

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Viks Fiskeläge 1:32
Simrishamns kommun
Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning (detta dokument)
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utlåtande
Utlåtande 2

Övriga planhandlingar

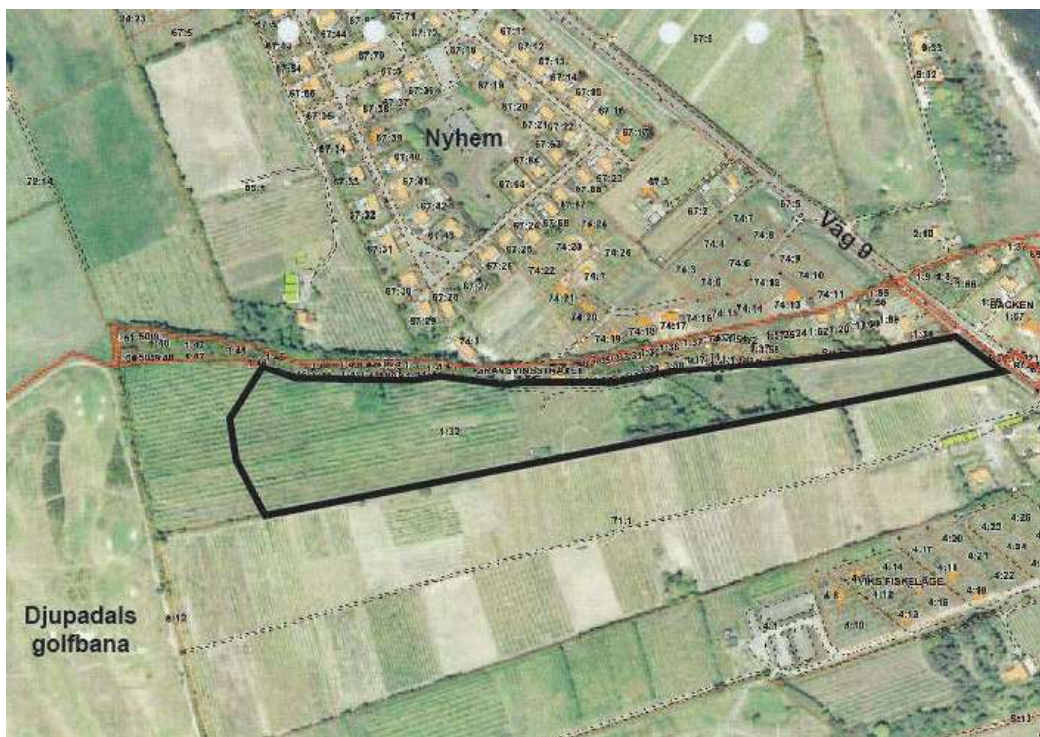
Planprogram
Programsamrådsredogörelse
Fastighetsförteckning
Grundkarta (samordnad med plankartan)
Geoteknisk utredning
Trafikutredning
Dagvattenutredning

BAKGRUND OCH SYFTE

Planens syfte är att pröva möjligheten att uppföra ca 37 nya bostadshus väster om Viks fiskeläge och norr om Djupadals golfbana.

En begäran om planmedgivande för bostadsbebyggelse inom fastigheten Viks Fiskeläge 1:32 har inkommit till Simrishamns kommun. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2008-04-22 att upprättande av detaljplan medges och att planprövning ska ske genom normalt förfarande med program.

Kring Viks Fiskeläge och vid golfbanorna Lilla Vik och Djupadal har bostadsbebyggelse uppförts under senare tid och ytterligare planläggning pågår. Aktuellt förslag har inte stöd i den fördjupade översiktsplanen, men området bedöms som lämpligt att pröva för bebyggelse eftersom det är beläget nära befintlig bebyggelse och intill en av ortens golfbanor.



Planområdets läge

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget väster om Viks Fiskeläge och öster om Djupadals golfbana i Vik. Området gränsar i norr till Grävsvinsstrådet och bostadsbebyggelse, i väster till Djupadals golfbana, i öster till väg 9 och i söder till fruktodling och äng på fastigheten Viks Fiskeläge 71:1. Planområdet omfattar ca 6 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Aktuella planförhållanden

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan från 2001 anger ingen förändring i markanvändningen inom planområdet. Det sägs dock att det bör finnas en rimlig planeringsberedskap för nya attraktiva bebyggelselagen i första hand i orter där utbyggd kommunal service finns, men även för andra orter t ex Vik i mån av efterfrågan. Kommunen vill genom planläggning verka för att permanentboende gynnas i tätorterna för att skapa levande samhällen året runt.

Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Vik från 2004 anger användningen fruktodling och skog för området.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. I söder gränsar planområdet till detaljplan för golfbana (Viks Fiskeläge 71:1), laga kraft 2008-02-13, och i väster till en annan detaljplan för golfbana (del av Viks Fiskeläge 47:1 m fl), laga kraft 1999-11-18. Grävsvinsstråtet är inte detaljplanelagt, men bostadsområdet norr om detta inryms i detaljplan för Nyhemsområdet (Rörum 74:1).

Planprogram

Detaljplanen grundas på ett planprogram för planområdet som varit föremål för samråd under 15 december 2008 – 14 januari 2009. Programmet behandlar platsens förutsättningar och beskriver översiktligt innehållet i planförslaget. Detta detaljplaneförslag överensstämmer i stort med programmet. Dock har antalet tomter minskats och planen bearbetats till följd av inkomna synpunkter. En trafikutredning har utförts som redovisar trafikrörelser, buller och utformning av infarten till området.

Aktuella projekt i närområdet

I området kring Viks Fiskeläge samt vid golfbanorna Lilla Vik och Djupadal har under senare tid ny bebyggelse tillkommit. Det pågår planläggning och har lämnats planmedgivande för att pröva ytterligare bebyggelse i området. Bebyggelseutvecklingen i Vik-området har samband med utvecklingen av golfverksamheten.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Markområdet öster om Väg 9 är av riksintresse för kustzonen. Viks gamla samhälle är av riksintresse för kulturmiljön såsom ett fiskeläge där kombinationen fiske och jordbruk tydligt framträder i bebyggelsen. Bebyggelsen är låg och ligger oregelbundet grupperad kring smala och slingrande gator.

Landskapsbildsskydd

Ett markområde norr om planområdet omfattas av landskapsbildsskydd enligt naturvårdslagen § 19. Landskapsbildsskyddet påverkas inte av planförslaget.

Biotopskydd

En stenmur som går utmed Grävsvinsstråtets södra gräns är skyddad enligt 7 kap 11 § i Miljöbalken. Åtgärder kräver dispens från Länsstyrelsen.

Rödlistade arter

Enligt SLU:s artdatabank finns inga kända rödlistade arter inom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Söder om planområdet finns flera äldre boplatser. Det är troligt att fler fornlämningar kan påträffas i området. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten i området ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § i lagen om kulturminnen.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Planområdet utgör en avlång fastighet som sträcker sig i öst-västlig riktning och följer Grävsvinssträtets utbredning. Området består idag av en äppelodling, två mindre skogsparti det ena med lövträd och det andra med övervägande tallplantering, samt ängsmark. Trädrader i fastighetens västra och södra kant avgränsar det från omgivningen. Marken är obebyggd så när som på en liten förrådsbyggnad i planområdets södra kant.

Planområdet gränsar i norr till Grävsvinssträtet, en markremsa med flera små smala, fastigheter som har natur- och kulturvärden och enligt den fördjupade översiktsplanen bör bevaras. De små fastigheterna avspeglar områdets historiska användning som odlingslotter för fiskelägets invånare. Tillfart via fastigheterna sker via en väg med koppling till väg 9.

På marken söder om planområdet planeras en ny golfbana. Utslagsplatserna orienteras bort från planområdet men kan föranleda skydd i form av staket i golfbanans gräns mot fastigheten då denna bebyggs.



Stuga i Grävsvinssträtet



Utsikt mot söder

Nuvarande landskapsbild och bebyggelsestruktur

Landskapet i och kring Viks samhälle är småskaligt och kuperat med en blandning av småhusbebyggelse, fruktodlingar, golfbanor och vegetationspartier. Kusten är förstås viktig för orten och dess ursprung. Samhället delas i två delar av riksväg 9 som sträcker sig i nord-sydlig riktning parallellt med kusten. Mellan hamnen och riksväg 9 återfinns Viks fiskeläge med äldre bebyggelse utmed slingrande gator. Väster om vägen finns nyare bebyggelse och här pågår byggnation av nya småhus.

Äppelodlingarna utgör ett dominerande inslag i Viks kulturlandskap, men deras arealer minskar och marken får ge plats till bebyggelse, åker, äng och golfbanor. Målsättningen i den fördjupade översiktsplanen för Vik är att kvarvarande fruktodlingar ska bestå, framför allt längs väg 9 och i andra blickfång. I ägo gränserna finns ofta vegetationsridåer som skyddar fruktodlingen från vind. Vegetationen bidrar till att ge landskapet dess småskaliga karaktär och fungerar samtidigt som spridningskorridor för djur.

Planområdet sluttar mot öster och har sin högsta punkt i sydväst.



Äppelodling i områdets mellersta del



Utsikt från områdets västra del

Nuvarande trafik och trafikstruktur

Biltrafik och transporter

Riksväg 9 är huvudväg mellan Simrishamn, Kivik och Brösarp och leder rakt igenom Viks samhälle. Nyligen har hastighetsbegränsningen genom samhället sänkts till 60 km/h, utanför samhället är hastigheten 80 km/h. Trafikverket är väghållare för vägen. I samband med arbetet med en fördjupad översiktsplan för Vik togs en trafikutredning för väg 9 fram. I utredningen konstateras att vägen har ett stort antal utfarter från fastigheter och markvägar. Av trafiksäkerhetsskäl bör dessa minimeras. De uppmätta trafikmängderna 2011 var 3640 fordon/dygn varav 8% var tunga fordon.



Väg i Grävsvinssträtet



Infart från väg 9

Gång- och cykelvägar

Utmed väg 9 finns en separerad gång- och cykelväg som går mellan Rörum och Simrishamn. Söder om planområdet ligger gång- och cykelvägen på den östra sidan av vägen. I höjd med planområdet finns en gång- och cykelövergång och därefter fortsätter banan på vägens västra sida norrut. Det finns även möjlighet att cykla i blandtrafik på flera småvägar i närområdet.

Kollektivtrafik

Väg 9 trafikeras av regionbussar mellan Simrishamn och Kristianstad. Närmaste busshållplats är belägen vid Vikarevägen, ca 400 m från planområdets mitt.

Geoteknik och markradon

I utförd geoteknisk undersökning, GeoSyd AB 2008-02-15, bedöms fastigheten vara väl lämpad för planerad bebyggelse. Vid provtagning konstaterades att marken består av ett tunt matjordslager och därefter av sand med enstaka skikt av silt och siltig finsand. I utredningen rekommenderas att matjords- och fyllnadslager schaktas ur och uppfyllnad sker med friktionsmaterial.

Även en markradonmätning har utförts inom fastigheten, GeoSyd AB 2008-03-14. Mätvärdena ligger inom den lägre delen av normalradonintervallet och anger, att radonskyddande åtgärder, såsom täta rörgenomdragningar i platta på mark, bör vidtas.

Marken inom planområdet är starkt kuperad på nivåer mellan ca +43 m och +21 m och sluttar huvudsakligen mot öster.

Service

Närmaste skola är en Waldorfskola med årskurs 1-6 i Rörum, ca 3 km från planområdet. Offentlig och kommersiell i övrigt service finns närmast i Simrishamn.

Rekreationsområden

I planområdets närhet finns goda möjligheter till rekreation. Förutom kusten och Skåneleden utmed denna finns Lilla Viks och Djupadals golfbanor samt Gyllebo rekreativ område i sydväst.

Delar av planområdet används idag för rekreation. Det finns möjlighet att promenera mellan Grävsvinsstråtet och planområdet.

Miljö- och risksituation

Vattentäkt

Ca 100-150 m söder om planområdet finns ett yttre skyddsområde för vattentäkt.

Trafiksäkerhet

Utformning och användning av området närmast väg 9 påverkar trafiksäkerheten. Föremål i vägens närhet kan distrahera föraren och vålla skador vid en avåkningsolycka. Byggnader och andra anläggningar eller anordningar som kan inverka menligt på trafiksäkerheten får inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras inom det så kallade byggnadsfria avståndet (47§ väglagen). Detta avstånd är generellt 12 meter från vägområdet.

Farligt gods

Länsstyrelsen har efterfrågat en riskbedömning av avståndet mellan område för centrumändamål till väg 9 som är trafikled för farligt gods. Inför utställningen har möte med räddningstjänsten hållits gällande riskbilden. En riskbedömning av avståndet mellan föreslagen bygggrätt för centrumändamål och väg 9 har gjorts utifrån planens utformning och omgivningens karaktär.

Riksväg 9 är primär transportled för farligt gods. Väg 9 trafikerades enligt Trafikverkets räkningar år 2011 av 3 640 f/d ÅDT (årsdygnstrafik) varav 8 % tung trafik, dvs ca 291 f/d ÅDT. Hastighetsbegränsningen på vägen utmed planområdet är 60 km/h. Genom Vik håller vägen en rak sträckning, vägen har hög standard och god sikt.

Riskbilden i Vik utgörs av transporter av farligt gods som kör genom orten. Den befintliga bebyggelsen i omgivningen består i huvudsak av bostäder och ligger i snitt mellan 20-50 meter från väg 9. Topografin i Vik sluttar mot havet, planområdet är beläget ovanför väg 9.

Enligt planförslaget ligger närmaste bygggrätt på ett avstånd mellan 45-65 m från vägen. Inom bygggrätten medges centrumverksamhet, d.v.s. handel eller liknande. Inom området kommer människor endast vistas under dagtid.

I Vik är olycksstatistiken för lastbilstrafik noll. Två lindriga olycksfall med personbil är kända enligt trafikdatorbasen Strada: ett upphinnande fordon och en avsvängning, inga olyckor med lastbilstrafik.

Sannolikheten för att en olycka med farligt gods ska inträffa är låg, de negativa konsekvenser som kan inträffa gällande olycka med farligt godstransport är att en lastbil åker av vägen eller välter. Huvuddelen av transportererna med farligt gods på sträckan utgörs av gasol, ammoniak och brandfarlig vara som diesel och bensin.

Sett till planförslagets utformning och tillbudsstatistiken för väg 9 i Vik bedöms i samarbete med räddningstjänsten inga hinder föreligga för att en byggnad med centrumanvändning möjliggörs 45-65 meter från väg 9.

Trafikbuller

Enligt den fördjupade översiktsplanen är bullernivåerna utmed väg 9 sådana att om en ekvivalentnivå på 55 dB(A) inte ska överskridas (gällande riktvärde för uteplats och vid fasad) krävs ett skyddsavstånd på mellan 50 och 70 m mellan väg och närmaste bostadshus, utan bullervall eller annan åtgärd. Den fördjupade översiktsplanens rekommendation är en frizon på 25-50 m längs vägen. En trafikutredning har utförts för planerat område som visar att gällande riktvärden för buller innehålls.

FÖRSLAG

Mark

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Vik bör ny bebyggelse samlas istället för att spridas ut i landskapet, delvis på att arealen för fruktodlingar försvinner eftersom skyddsavstånd krävs till bostäder. Vid exploatering inom planområdet tas mark som idag används för fruktodling i anspråk för bebyggelse. Delar av fruktodlingen sparas på den västra och högst belägna delen av fastigheten.

Bebyggelsestruktur och gata

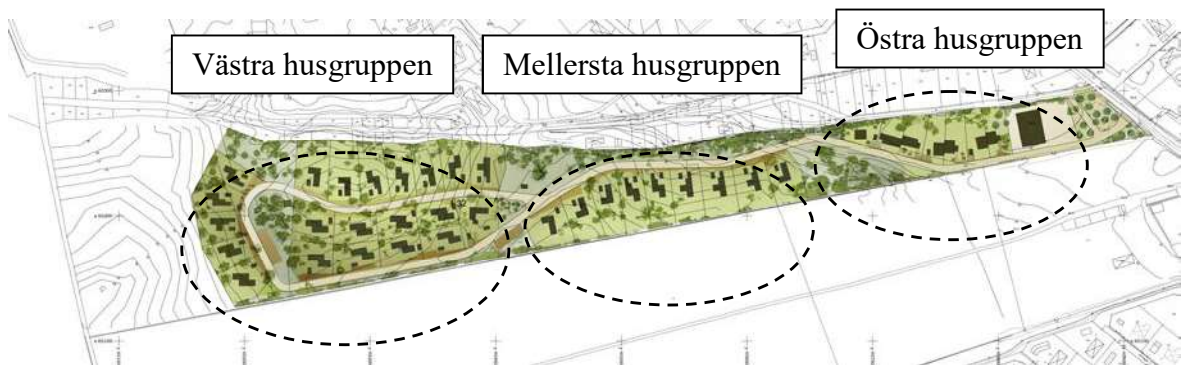
Förslaget utgår ifrån att bygga bostäder i goda lägen och att ge så många bostäder som möjligt en glimt av havet eller omgivande landskap. Bebyggelsestruktur och gata följer områdets kuperade terräng. Gatan slingrar sig fram i områdets lågpunkter genom en sekvens av olika miljöer som ger ett varierat gaturum. Förutom att gatan

skiftar läge i höjdlid när den följer markens nivåer varierar även gatans omgivning; vissa sträckor går gatan igenom grönska, andra sträckor med bebyggelse på ena sidan och grönska på andra sidan och ibland går gatan genom bebyggelse.

Bebyggelse

Bebyggelsen placeras på sluttningarna vilket ger intressanta och unika bostadstomter som möjliggör hus som samspelar med och utnyttjar tomtens nivåskillnader. Tomterna är mycket kuperade och rymmer i genomsnitt fyra meters nivåskillnad. Sluttningsförhållandena är olika för alla tomter, vilket kommer att innebära att utseendet på bebyggelsen kommer att variera stort i området. Variationen sker dock inom vissa ramar, som plankartan anger.

Bebyggelsen delas in i tre delområden med olika karaktär som ansluter till omgivande bebyggelse typer och landskap.



Illustration

Östra husgruppen

Den östra gruppen, närmast väg 9 och Viks gamla fiskeläge, anpassas till gathusen i det gamla fiskeläget. Den rymmer tät bebyggelse, parhus, kedjehus eller liknande, på små tomter, minst 500 m²/tomt. Bebyggelsen orienterar sig mot gatan och uppförs i ett och ett halvt plan med sadeltak. Husgruppen rymmer maximalt 7 bostadstomter samt, närmast väg 9, en tomt för centrumverksamhet, dvs service eller handel.

Den östra husgruppen skiljs från den mellersta genom en brant sluttningen med vegetation. Befintlig vegetation kan gallras ut och delvis sparas. Befintliga markhöjder måste justeras något för att ge gatan en acceptabel lutning.

Mellersta husgruppen

Den mellersta bebyggelsegruppen rymmer större och djupare tomter, maximalt 9 stycken om ca 850 m²/tomt. Tomterna sluttar mot gatan i norr. En plantering bildar gräns mot golfbanan och det öppna landskapet i söder.

Byggnadsarean, dvs den yta som bostadshuset upptar på marken, har begränsats till 120 m²/tomt. Utöver detta tillåts komplementbyggnader såsom förråd och/eller garage till en maximal yta av 20 m²/tomt. Husgruppen rymmer envåningsbyggnader med en uppskjutande del för utsikt alternativt en- och en halvplanshus. Bostadshusets byggnadshöjd, dvs byggnadens höjd från mark till takfot, har begränsats till 5,5 m. För att, likt de traditionella skånelängorna, uppnå smala byggnadskroppar begränsas

gavlarnas bredd till maximalt 8 m. Möjlighet ges till souterränghus för att utnyttja den kuperade terrängen i byggnaden.

Väster om villatomterna återfinns ett naturområde som ligger i en lågpunkt, här ändrar vägen riktning och följer den lägsta nivåkurvan. I denna grönyta placeras gemensamma funktioner som gästparkeringar, miljöhus, lekplats och nätstation.

Västra husgruppen

Den västra husgruppen, om maximalt 21 st hus samlade på sluttningarna, har tomter av varierande storlek, från ca 700 m². Denna bebyggelse kommer att få utblickar över landskapet i söder och havet i öster. Byggnaderna bör placeras längs med eller vinkelrätt mot nivåkurvorna.

Bebyggelsen i denna del har samma restriktioner på plankartan vad gäller storlek, hushöjder och utformning som den mellersta delen. Varje tomt har dock olika förutsättningar beroende på det befintliga landskapet. Detta kommer att leda till en stor variation mellan olika bostadshus och tomter då bebyggelsen anpassas till terrängförhållandena på den specifika platsen. Denna variation ska dock ligga inom de angivna ramarna, dvs plankartans planbestämmelser.

Med anledning av de komplicerade förhållandena med mycket kuperad mark i den västra delen av planområdet har en särskild princip för bebyggelse tagits fram för denna del av området. Husprincipen bygger på att man tar vara på tomtens kuperade terräng och för in denna i huset med små trappor eller ramper mellan rummen. Med inspiration från skånegården består huset av långa smala längor med utblickar mot landskapet. Bebyggelsen utformas så att en sorts ”innergård” bildas. Husdelen närmast gatan kan rymma alla ytor som behöver vara tillgänglighetsanpassade.



Illustration av möjlig hustyp i områdets västra del. Det kuperade landskapet förs in i huset i form av trappor/ramper mellan husets olika delar.

I lågpunkten mellan de båda kullarna i den västra delen sparas en grön kil, som bebyggelsen samlas kring, med koppling till grönskan i norr och utblickar över det öppna landskapet i söder.

Utformning

Bebyggelsen i den östra delen, vid väg 9, föreslås uppföras med fasader av puts eller tegel för att anpassas till den äldre bebyggelsen i Viks fiskeläge. Övrig bebyggelse inom planområdet kan antingen ha denna, mer traditionella, karaktär, men den kan även ges en mer naturanpassad prägel. Därför tillåts förutom tegel och puts även fasader i trä. Färgen på trähusen ska ligga inom naturens färgskala; svart, grått, vitt, beige osv. Mer traditionella trähusfärger såsom gult, rött osv, bör inte tillåtas.

Trafik och trafikstruktur

Biltrafik och transporter

Tillfart till de nya bostäderna kommer att ske från en ny gata med koppling till väg 9. Befintlig bebyggelse norr om det nyplanerade området har idag infart till väg 9 precis norr om planområdet. Denna infart föreslås något flyttas söderut så att den ligger inom planområdet för att minska trafikpåverkan på den befintliga bebyggelsen. Infarten kommer att samnyttjas av den befintliga och den nyplanerade bebyggelsen. Utformningen av infarten har studerats i utförd trafikutredning och förslaget anpassats efter detta.

Gatan i det nya området bör få små mått som överensstämmer med den intima boendemiljön. Gatan ska rymma biltrafik, gående och cyklister. Hänsyn ska tas till sopbil och räddningstjänstens framkomlighet.

Parkering

Boendeparkering avses lösas på den egna tomten. Gästparkeringar avses lösas på den gemensamma marken för kvarteret.

Gång- och cykelvägar

Planområdet har god förbindelse med den gång- och cykelväg som går utmed väg 9. I höjd med planområdet finns en gång- och cykelövergång som knyter ihop planområdet med Viks Fiskeläge öster om vägen. Inom samhället finns goda möjligheter att cykla i blandtrafik på smågatorna. Detta kommer att vara möjligt även inom planområdet.

Den markväg som idag går inom fastigheten nära Grävsvinssträdet i norr föreslås även fortsättningsvis kunna användas som gång- och cykelväg mellan väg 9 och planområdets mellersta del. I höjd med grönytan i områdets mitt kan den kopplas samman med områdets lokalgata.

Landskapsbild och vegetation

Bebyggelsen delas in i grupper med hjälp av gemensamma grönytor som placeras i områdets lågpunkter och i branta sluttningar. Dagvatten kan rinna mot och samlas upp i grönytor och gata i lågdelarna. Den nya bebyggelsen bäddas in i vegetation och anpassas på så sätt till det omgivande landskapet.

Den planerade bostadsbebyggelsen håller ett avstånd till Grävsvinssträdet i norr. Delar av marken föreslås utgöra gemensamt grönområde för att bevara vegetation,

stengärde och den mindre grusväg som går här idag. Grusvägen mynnar i den föreslagna gemensamma platsen i områdets mitt och på liknande sätt är planförslaget även i andra delar utformat för att möjliggöra anknytningar till angränsande områden.

Från söder och angränsande golfbana är planområdet som mest exponerat idag. En trädplantering ger en vegetationskant i den södra delen.

Skötsel av gemensamma kvartersparker

De gemensamma grönyterna inom planområdet består dels av äppelträdsodling, vegetation som gränsar till Grävsvinsstrådet och ett område med blandskog. Större träd och karaktärskapande vegetation bör sparas och befintlig stengärdesgård får inte påverkas vid skötsel. I blandskogspartier kan sly tas bort vid behov men områdets vilda karaktär är en spännande kvalitet och bör behållas. Äldre äppelträd med korgformigt växtsätt bör sparas och beskäras årligen så att de behåller sin form. Gräsmark under äppelträd kan med fördel skötas som extensiva gräsmattor alternativt som ängsmark med årlig slåtter efter midsommar, där grässlåtter får ligga kvar och fröa av sig innan det transporteras bort.



Äldre äppelträd i planområdet med klassiska korgformiga kronor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Nya ledningar behövs inom planområdet för att ansluta de planerade bostadsfastigheterna. Befintliga ledningars dimensionering kommer att utredas inför genomförandet av planen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av Ramböll 2012-04-19 som visar att marken i området lämpar sig väl för infiltration. Utredningen föreslår stenkistor (perkulationsmagasin) som hanterar dagvatten från en eller flera närliggande tomter, för infiltration av dagvattnet. Det är även denna lösning som används för intilliggande bostadsområde norr om planområdet. Att skapa ytor för ytliga dammar är inte nödvändigt men ytor som kan översvämmas bör till viss del finnas då även perkulationsmagasin kan kräva bräddning. Områdets lågpunkter lämnas obebyggda som en del av områdets grönytor, vilket är där vattnet hamnar när det bräddar.

El

Fastigheten ansluts till E.ON s elnät utmed riksväg 9. För att klara elförsörjningen av de planerade bostäderna behövs en ny nätstation med tillhörande jordkablar i området. Plats för nätstation reserveras i planen. Nytt ledningsnät förläggs i gatumark.

Avfall

Avfallshantering och källsortering sker gemensamt för den nya bebyggelsen. Möjlighet för placering av gemensamt källsorteringshus finns i planområdets mitt, där gatan delar sig.

Post

Posthantering föreslås ske genom gemensamt placerade brevlådor i områdets mitt där lokalgatan delar sig.

Miljö- och riskfrågor

Skyddsavstånd

Ett skyddsavstånd på 70 meter hålls mellan bostäder och farligt godsled, väg 9, i planförslaget.

Buller

En trafikutredning avseende bl a buller har utförts som visar att gällande bullerriktvärden klaras.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap och Miljöbalken (MB) 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför någon vidare miljöbedömning ej görs. Ställningstagandet motiveras med att:

- Fruktodling och naturområde omvandlas till bostadsbebyggelse. Delar av marken säkerställs som grönområde. Ett stort markområde i den västra delen av fastigheten hålls obebyggt. Strukturen anpassas till områdets terräng. Gatan följer områdets låglänta partier. Delar av äppelodling och annan vegetation sparas på gemensamma ytor och naturmark. Höjdsättning av gata och bebyggelse ska utgå i huvudsak från befintliga marknivåer.
- Planområdet berör inga riksintressen, andra särskilt skyddade områden eller rödlistade arter, men gränsar till Viks gamla samhälle som är av riksintresse för kulturmiljön. Området gränsar även till Grävsvinssträtet, ett naturskönt område med kulturvärden. Mellan nya tomter och Grävsvinssträtet föreslås gemensamt grönområde för att bevara bl a stigar och stengärde utmed Grävsvinssträtet. En biotopskyddad sten-

mur berörs av planförslaget. Ansökan om dispens för ingrepp i muren har skickats till Länsstyrelsen.

- Genomförandet av planen bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Ett skyddsavstånd på 70 meter hålls mellan bostäder och farligt godsled. En trafikutredning avseende bl a buller har utförts som visar att riktvärdena för buller klaras.
- Föreslagen ändring bedöms medföra viss ökad trafikmängd på väg 9. Den sammanlagda trafikmängden som planområdet alstrar bedöms inte ge upphov till luftföroreningar som överskrider gällande miljö kvalitetsnormer. Kollektivtrafik och gång- och cykelvägar finns i närheten av området.

Kulturmiljö

Viks gamla fiskeläge är av riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet och utbyggnadsförslaget ligger på andra sidan väg 9 och ej inom riksintresset. Den nya bebyggelsen ligger indragen från väg 9 med ett område naturmark och på en högre höjd än det gamla fiskeläget och bedöms därför inte påverka riksintresset visuellt. I planförslaget regleras dock utseendet ifråga om bebyggelsehöjder samt byggnadsarea för att hålla bebyggelsen småskalig och platsbunden även om den ska ge möjlighet för moderna tolkningar.

Planområdet gränsar i norr till Grävsvinssträtet, en markremsa med flera små smala fastigheter i nord-sydlig riktning som har natur- och kulturvården. I planförslaget föreslås delar av fastigheten närmast Grävsvinssträtet användas som gemensamt grönområde. På så sätt bevaras vegetation, stengärde och den mindre grusväg som går här idag.

Trafik

Området trafikförsörjs via en ny infart från väg 9. Genomförd trafikutredning redovisar tillkommande trafikrörelser på väg 9 och trafikbuller.

Det planerade bostadsområdet förväntas alstra ca 180 fordon/dygn (enkelresor), område för service/handel ca 70-130 fordon/dygn (enkelresor), beroende på om det är närbutik eller samhällsservice. Tillskottet är försumbart på väg 9 som år 2040 förväntas trafikeras av 5 200 fordon/dygn. Utredningen visar att bebyggelsen klarar gällande riktvärden för buller.

Befintlig bebyggelse norr om det nyplanerade området har idag utfart till väg 9 precis norr om planområdet. Denna utfart föreslås flyttas något söderut så att den ligger inom planområdet för att minska trafikpåverkan på den befintliga bebyggelsen. Utfarten kommer att samnyttjas av den befintliga och den nyplanerade bebyggelsen.

Grönstruktur

Marken i planområdet har tidigare använts för äppelodling och natur och ersätts i förslaget av bostadsbebyggelse. Frukträd sparas på gemensam mark i områdets centrala del samt i fastighetens västra del.

Mot Grävsvinssträtet i norra delen av planområdet sparas befintlig vegetation och grusväg genom att marken ej får bebyggas och utgör gemensam grönyta. Grusvägen mynnar i den föreslagna gemensamma platsen i områdets mitt och på liknande sätt är

planförslaget även i andra delar utformat för att möjliggöra anknytningar till angränsande områden.

Även ett område med uppvuxna träd i fastighetens södra del avses bevaras och utgör en del av de gemensamma grönyttorna. Markområdet närmast väg 9 föreslås övergå till naturmark.

Malmö 2012-12-06, rev 2013-04-29

Planförfattare
Emma Olvenmyr
planeringsarkitekt FPR/MSA
FOJAB Arkitekter