleder sanering.			
Planens eventuella negativa inverkan på miljö och hälsa	Föreslagen exploatering innebär att en grön miljö tas i anspråk och privatiseras. Det kommer också ske en större hårdgörandegrad i området genom byggnation av bostäder och vägar mm.			

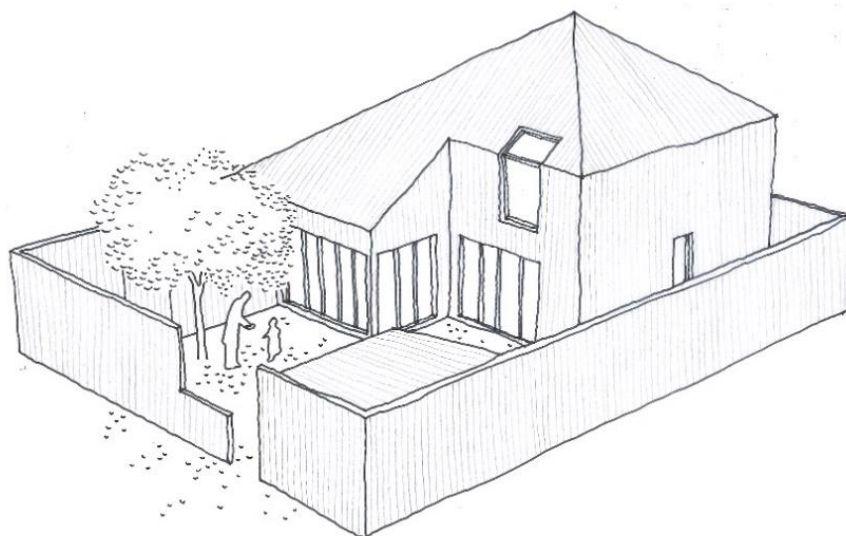
Ställningstagande	Bedömningen är att en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas för aktuellt planarbete.

David Tufvesson
Planarkitekt



Detaljplan för del av Mellby 27:52 och del av Mellby 3:121

Kivik, Simrishamns kommun, Skåne län



Upprättat 2020-01-10

PLANPROGRAM

STADSTUDIO

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
TILL PLANPROGRAMMET HÖR	3
BAKGRUND OCH SYFTE	3
UTREDNINGAR OCH ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG	3
PLANDATA	4
PLANFÖRFARANDE	4
MILJÖPÅVERKAN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
DETALJPLANER	6
RIKSINTRESSEN	6
REGIONALA OCH LOKALA INTRESSEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
MARK OCH VEGETATION	7
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	9
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	10
DIKNINGSFÖRETAG	11
ARKEOLOGI	11
GATOR OCH TRAFIK	11
SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
RISKER OCH STÖRNINGAR	12
<i>Markföroreningar</i>	12
<i>Buller</i>	12
<i>Farligt gods</i>	12
PLANFÖRSLAG	13
BEBYGGELSE	13
GATURUM OCH PARKERING	13
GRÖNSTRUKTUR	13



KONSEKVENSER.....	18
MARK OCH VEGETATION	18
LANDSKAPSBILD OCH STADSBLD	18
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	18
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	18
ARKEOLOGI	18
GATOR OCH TRAFIK	18
SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
RISKER OCH STÖRNINGAR	19
<i>Markföroreningar</i>	19
<i>Buller</i>	19
<i>Farligt gods</i>	19
HUSHÅLLNING AV MARKRESURSER.....	20
TILLGÄNGLIGHET.....	20
BARNPERSPEKTIV	20
NATIONELLA MILJÖMÅL	20
RIKSINTRESSEN.....	20
 GENOMFÖRANDE.....	 21



INLEDNING

TILL PLANPROGRAMMET HÖR

Planprogram (denna handling), Miljöbedömning samt fastighetsförteckning

BAKGRUND OCH SYFTE

Simrishamns kommun har tagit initiativ till detaljplanen genom en markanvisning utlyst 2018-03-05 där utvalt förslag ligger till grund för planförslaget. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-08-16 § 149 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram avtal mellan kommunen och förslagsställaren till tävlingsförslaget "Kiviks trädgårdar" av STADSTUDIO arkitekter som ämnar genomföra förslaget i egen regi. Syftet med planprogrammet är att i enlighet med tävlingsförslaget pröva lämpligheten för ny bostadsbebyggelse. Förslaget innebär en utbyggnad av småhusbebyggelse med trädgårdar och gemensam grönyta. Området är utpekad som utbyggnadsområde för bostadsändamål i gällande översiktsplan.

Planprövning sker genom utökat förfarande med planprogram



UTREDNINGAR OCH ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG

Området var aktuellt för en planprocess 2010–2012 då följande togs utredningar fram:

- Geoteknisk undersökning, 2010
- Kompletterande geoteknisk undersökning, 2012
- Grundvattenförhållanden, 2010
- Bedömning av påverkan på vattenförhållanden, 2011
- Arkeologisk undersökning, 2011
- Markradonmätning, 2011

Pågående/Framtida behov av utredningar:

- Utredning om markföroreningar, del 1 utförd 2019, saneringsplan skall tas fram.
- Dagvatten
- Buller
- Risk, farligt gods väg 9

PLANDATA

Planområdet ligger i Kivik och är ca 16.000 kvm stort. Området utgörs av delar av fastigheterna Mellby 3:121 och 27:52. Markägare är Simrishamns kommun. Planområdet är idag jordbruksmark som utgörs av äppelodling.



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.

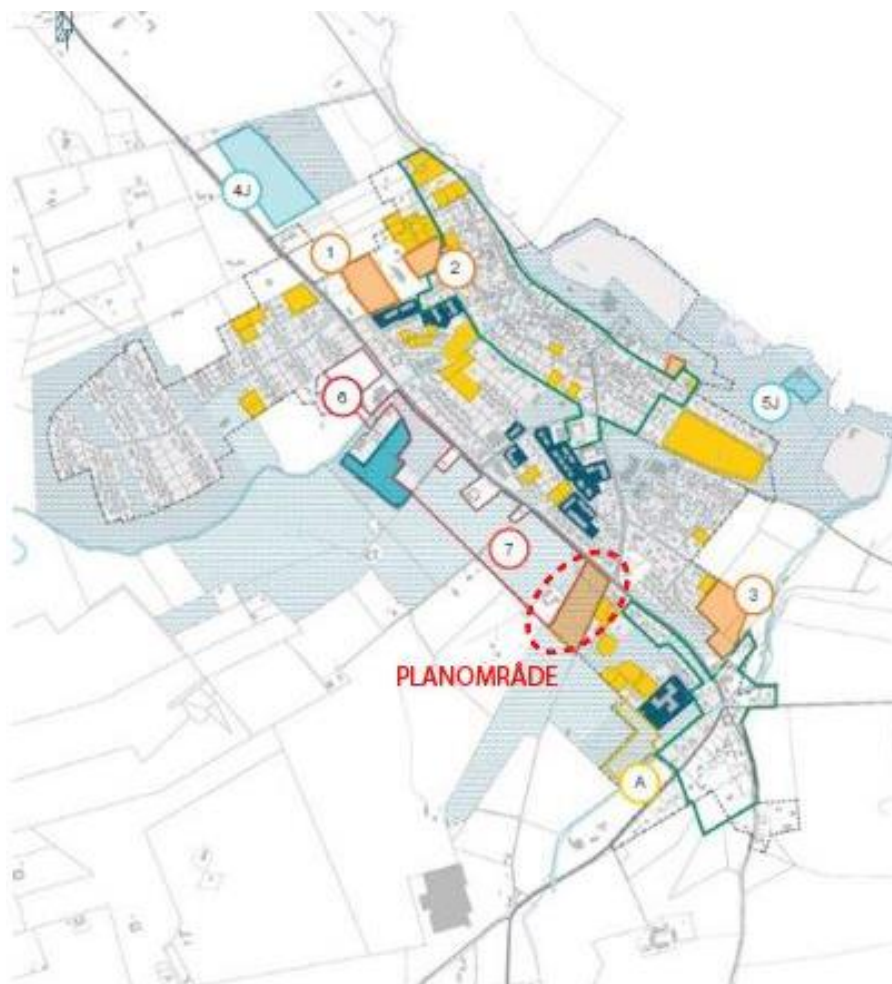
Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken och behov av särskild miljöbedömning föreligger inte.

Undersökning av behovet att uträtta en strategisk miljöbedömning (MKB) är utförd av Simrishamns kommun 2019-11-22. Bedömningen av denna utredning är att en strategisk miljöbedömning (MKB) inte behöver upprättas för aktuellt planarbete. Punkter i miljöbedömningen som bedöms ha inverkan är inarbetade i planprogrammet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

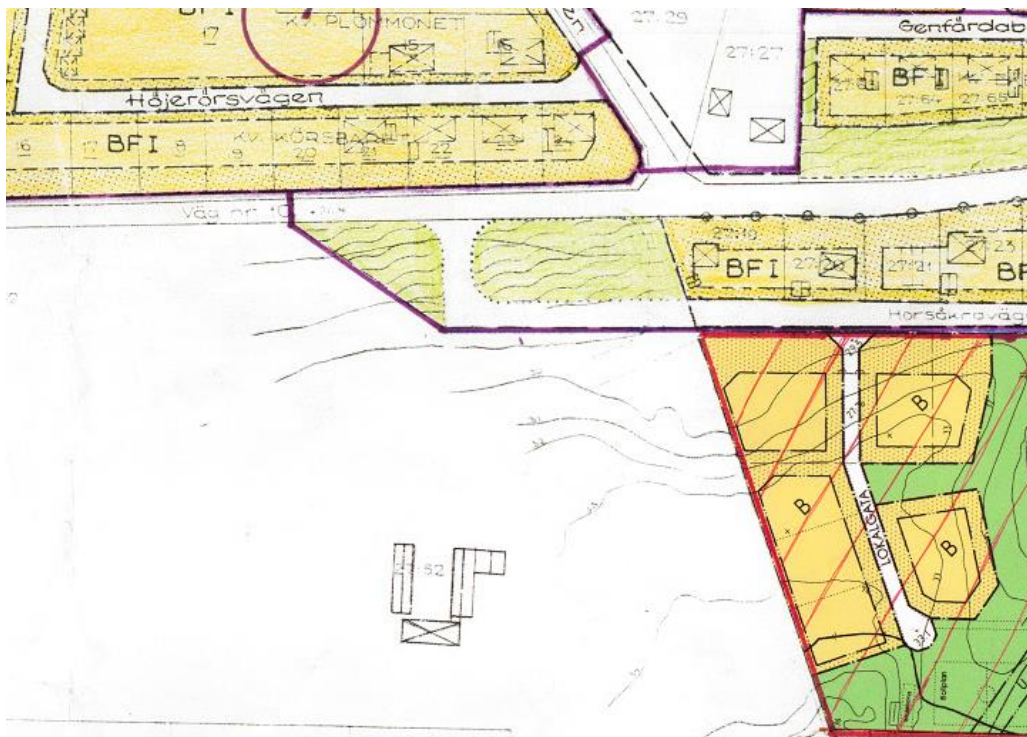
Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun, antogs den 30 november 2015 §216 och vann laga kraft den 15 mars 2017. I översiktsplanen är området utpekad som högprioriterat för bostadsändamål. Översiktsplanen föreslår att "Utbyggnadsområdena ska genomföras som en kvalitativ förtätning av basorten för att stärka bykänslan, minska genomfartskaraktern och bidra till upplevelsen av väg 9 som en trafiksäker och attraktiv väg genom ett tätt och levande samhälle." Gaturummet mot väg 9 ska enligt översiktsplanen förädlas och framsidor mot vägen skapas. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



Karta från ÖP som visar planområdet som utbyggnadsområde för bostadsändamål

DETALJPLANER

Inom planområdet är del av fastighet Mellby 3:121 intill väg 9 planlagd som parkmark och väg enligt *Förslag till stadsplan för skogsdalaområdet i Kiviks samhälle*, fastställd 1978. Området för fastighet Mellby 27:52 är inte tidigare planlagt.



Utsnitt ur stadsplan från 1978 där nordöstra delen av planområdet är planlagt

Tidigare planarbete har förekommit på platsen, detaljplan för delar av Mellby 3:121 och Mellby 27:52 togs fram till samrådsredogörelse 2012-04-20. Dock valde projektägaren vid det tillfället att inte fullfölja planprocessen.

RIKSINTRESSEN

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

Riksintresse för friluftsliv (MB 3:6)

Riksintresseområde utmärks av särskilda natur- och kulturkvaliteter med variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Riksintresset ska representera variation av landskapet i Sverige och kunna ta emot ett stort antal besökare.

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

Riksintresset sträcker sig från Örnahusen till Åhus och där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivet, särskilt skall 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 (MB 4:4)

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

Riksintresse för försvarsmakten (MB 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.

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.

REGIONALA OCH LOKALA INTRESSEN

Området ingår i länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram och beskrivningar ges för både särskilt värdefull kulturmiljö och kulturmiljöstråk.

Utdrag ur Länsstyrelsens kulturmiljöprogram:

”Kivik har en välbevarad, äldre bebyggelse. Byggnaderna, som i huvudsak härrör från 1800-talet, är dels oregelbundet, dels strikt placerade utmed smala slingrande gator och stråden. Merparten av husen är byggda i en våning i tegel eller korsvirke. Några är brädfodrade medan andra har putsfasader med profilerade lister och omfattningar kring fönster och dörrar.”

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde

FÖRUTSÄTTNINGAR**MARK OCH VEGETATION**

Området är idag jordbruksmark och utgörs av öppna fruktodlingar. I anslutning till planområdet finns fler kommunalägda odlingar som arrenderas ut. Angränsande

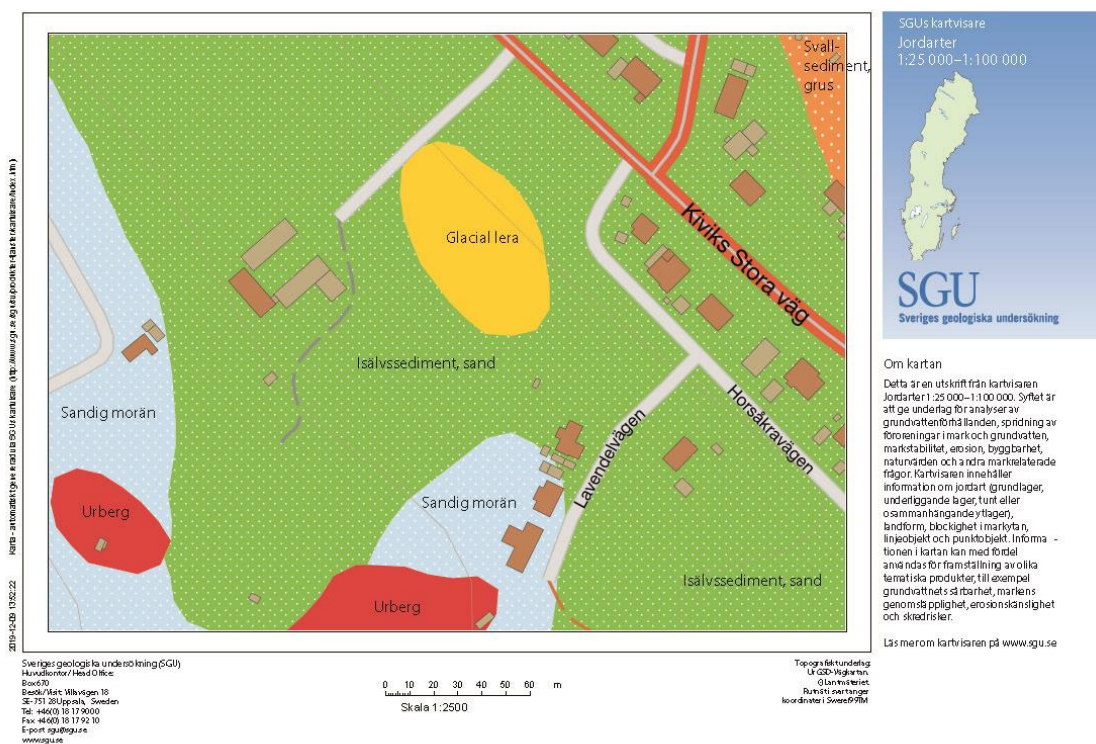
bebyggelse utgörs av villabebyggelse öster om området, väster om området ligger en gård ifrån 1800-talet och ett mindre torp. I norr ansluter området till väg 9. Omkring 500 meter sydväst om området återfinns Djupadal, ett värdefullt naturområde med lövträdsvegetation där bland annat hasselmus och lövgroda förekommer. Planområdet gränsar i sydöst till ett mindre lövträdsområde med gamla hägnadsmarker med stengärde och rösen.



Bilder från platsen, STADSTUDIO

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken, under ca 0,2 m matjord, består av en något siltig, sandig morän som är mycket stenig och blockrik. Enligt uppgifter från SGU:s jordartkarta domineras de ytliga jordlagren av sand och grus och tillhörande den isälvsavlagring som i stora drag följer väg 9 från S Mellby i nordvästlig riktning genom Kivik. Längs planområdets sydvästra kant gränsar isälvs materialet mot moränen, som tar vid och fortsätter upp mot de högre belägna områdena vid Mellby. I området längs planområdets sydvästra kant förekommer även berg i dagen på flera ställen mellan nivåerna +35 - +40, vilket visar på begränsade jorddjup längs denna kant.



Karta från SGU som visar jordarter

Kompletterande geoteknisk undersökning utförd 2012 utreder jordlagrets genomsläpplighet och risk för grundvattenpåverkan på området närmst väg 9.

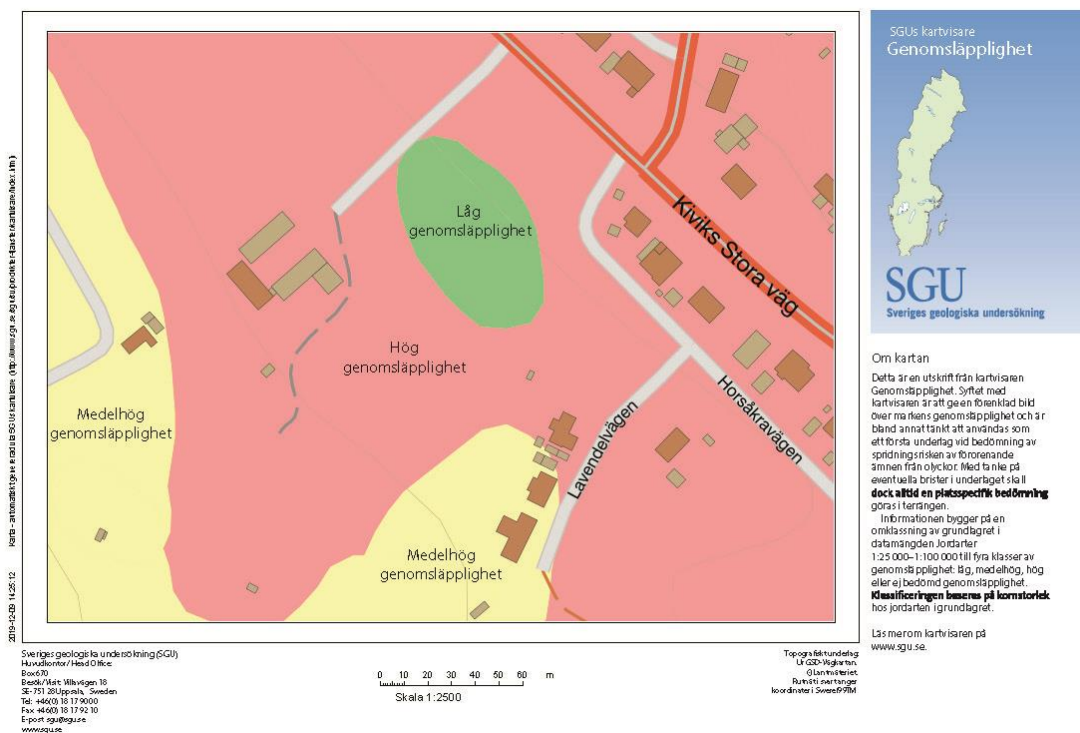
Radonmätningarna utförda hösten 2011 visar på att området ligger inom den övre delen av normalradonintervallet och inom högradonintervallet vilket föranleder radonsäkert byggande.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Utredning om grundvattenförhållandena från 2011 visar att en förändring av markförhållandena, från fruktodling till bostadsområde inte innebär några mätvärda förändringar i grundvattenförhållandena.

PM bedömning av påverkan på vattenförhållanden för ny detaljplan från 2011 påvisar att området är känsligt för schaktning då det kan påverka grundvattenförhållanden. Sårbarhetsbedömningen för området är från medel till mycket hög sårbarhet. Schaktning ska utföras med försiktighet.

Planområdet ligger inom ett yttre vattenskyddsområde. Utredning om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kommer att tas fram under detaljplaneprocessen. Arbete pågår att ta fram nya skyddsbestämmelser för vattentäkten, fram tills nya är framtagna gäller *Skyddsområde och skyddsbestämmelser avseende grundvattentillgångar för vattenförsörjning för Kiviks samhälle* från 1974.



Karta från SGU som visar genomsläpplighet i mark

DIKNINGSFÖRETAG

Sydväst om planområdet finns dikningsföretaget Bergåsa Mellby 1 och 2 med tillhörande båtnadsområde. Planförslaget berörs inte av båtnadsområdet.



ARKEOLOGI

En arkeologisk utredning för hela planområdet är utförd av Riksantikvarieämbetet UV Syd 2011. Utredningen visar på få eller inga fornlämningar och att fortsatta antikvariska åtgärder i området ej är nödvändiga. Detta innebär att inga hinder finns ur arkeologisk synpunkt för planarbetet.

GATOR OCH TRAFIK

I anslutning till planområdet är cykel och gångtrafik hänvisat till vägrenen av Väg 9. Längre norrut på Väg 9 finns en separerad cykel och gångväg. En oönskad överfart för gång över väg 9 finns i direkt anslutning till planområdet. Väg 9 trafikeras vid området enligt mätning i oktober 2019 av 2845 motorfordon per dygn. Skyltad hastighet är 40km/h, medelhastigheten för samma dygn i oktober 2019 är 46,7km/h



Trafikflödena varierar över säsong och senaste mätning visar lägsta flöde på ca 1200 fordon per dygn (januari) samt högst ca 7500 fordon per dygn (Juni) Oktober månad representerar enligt säsongsvariationen ett medelvärde per år. Uppgifter kommer från trafikverkets trafikflödeskarta.

Inom planområdet ligger befintlig infart till Horsåkravägen från väg 9. Infarten är ej planenligt utförd.

SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger i Kiviks tätort i nära anslutning till matvarubutik, bibliotek, dagcentral, skola och annan service. Skåneexpressen 3 mellan Simrishamn och Kristianstad trafikerar väg 9, busshållplatsen planeras att flyttas från Kiviks torg ut till väg 9, så avstånd mellan planområde och kollektivtrafik kommer att minska.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar för vatten, avlopp, el samt fiber finns i anslutning till planområdet. VA situationen är ansträngd i Kivik med brist på dricksvatten under sommartid och kapacitetsbrist i kommunens reningsverk. En överföringsledning för dricksvatten från Tomelilla kommun är planerad och planen är att vatten från Tomelilla kommun ska vara kopplat till Kiviks vattenledningsnät under 2021. En utbyggnad av Kiviks avloppsreningsverk är i gång och ska vara färdigt senast december 2020.

Österlenskraft är nätägare för elnät.

Avfallshantering sköts av det kommunala renhållningsbolaget Ökrab.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Markföroreningar

På grund av att planområdet består av fruktodling finns en risk för att tidigare använda bekämpningsmedlet DDT finns kvar i marken. En utredning från 2019-06-13 har visat att det på fastigheten förekommer ytliga föroreningar i form av DDT och dess nedbrytningsprodukter (DDE och DDD). Halterna överskrider riktvärden för bostadsbebyggelse och därför kommer en saneringsplan att tas fram.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till väg 9. Bullerutredning ska tas fram under detaljplaneprocessen.

Planområdet ligger inom påverkansområde för Ravlunda skjutfält. Enligt Policy för utbyggnad av bostäder vid Ravlunda skjutfält framgår det att planområdet ligger innanför den ortsavgränsning där nya bostäder kan byggas ur bullersynpunkt.

Farligt gods

Väg 9 är trafikled för farligt gods.

PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSE

Förslaget innebär en småskalig, tät bebyggelsestruktur där byggnader, trädgårdsrum, gaturum knyter an till Kiviks gamla bykärna och byggnadstradition. Förslaget tillför nya promenadstråk och gemensamma mötesplatser. Förslaget innefattar ett 30–40-tal fristående bostadsenheter i 1–1,5 plan. Bostäderna binds samman av plank som omringar respektive tomt. Byggnaderna planeras att byggas i trä.

”Bebyggelsen hämtar inspiration ur den skånska traditionen med tydligt inramade gårdar. Husens utformning kan föra tankarna till båtar som ligger upp och ner, i väntan på sjösättning. Husen kan ses som en form av ateljéhus med spatiösa invändiga volymer trots kompakta ytor. Varje bostadsenhet bildar en egen platå i landskapets höjdkurvor så att en enkel tillgänglighet skapas. Husens inre rum och trädgårdsrummen flyter ihop och skapar ett starkt samband. Innanför planket är tanken att man kan bygga till bostadshuset med fler rum vid behov. Mötet mellan husens privata trädgårdar och den gemensamma gröningen utanför bildar en karaktär som återfinns i det befintliga Kivik: två olika sidor av ett plank och ett träd som tittar fram.”

Beskrivning från tävlingsförslag

GATURUM OCH PARKERING

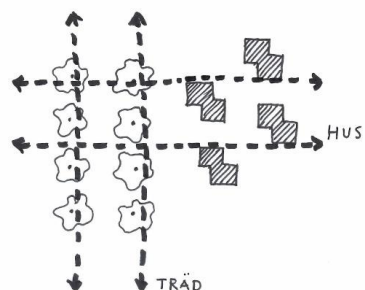
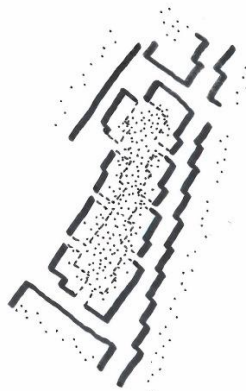
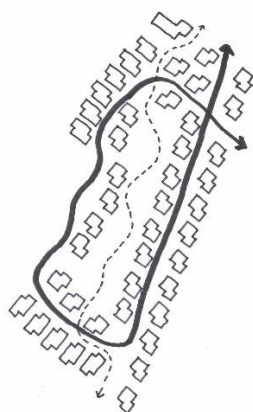
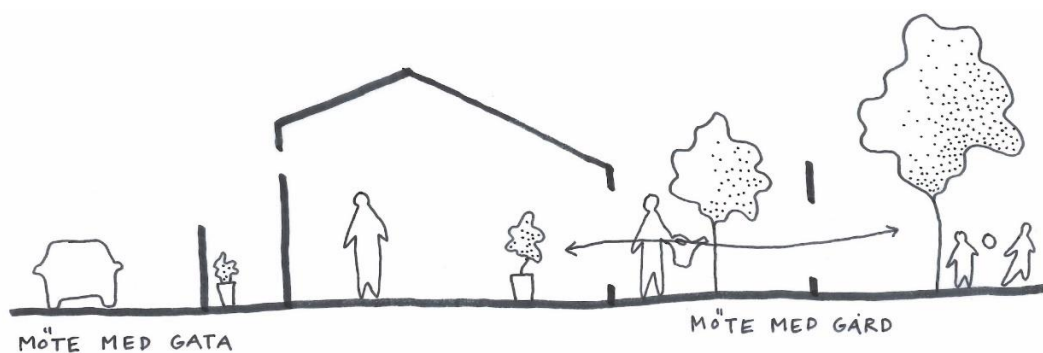
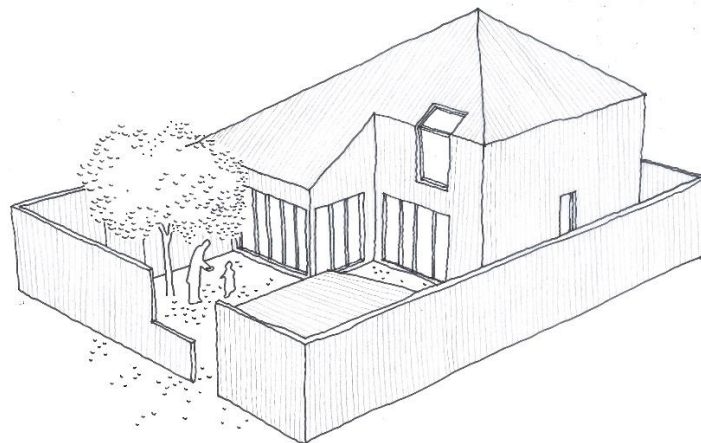
Gatan som löper genom området föreslås benämnas som lokalgata med kommunalt huvudmannaskap och utföras med en bredd på ca 5,5 m. Gatan ska försörja bil, gång och cykeltrafik inom området och utformas för att hålla nere hastigheten. Gaturummet utformas också för att bilda förplatser till bostadsenheterna. På flertalet ställen skapas gränder eller strädden mellan husen för att skapa rörelse mellan gaturum och gemensamma grönytor. Befintlig infart till Horsåkravägen föreslås flyttas norrut för att skapa en bättre infart till planområdet samt en säkrare korsning vid väg 9. Bilparkering sker dels på varje enskild fastighet samt på gemensamma parkeringsytor i enlighet med Simrishamns kommuns parkeringsnorm.

GRÖNSTRUKTUR

Planförslaget har för avsikt att skapa avskilda och privata trädgårdar såväl som gemensamma större gröna rum i nära anslutning till varandra. Strukturen skapar ett centralt grönt stråk genom området. Intentionen är att bevara äppelträd i den utsträckning det är möjligt, alternativt komplettera med nyplantering.



Illustration situationsplan, STADSTUDIO





Referenser från tävlingsförslag



Illustration från tävlingsförslag, STADSTUDIO



KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Öppna fruktodlingar kommer delvis att ersättas av bostadsbebyggelse vilket innebär mer hårdgjord yta i området. I största möjliga mån ska befintliga äppelträd bevaras och/eller kompletteras med nya. Angående förekomst av hasselmus i närheten av planområdet är tidigare ställningstagande från samhällsbyggnadsförvaltningen att planområdet som utgörs av öppna fruktodlingar är en biotop som hasselmöss inte trivs i då de vill ha täta snåriga marker.

LANDSKAPSBILD OCH STADSBILD

En exploatering av området innebär att en karakteristisk fruktodling tas bort och ersätts av bostadshus. Dock är bedömningen att nybyggnationen stärker bykänslan och därför ha positiv inverkan på stadsbilden.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Översiktlig geoteknisk undersökning utförd 2010-11-17 av Geosyd visar på normala förhållanden i Kivik och att marken i området lämpar sig för småhusbebyggelse.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Byggnation i området innebär en förändrad situation för dagvattenhanteringen, därför ska utredning om lokalt omhändertagande av dagvatten tas fram i den kommande detaljplanprocessen. Då grundvattnet på sina ställen står högt samt genomsläppligheten i vissa lägen är låg finns risk vid skyfall. Hantering av avfall vid byggskedet samt schaktning ska hanteras på ett sätt som inte riskerar att påverka vattentäkten.

ARKEOLOGI

Enligt arkeologisk undersökning har inget av arkeologiskt värde hittats i området. Om fornlämningar påträffas ska länsstyrelsen ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen underrättas enligt kulturmiljölagen.

GATOR OCH TRAFIK

Tillförandet av nya bostäder innebär en ökad trafikmängd med motorfordon, cykel och gång. Befintlig tillfartsväg till planområdet planeras att flyttas för att skapa en bättre situation ur trafiksäkerhetssynpunkt. Situationen för cykel och gångtrafikanter i anslutning till området bör ses över i och med tillförandet av nya bostäder.



SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Tillförändret av nya bostäder kan innebära ökad belastning på befintlig service såsom skola och förskola samt kollektivtrafik.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området ansluts till befintligt VA-nät. VA-kapaciteten är idag ansträngd i Kivik men löses av nytt planerat reningsverk samt ny överföringsledning för dricksvatten till Kivik. Det finns ett föreläggande om att ny bebyggelse inte får anslutas till reningsverket innan dess att detta är utbyggt. Således är det möjligt att ansluta from 2021. Samma tidshorisont gäller för överföringsledning för dricksvatten. Detta förslag till detaljplan kan därför inte antas förrän 2021 då den behöver invänta färdigställande av reningsverket.

Elledningar finns utmed planområdesgränser i norr och öst. Starkströmsledning i planområde planeras ligga kvar. Elledning i fastighetsgräns i sydöst kan komma att flyttas till den nya lokalgatan. Vid utbyggnad av ny infrastruktur bör även utbyggnaden av ledningsnätet för bredband ske. Gator dimensioneras och utförs i en slinga så att sophämtning med lastbil och övriga transporter i området möjliggörs. Lösningar för avfallshantering skall arbetas in i planförslaget.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Markföroreningar

En exploatering av området innebär att mätning av markföroreningar har gjorts där man funnit förhöjda halter av DDT. Sanering kommer att göras utifrån kommande saneringsplan vilket innebär att marken lämpar sig för bostadsbyggande. Saneringen innebär en positiv förändring för mark och vatten i planområdet.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till väg 9 samt ligger inom påverkansområde för Ravlunda skjutfält.

Den allmänna bakgrundsnivån från trafik och andra verksamheter leder till att effekten av skottbuller blir mindre i jämförelse med landsbygden där bakgrundsnivåer oftast är lägre. I policyn för Ravlunda skjutfält ligger bebyggelsen inom den gräns som godkänns för bostadsbebyggelse.

Bullerutredning för trafikbuller skall tas fram under detaljplaneprocessen.

Farligt gods

Utredning för risk med farligt gods på väg 9 skall tas fram under detaljplaneprocessen



HUSHÅLLNING AV MARKRESURSER

Området är i utpekad i Simrishamns kommuns översiktsplan för utbyggnad av bostäder och planförslaget utformas i enlighet med detta.

TILLGÄNGLIGHET

Gällande krav för tillgänglighet är möjliga och kommer att tillgodoses inom planen och i varje enskild bostad. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan.

BARNPERSPEKTIV

Planen beaktar rekommendationer från barnkonventionen bland annat gällande att skapa trygga boendemiljöer med utrymme för lek, vila och fritid. Utformning av nya gatumiljöer tillsammans med gemensamma och privata gröna utrymmen syftar till att skapa goda möjligheter för barns lek, rörelse och trygghet. Området ligger även i nära koppling till skola, förskola och andra möjliga mötesplatser för barn i Kivik. Närheten till busshållplats skapar även möjlighet för större barns självständiga rörelse till skola och fritidsaktiviteter utanför Kivik. Ur ett barnperspektiv bör säkra gång- och cykelvägar till och från området ses över.

NATIONELLA MILJÖMÅL

Enligt miljöbedömningen anses förslagen bebyggelse i området uppfylla målen om god bebyggd miljö genom den förtätning som sker, samt giftfri miljö då marken kommer att saneras från DDT.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse för friluftsliv (MB 3:6)

Planförslaget har låg inverkan på de kvaliteter och variationer som finns i landskapet. Planen är utformad för att bevara och skapa en grön miljö som är tillgänglig även för besökare samt förstärker och tillgängliggör kopplingar till omgivande natur och landskap.

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

Planförslaget anses inte ha någon inverkan på det rörliga friluftslivet och är utformat på ett sätt som skapar möjlighet att röra sig genom området även som besökare.

Riksintresse för högexploaterad kust (MB 4:4)

Planförslaget följer riktlinjer för exploatering i Simrishamns kommuns översiktsplan och ses med sin utformning inte som en risk för upplevd hög exploatering i området.



Riksintresse för försvarsmakten (MB 3:9)

Planområdet ligger innanför den ortsavgränsning där nya bostäder kan byggas ur bullersynpunkt i Policy för utbyggnad av bostäder vid Ravlunda skjutfält och bör alltså inte ha negativ inverkan på försvarsmaktens verksamhet.

GENOMFÖRANDE

Detaljplanen bedöms gå ut på samråd våren 2020. Detaljplanen kan antas först när reningsverkets utbyggnad är klar, beräknat antagande är början av 2021.

Tidplan:

Planprogram jan-feb 2020

Samråd vår/sommar 2020

Granskning höst 2020

Antagande jan/feb 2021

Avstyckning av fastigheter inom planområdet skall genomföras. Bostäder planeras att utformas som äganderätter med en samfällighet som ansvarar för gemensamma grönytor. Gata inom området föreslås bli kommunalt huvudmannaskap och benämnas lokalgata.

För genomförande av detaljplan upprättas exploateringsavtal mellan kommun och exploatör.

Föreslagen genomförandetid är 5 år.

MEDVERKANDE

Planprogrammet är upprättat av Stadstudio. Arbetet har utförts i samråd med David Tufvesson, plan- och exploateringsenheten Simrishamns kommun.