

Detaljplan för Sankt Olofs gård 1:77 m.fl.

Sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län



2023-10-26

GRANSKNING

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



INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bullerutredning, 2023-10-04
- Markteknisk undersökning, 2023-06-12

Bakgrund

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 19 maj 2022 § 115 om positivt planbesked för att pröva planlägga fastigheten Sankt Olofs gård 1:77.

Fastighetsägaren till Sankt Olofs gård 1:77 har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen i syfte att kunna använda befintlig lagerbyggnad för bostadslägenheter samt verksamhet.

Tomten har en yta om ca 1600 m² och byggnaden, som innehåller en registrerad bostad (men inget bygglov) och lager, har en byggnadsyta om cirka 500 m². Ursprungligen har byggnaden varit en kvarn som malde säd och lastade på tågen.

Under tidigt planarbete har planområdet utökats för att även inkludera del av fastigheten Sankt Olofs gård 1:17. Grusytan används idag som in- och utfart för de fastigheter som ligger längs järnvägsspåret. Kommunen äger fastigheten. Den södra delen av planområdet är del av Trafikverkets väg.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2023-02-23 § 34 att godkänna planen för samråd. Samrådsförslaget var på remiss från den 11 mars till den 8 april 2023.

Efter samrådet har, utöver revideringar i planhandlingarna, en markteknisk undersökning samt en bullerutredning tagits fram.

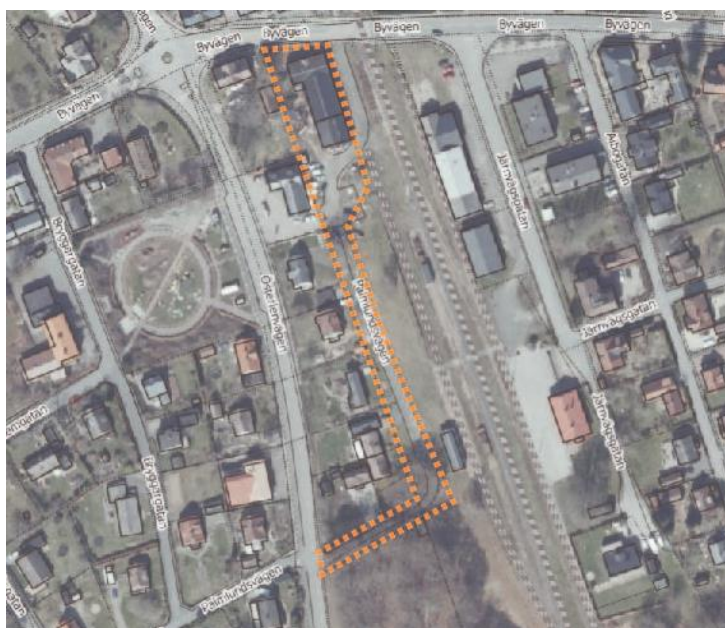
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål och verksamheter (lager) inom fastigheten Sankt Olofs gård 1:77. Vidare är syftet att planlägga Sankt Olofs gård 1:17 och del av Sankt Olofs gård 1:31 som gata samt att värna kulturvärden inom planområdet.

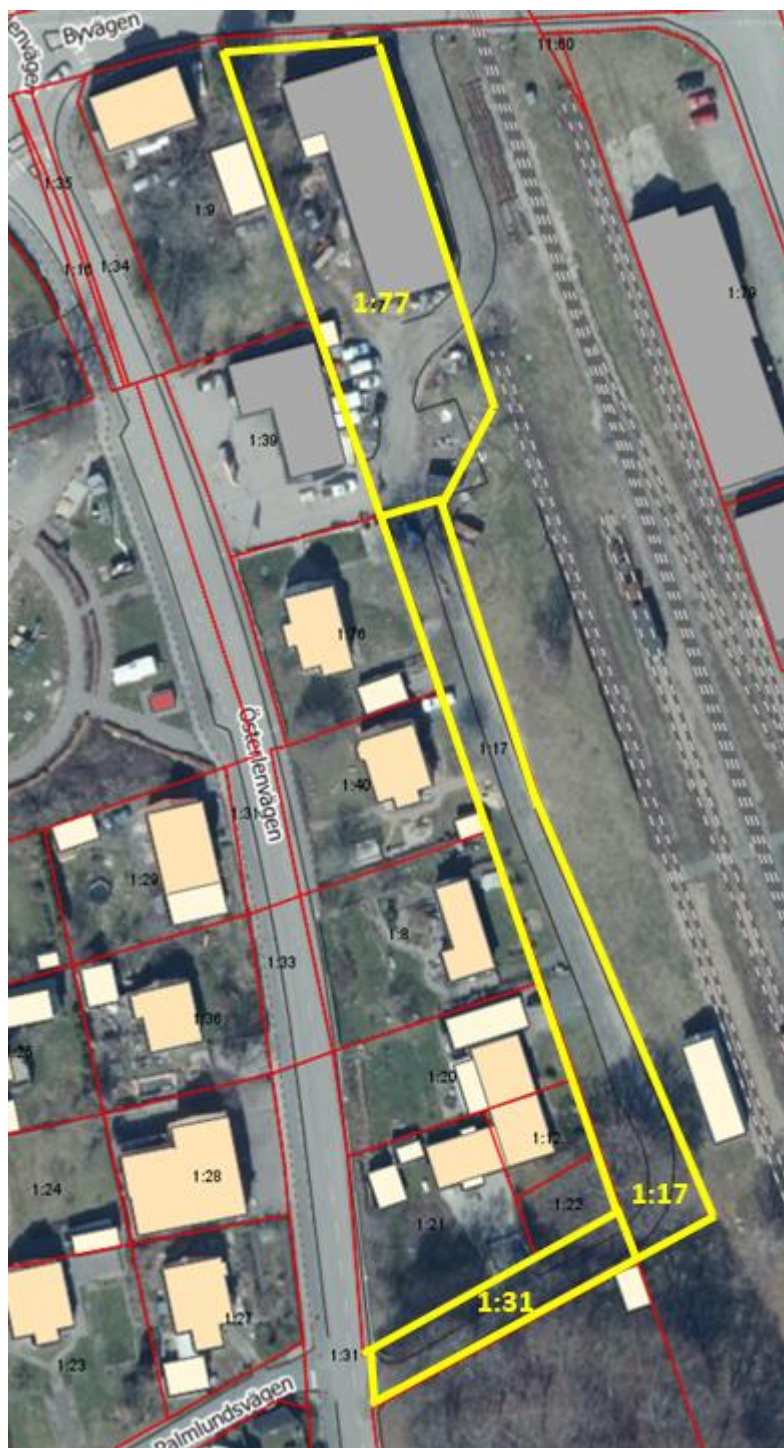
Plandata

Planområdet ligger i Sankt Olof, invid järnvägsområdet och innefattar fastigheterna Sankt Olofs gård 1:77, del av Sankt Olofs gård 1:31 samt del av Sankt Olofs gård 1:17.

Planområdet har en yta på 3600 kvm. Fastigheten Sankt Olofs gård 1:77 har en total yta om ca 1700 kvm. Del av Sankt Olofs gård 1:17 är 1500 kvm. Del av fastigheten Sankt Olofs gård 1:31 är ca 400 kvm.



Planområdet med markering.



Fastighetsindelning inom planområdet.

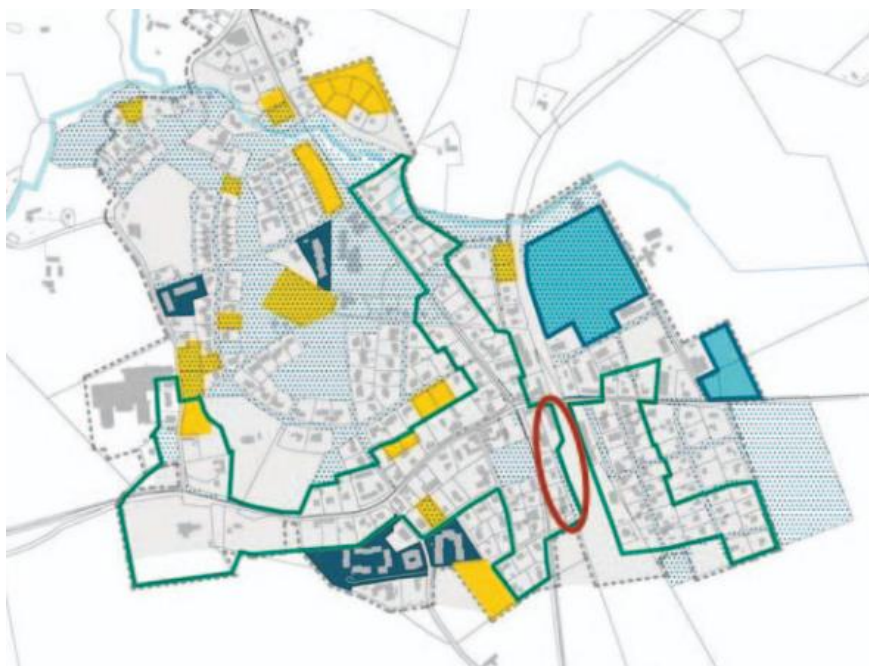
Miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet förutsättningar och konsekvenser.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

"Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun" antogs den 30 november 2015 och fick laga kraft den 15 mars 2017. I översiktsplanen ligger området inom värdefull bebyggelsemiljö. I sådana områden ska stor varsamhet beaktas vid förtätning, tillbyggnad och vid yttre förändringar så att befintliga karaktärsdrag bibehålls och skyddas. Ny bebyggelse ska anpassas efter ortens bebyggelsestruktur och täthet.



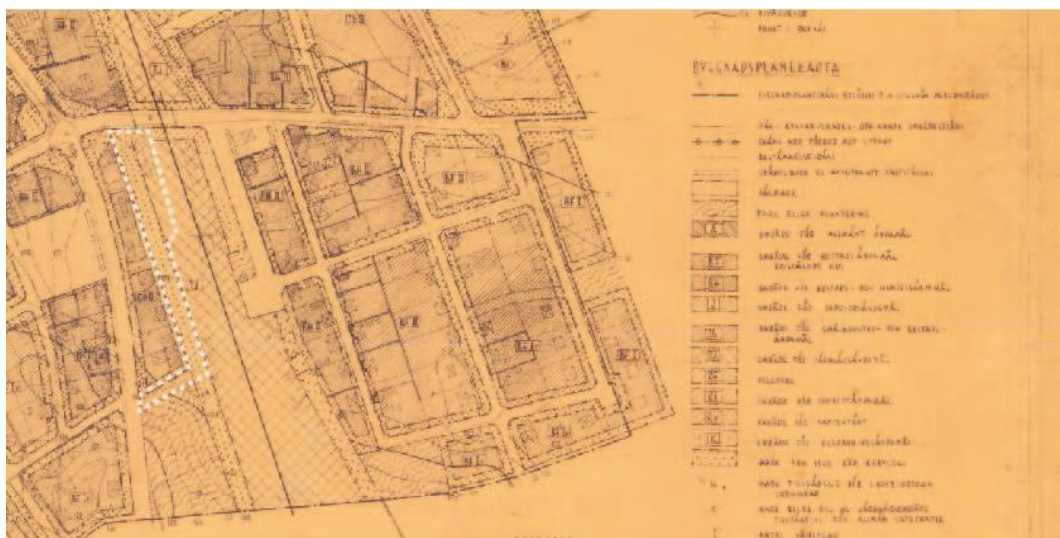
Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Samtliga fastigheter inom planområdet omfattas av en och samma detaljplan. Gällande detaljplan är en byggnadsplan för Sankt Olof som fick laga kraft 1960-10-26.

Sankt Olofs gård 1:77, 1:17 och del av 1:31 ligger inom användningsområde (Tj) järnvägsändamål vilket innebär att ”området bara får användas för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.”

Del av Sankt Olofs gård 1:31 är planlagd som allmän platsmark ”park eller plantering”.



Gällande detaljplan (byggnadsplan) för Sankt Olofs samhälle i Kiviks kommun, Kristianstads län, laga kraft 1960-10-26.

Riksintressen

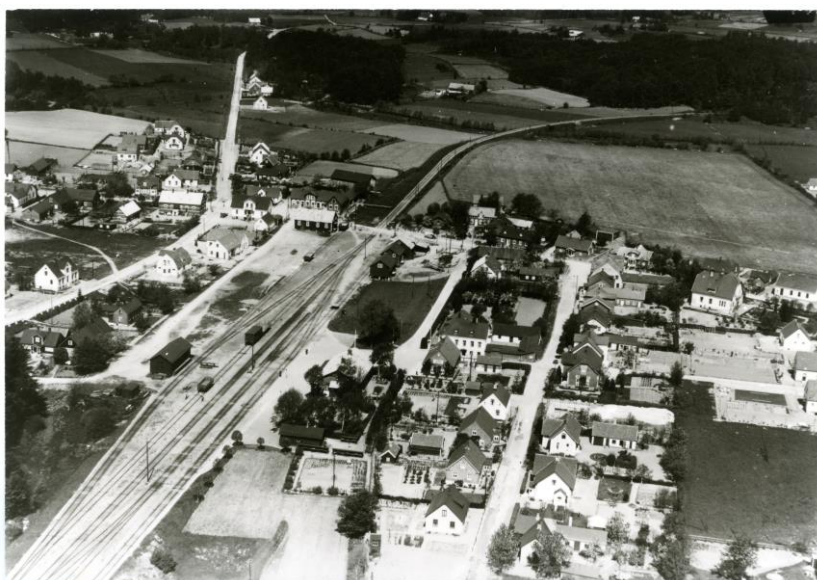
Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Regionala intressen och övriga förordningar

Kulturmiljöstråk

Planområdet ligger i Sankt Olofs tätort. Hela tätorten är av Länsstyrelsen Skåne utpekad som en bevarandevärd kulturmiljö.

S:t Olof har varit av stor betydelse sedan tidig medeltid och bebyggelsen visar en lång kontinuitet. Viktiga element är bykärnan med den medeltida kyrkan och de administrativa byggnaderna som skolor, bibliotek och poststation, samt stationssamhällets byggnader, främst med station, godsmagasin och lokstall. Järnvägsstationen och industriminnena som mejeriet och bränneriet visar på byns utveckling under 1900-talet.





Historiska bilder från Sankt Olof. Planområdet, med byggnad, syns vid järnvägsområdet.

Farligt godsled

Planområdet ligger inte i närheten av Länsstyrelsens utpekade områden för farligt godsled. Järnvägsspåret som ligger i planområdets närområde är idag en museijärnväg och inga farliga gods transporteras på denna sträcka.

Förutsättningar

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Sankt Olofs gård 1:77, Sankt Olofs gård 1:17 samt del av Sankt Olofs gård 1:31. Området är ca 3600 kvm.

Fastigheten Sankt Olofs gård 1:17 ägs av kommunen.

Fastigheten del av Sankt Olofs gård 1:31 ägs av Trafikverket.

Fastigheten Sankt Olofs gård 1:77 är privatägd.

Nuvarande markanvändning

Fastigheterna Sankt Olofs gård 1:77 och Sankt Olofs gård 1:17 är idag planlagda som [Tj] Järnvägsändamål. Den del av fastigheten Sankt Olofs gård 1:31, som ingår i planområdet, är planlagd som allmän platsmark park. Byggnaden inom Sankt Olofs gård 1:77 används idag bland annat som lagerbyggnad.



Bild över befintlig byggnad inom planområdet.

Omgivande markanvändning

Sydväst om Sankt Olofs gård 1:77 finns en bensinstation, öster om planområdet ligger en museijärnväg som ägs av Skånska järnvägar, som kör museitåget ca 40 dagar per år.

Bebyggelse

Historik

Sankt Olof var vid början av 1800-talet en förhållandevis liten by, men fungerade även som centralort för många. Det var dock vid järnvägens tillkomst som den stora expansionen av samhället tog fart. 1846 hade också handelsfrihet genomförts, vilket gjorde att handel fick ske utanför städerna.

Järnvägen i Sankt Olof anlades en knapp kilometer öster om kyrkan och öppnade för trafik år 1901. Stationen ingick i två järnvägssträckor, dels den mellan Ystad-Brösarp och dels mellan Gärsnäs-Sankt Olof.

Byggnaden på fastigheten Sankt Olofs gård 1:77 uppfördes i början på 1900-talet i anslutning till järnvägen för att inrymma fodervaror och gödsel. Byggnaden uppfördes av Anders Nilsson, som drev butiken Anders Nilssons diverseaffär i tegelbyggnaden på motsatt sida om Byvägen. Till magasinsbyggnaden sträcktes ett stickspår för leveranser.

Ursprungligen utgjordes magasinet av den byggnadskropp som är placerad närmast och med långsidan mot Byvägen. Byggnaden var klädd med rödmålad locklistpanel och hade vita spröjsade fönster. Taket var klätt med galvaniserad sinuskorrugerad plåt. På gavelfasaden mot spåren i öster fanns en port och en lastbrygga. Den takkupa, som är centralt placerad vid den norra fasaden, var försedd med portar och användes för in- och utlastning. Kring mitten av 1900-talet uppfördes den södra byggnadsdelen och den ursprungliga byggnadskroppens fasader kläddes med eternit.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värde

Byggnaden utgör, trots att den genomgått förändringar, ett gott exempel på en magasinsbyggnad från början av 1900-talet. Byggnaden visar även, genom sin placering i anslutning till järnvägen och utformning, med en kvarvarande port ut denna, på järnvägens betydelse för handelns utveckling kring början av 1900-talet.



Byggnaden utgör också genom sin placering och gestaltning en del av stationsmiljön kring Sankt Olofs station. Byggnaden har i sig ett kulturhistoriskt värde och utgör även en del av en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Söder om planområdet, ca 60 meter, finns ett utpekat område med fossil åkermark.

Service

Planområdet ligger i centrala Sankt Olof där det är ca 200 meter till en mataffär. I Sankt Olof finns även kommunal skola upp till årskurs 4. Det finns även en kommunal förskola och ett utomhusbad i norra Sankt Olof.

Gator och trafik

Sankt Olofs gård 1:77 angörs idag via ett servitut som ligger på fastigheten Sankt Olofs gård 1:39.

Fastigheten Sankt Olofs gård 1:17 är en grusväg som används som in- och utfart för de närliggande fastigheterna, med bostäder mellan Palmlundsvägen och Österlenvägen.

Norr om Sankt Olofs gård 1:77 finns gångbana längs med Byvägen. Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 1550 som passerar öster om samt väg 1587 som passerar norr om planområdet.

Kollektivtrafik

Buss nr 574 och buss nr 579 stannar i Sankt Olof. Bussarna ansluter Sankt Olof med Simrishamn, Brösarp och Tomelilla.

Museijärnvägen

Öster om planområdet ligger museijärnvägen som idag trafikeras 40 dagar per år, av Skånska Järnvägar AB, som är ägt av museiföreningen Skånska Järnvägar.

Ångtok och rälsbussar kör en sträcka på 13,4 kilometer, från Brösarp till Sankt Olof.



Bild från Skånska Järnvägars hemsida som visar ånglok och rälsbuss som trafikerar museijärnvägen.

Mark och vegetation

Den mark som inte är bebyggd inom Sankt Olofs gård 1:77 består främst av grus. Även inom Sankt Olofs gård 1:17 består marken främst av grus, men även av en grönyta närmast bostadsfastigheterna, väster om grusvägen. Del av fastigheten Sankt Olofs gård 1:31, som idag fungerar som en in- och utfart för bostadsfastigheterna, består också den av grusad mark.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) av morän.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger omkring + 120-121 meter över havet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Den berörda fastigheten Sankt Olofs gård 1:77 är sedan tidigare ansluten till allmänt vatten och avlopp.



Serviser för dricksvatten och spillvatten är framdragna till fastigheten. Eftersom fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten är det möjligt att ansluta fastigheten till allmänt dagvatten i det fall allt dagvatten inte kan hanteras genom LOD inom fastigheten. VA-anmälan ska i så fall skickas in till Österlen VA.

Planområdet ligger intill vattenskyddsområde, dock inte inom vattenskyddsområdet för Raskarums vattentäkt. Vattentäkten dvs brunnen finns ca 130m från planområdet. Eftersom planområdet ligger utanför vattenskyddsområde så omfattas det inte av vattenskyddsområdets gällande skyddsföreskrifter men som vanligt uppmuntras fastighetsägare till försiktighet för att undvika kontamination av vattentäkten.

Dagvattenhantering

Dagvattenhantering sker genom LOD.

El och energi

Det är E.ON Energidistribution AB som har områdeskoncession inom Område. Inom planområdet har E.ON markförlagda lågspänningskablar samt ett kabelskåp. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Skanova har allmänna kabelanläggningar inom planområdet.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

Avfallshantering

ÖKRAB hanterar hämtning av avfall.

Risker och störningar

Farligt godsled

Planområdet ligger inte i närheten av Länsstyrelsens utpekade områden för farligt godsled, men det ligger i närheten av järnvägen som skulle kunna användas som transportled för farligt gods. I dagsläget går det dock inga godståg på sträckan.



Markföroreningar

Eftersom fastigheten Sankt Olofs gård 1:77 tidigare använts för järnvägsändamål har en markteknisk undersökning genomförts (Rejlers, 2023-06-12).

Buller

Planområdet ligger i nära anslutning till Byvägen, där fordonstrafik regleras till 40 km/h.

Planområdet är lokaliserad bredvid museijärnvägen i centrala Sankt Olof. Skånska järnvägars museitåg genomför turistresor på museijärnvägen sommartid, ungefär 40 dagar per år. Under högsäsong körs ca 5 tur-och returesor per dag. Med omväxlande ångtåg och rälsbuss. Ångtågen är ungefär 150 m långa.

Norconsult har tagit fram en bullerutredning (2023-10-04), avseende museitågets bullerpåverkan på planområdets tillkommande bostad.

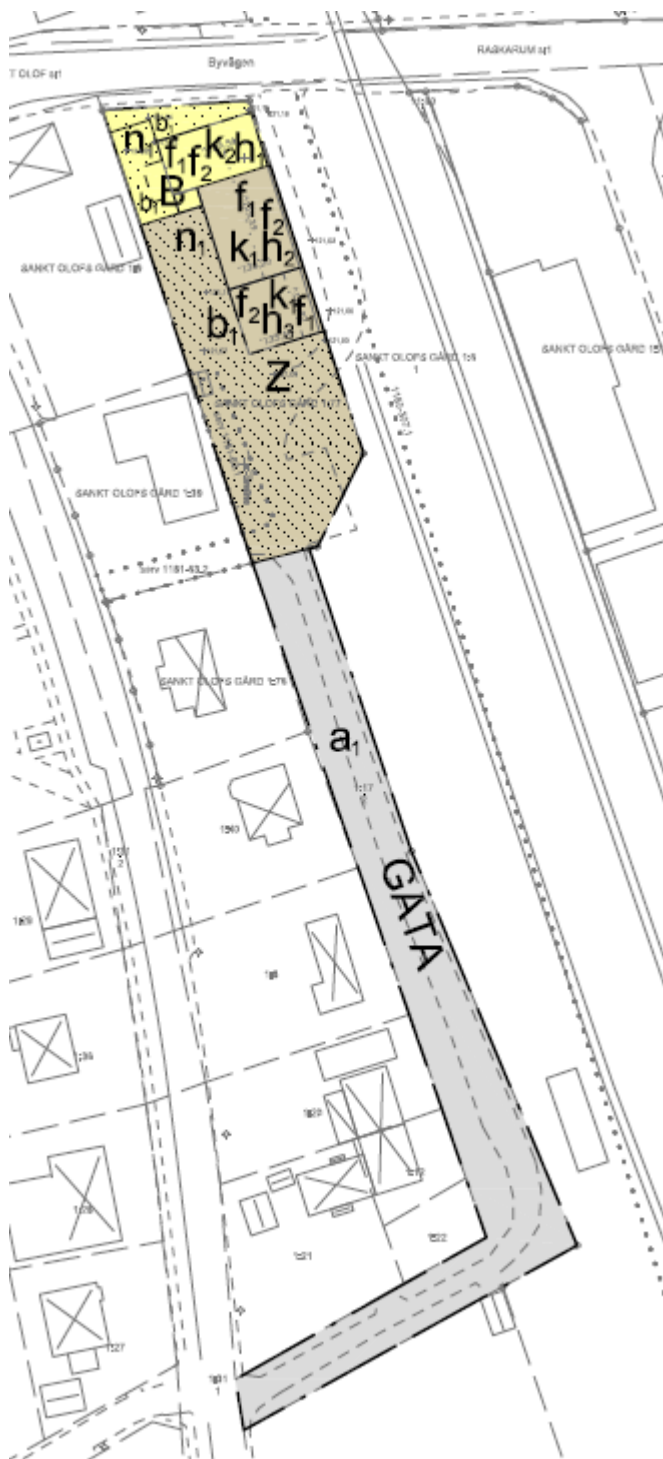
Planförslag

Områdets övergripande gestaltning och disposition

Syftet med detaljplanen är att planlägga befintlig bebyggelse för bostadsändamål och verksamheter samt ett område för gata.

Föreslagen markanvändning

Planförslaget innebär att Sankt Olofs gård 1:77 planläggs som kvartersmark för bostäder (B) och verksamheter (Z). Del av Sankt Olofs gård 1:31 och Sankt Olofs gård 1:17 planläggs som gata med enskilt huvudmannaskap.



Den befintliga byggnadens volym, form och utseende regleras för att anpassas till den befintliga utformningen samt för omgivande värdefulla bebyggelsemiljön.

Den planlagda gatan kopplas ihop med Österlenvägen och fungerar som en in- och utfart till planområdet.



Bild till vänster: kvartersmark för bostadsändamål och verksamheter. Bild till höger: Allmän platsmark gata.



Motiv till detaljplanens bestämmelser

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Användning av mark och vatten

Allmän plats - Gata

Motiv: För att lösa in -och utfart till området planläggs marken för gata, med enskilt huvudmannaskap.

Kvartersmark - (B) Bostäder

Motiv: Marken planläggs för bostadsändamål. Bostaden ska bestå av en lägenhet på bottenplan och en lägenhet på våning 2.

Kvartersmark - (Z) Verksamheter

Motiv: Regleras för att överensstämja med aktuell användning av byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

a1 Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Motiv: Sankt Olofs gård 1:17 är idag delvis en grusväg som fungerar som in- och utfart till bostadsfastigheterna mellan Österlenvägen och järnvägsområdet.

Motivet till att inte ha kommunalt huvudmannaskap är att det endast är fastigheterna Sankt Olofs gård 1:77, 1:12, 1:20-22, 1:8, 1:40 och 1:76:s behov av tillfart.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

(Prickmark) - Marken får inte förses med byggnadsverk



Motiv: Motivet med bestämmelsen syftar till att begränsa var nya byggnader får uppföras så att byggnadsstrukturen inom området inte förändras.

Med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande kan kommunen reglera att marken inte får förses med byggnader. Det är inte tillåtet att uppföra, bygga till eller flytta byggnader inom områden reglerade med prickmark.

Höjd på byggnadsverk

h_1 *Högsta nockhöjd är 8 meter*

h_2 *Högsta nockhöjd är 8,5 meter*

h_3 *Högsta nockhöjd är 7 meter*

Bestämmelserna reglerar högsta tillåtna nockhöjd på byggnadsverk. Byggnader tillåts var 7 - 8,5 meter i nockhöjd. Bestämmelsen syftar till att begränsa högsta nockhöjd på byggnaden inom Sankt Olofs gård 1:77.

Då den befintliga byggnaden har olika höjd på taket regleras höjden med tre olika nockhöjdsbestämmelser.

Höjderna regleras utifrån befintliga förhållanden. Nockhöjden ska tolkas utifrån omgivande mark och en rekommendation är att utgå från höjder för omgivande vägar, park och natur.

Motiv: Höjderna regleras för att anpassa höjder på byggnader till omgivningen och den skala som finns i det omkringliggande området.

Markens anordnande och vegetation

n_1 *Parkering*

Motiv: Regleras för att säkerställa att parkering ryms inom kvartersmark för bostadsändamål och verksamheter.

Utformning

f_1 *Fasadmaterial är trä*

f₂ Sadeltak med sinuskorrugerad plåt.

Motiv: Bestämmelserna f_1 och f_2 regleras för att styra hur byggnaden kan utformas. Då byggnaden ligger i ett centralt läge i Sankt Olof har dess utformning en stor omgivningspåverkan. Bebyggelsen i Sankt Olof ligger inom värdefull bebyggelsemiljö där stor varsamhet måste beaktas vid förtätning, tillbyggnad och vid yttre förändringar.

De föreslagna utformningsbestämmelserna - fasadmaterial av trä och sadeltak med sinuskorrugerad plåt, är utformade i syfte att befintliga karaktärsdrag ska bibehållas och skyddas.

Utförande

b₁ Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Dagvattenhantering sker genom infiltration inom planområdet. På plankartan finns planbestämmelse om begränsning av markens hårdgöring för att säkerställa att infiltration av dagvatten kan ske.

Varsamhetsbestämmelser

k₁ Byggnadens karaktär som magasinsbyggnad ska bibehållas.

k₂ För byggnaden väsentliga karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring, så som dess volym, sadeltak med sinuskorrugerad plåt, port i fasad mot järnvägen i öster och ursprungliga takkupa för in- och utlastning. Vid fasadändring bör byggnadens ursprungliga utformning avseende fönster, fönstersättning och materialval vara vägledande.

Motiv: För att bibehålla byggnadens karaktär finns två varsamhetsbestämmelser i detaljplanen: k_1 och k_2 .

Se mer utförliga beskrivning av karaktärsdragen under avsnittet *Förutsättningar/Bebyggelse/Historik*.

Egenskapsbestämmelser för hela planområdet



Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader från det att detaljplanen får laga kraft.

Teknisk försörjning

El och energi

Befintliga ledningar är kvar i oförändrat läge och utförande.

Planområdet är redan anslutet till befintligt system. Fastigheten Sankt Olofs gård 1:77 endast har en anslutning till det allmänna elnätet. Beroende på hur planområdet utformas så kan det bli krav på en till anslutning. E.ON har infrastruktur i anslutning till fastigheten i norra delen ut mot Byvägen och detta behöver tas i beaktning vid eventuella grävarbeten. Allt grävarbete måste föregås av en ansökan i Ledningskollen.

Vatten- och avlopp

Detaljplanen har ingen betydande påverkan på den allmänna VA-anläggningen utan bedöms endast kunna medföra en mindre förbrukningsökning av vatten och spillvatten när lägenhetsantalet ökar från 1 till 2 lägenheter.

VA-anmälan/anmälan om ändring av befintlig VA-installation, ska skickas in av fastighetsägaren till Österlen VA. Anmälan ska inkludera uppgift om antal lägenheter samt ritning på internt VA och dagvattenhantering.

Dagvatten

Detaljplanen medför ingen förändring av hårdgöringsgrad utan dagvatten bedöms kunna hanteras inom fastigheten. Ifall det finns behov av dagvattenavledning till allmän dagvattenledning kan fastighetsägaren ansöka om dagvattensservis.

Avfallshantering

ÖKRAB hanterar hämtning av avfall.



Risker och störningar

Markföroreningar

Eftersom fastigheten Sankt Olofs gård 1:77 tidigare använts för järnvägsändamål har en markteknisk undersökning genomförts (Rejlers, 2023-06-12).

Provtagningen har utförts med ledning av SGF:s fälthandbok (SGF, 2:2013) i tillämpliga delar.

Jordprover togs ut 0-0,5 m under befintlig markyta från respektive borrhypunkt. Då inga av de analyserade ämnena som analyserats för det undersökta området översteg riktvärdet för KM finns inga hinder att använda området som bostadsområde.

Buller

Planområdet ligger i nära anslutning till Byvägen, där fordonstrafik regleras till 40 km/h.

Planområdet är lokaliserad bredvid museijärnvägen i centrala Sankt Olof.

Den tillkommande bygggrätten ligger ca 17 meter från spårområdet.

Skånska järnvägars museitåg genomför turistresor på museijärnvägen sommartid, ungefär 40 dagar per år. Under högsäsong körs ca 5 tur-och-returresor per dag. Med omväxlande ångtåg och rälsbuss. Ångtågen är ungefär 150 m långa.

Norconsult har tagit fram en bullerutredning (2023-10-04), avseende museitågets bullerpåverkan på planområdets tillkommande bostad.

Resultaten presenteras med ljudutbredningskartor för markplanet och som frifältsvärden vid fasad.

För beräkningarna har ett värsta scenario för ekvivalent och maximal ljudnivå räknats fram. Då beräkningsmodellen inte innehåller källdata för ångtåg och rälsbussar har indata för elektrifierade godståg använts. Dessa ger högre bullernivåer än dieseldrivna godståg varför de bedöms ge ett resultat på "säkra sidan".

I tidtabellen för år 2023, se figur 3, redovisas fem resor T/R, dvs tio passager per dag, onsdagar, lördagar och söndagar under sommaren och enstaka

söndagar i december. För att räkna fram bullernivåerna för en av de mest trafikerade dagarna så har tio passager av godståg ansatts. Tågen har lagts in i modellen med hastigheten 40 km/h, längden 150 m och antalet 10 st/dygn.

Skånska Järnvägar AB		Tidtabell Brösarp - S:t Olof - Brösarp 2023						
		Söndagar 18/6 - 3/9 samt 3/12 och 10/12						
		Onsdagar och lördagar 8/7 - 5/8						
Km.	Skånska Järnvägar, spårnr. I.435	P 1	Y 21 Rälsbuss		P 3	Y 23 Rälsbuss		P 5
0	fr. Brösarp	10.00	10.35		12.15	12.52		14.40
4	• Ravlundabro	x10.07	x10.41		x12.22	x12.58		x14.47
8	• ↓ Vitaby	10.17	10.50		12.32	13.07		14.57
13	• t. S:t Olof	10.32	11.00		12.45	13.17		15.10
Km.	Skånska Järnvägar, spårnr. I.435	P 2	Y 22 Rälsbuss		P 4	Y 24 Rälsbuss		P 6
0	fr. S:t Olof		11.05	11.45		13.20	14.10	15.40
5	• Vitaby		11.18	11.55		13.33	14.20	15.53
9	• ↓ Ravlundabro		x11.25	x12.01		x13.40	x14.26	x16.00
13	• t. Brösarp		11.35	12.10		13.50	14.35	16.10

Endast 3:e klass i alla tåg.
P = persontåg (följs av tagnummer 1 - 6), normalt ångtåg. Går alla trafikdagar.
Restaurangvagn medförs normalt i tåg P 3-4 och P 5-6. Obligatoriskt förköp av biljett med platsbokning.
Y = rälsbuss (följs av tagnummer 21 - 24). OBS! Går endast söndagar 2/7, 16/7 - 6/8 och 3/9. Kan inställas.
x vid tågtid = tåget gör uppehåll endast vid behov för av- och påstigande

Figur 3. Tidtabell 2023

Enligt Trafikverket trafikerades Byvägen år 2016 av 1 369 fordon/dygn och Österlenvägen år 2014 av 1 246 fordon/dygn. Generell uppräknings har gjorts enligt Trafikverkets trafikuppräkningsstatistik för EVA till år 2040. I tabell 1 redovisas vägtrafikförutsättningar som legat till grund för trafikbullerberäkningarna.

Tabell 1. Trafikförutsättningar som legat till grund för bullerberäkningarna

Väg	ADT 2040 (fordon/dygn)	Andel tung trafik (%)	Skyldig hastighet (km/h)
Byvägen	1 900	10	40
Österlenvägen	1 750	15	40

Regeringen har utfärdat "Förordning (2015: 216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Bestämmelserna i förordningen skall tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt vid planläggning, i bygglovsärenden och i ärenden om förhandsbesked. Förordningen berör endast ljudnivåer utomhus. För buller från spårtrafik och vägar citeras följande om riktvärden och beräkning av bullervärden ur förordningen:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

[...]

8 § Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Riktvärden för inomhusnivåer redovisas i BBR BSF 2011:6 med ändringar till BFS 2015:3 och SS 25267. Riktvärden för ljudnivåer från trafik och andra yttre källor som inte får överstigas inomhus redovisas i tabell 3.

Tabell 1. Ljudnivåkrav inomhus

Rumstyp	Ekvivalent ljudnivå (dBA)	Maximal ljudnivå nattetid (dBA)
Sovrum, vila och daglig samvaro	30	45
Matlagning och hygien	35	-

Buller från verksamheter

Boverket har tagit fram en vägledning för industribuller och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse. I planläggningen kan tre olika zoner användas för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller annat verksamhetsbuller, förklaring vad gäller zoner redovisas i kolumn 1 i tabell 2. I tabell 2 redovisas högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet.

Tabell 2. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar Leq dag + kväll (06-22)	Leq natt (22-06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna ljudnivåer.	50	45	45
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till luddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60	55	50
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras om nedan angivna ljudnivåer överskrider under en eller flera av tidsperioderna.	>60	>55	>50

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 3.

Utöver detta gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer (LFmax > 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en luddämpad sida avser begränsningen i första hand den luddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

Beräkningar har gjorts för ekvivalent och maximal ljudnivå för bostadsbyggnad samt omgivande kvartersmark. Resultatet av beräkningarna



redovisas som ljudutbredningskartor och med punkter vid fasad på bilagor enligt följande:

Bilaga 1 Ekvivalent ljudnivå från väg- och tågtrafik

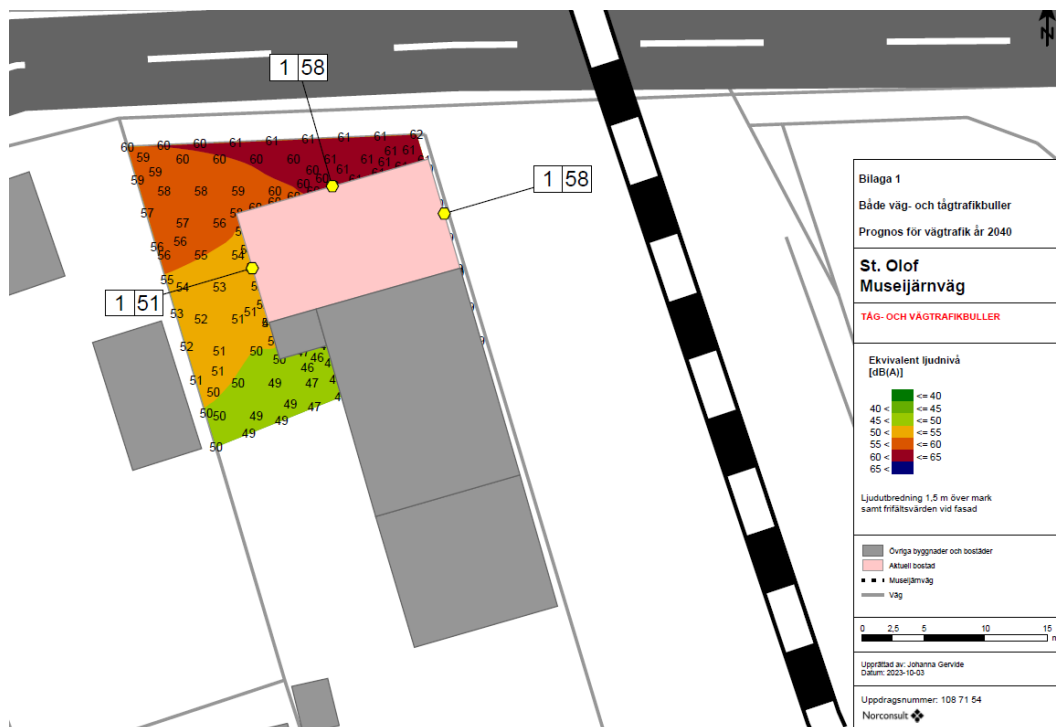
Bilaga 2 Maximal ljudnivå från tågtrafik

Bilaga 3 Maximal ljudnivå från vägtrafik

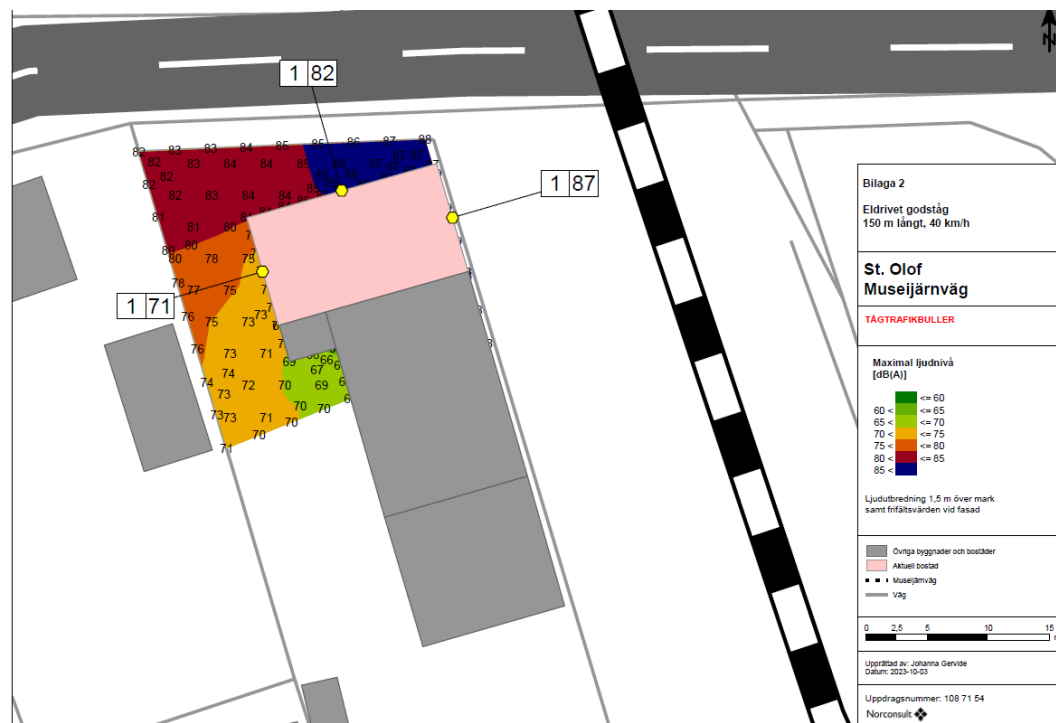
Enligt Förordning (2015: 216) är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder 60 dBA. Om detta värde klaras finns inget riktvärde för den maximala ljudnivån vid fasad att förhålla sig till.

Beräkningarna med eldrivet godståg ger dygnsekvivalent ljudnivå 58 dBA för mest utsatt fasad, se bilaga 1. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA klaras därmed utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Maximal ljudnivå är högt (med ett värsta scenario) och beräknas bli som högst 87 dBA vid fasad närmast järnvägen. Men då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA klaras finns det inget riktvärde för maximal ljudnivå vid fasad att förhålla sig till.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplats med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement. De ljudskyddade delarna av omgivande tomt, på husets västra sida, där uteplats kan placeras, beräknas få en ljudnivå under riktvärdet för uteplats 50 dBA inom grönmarkerad yta på bilaga 1.

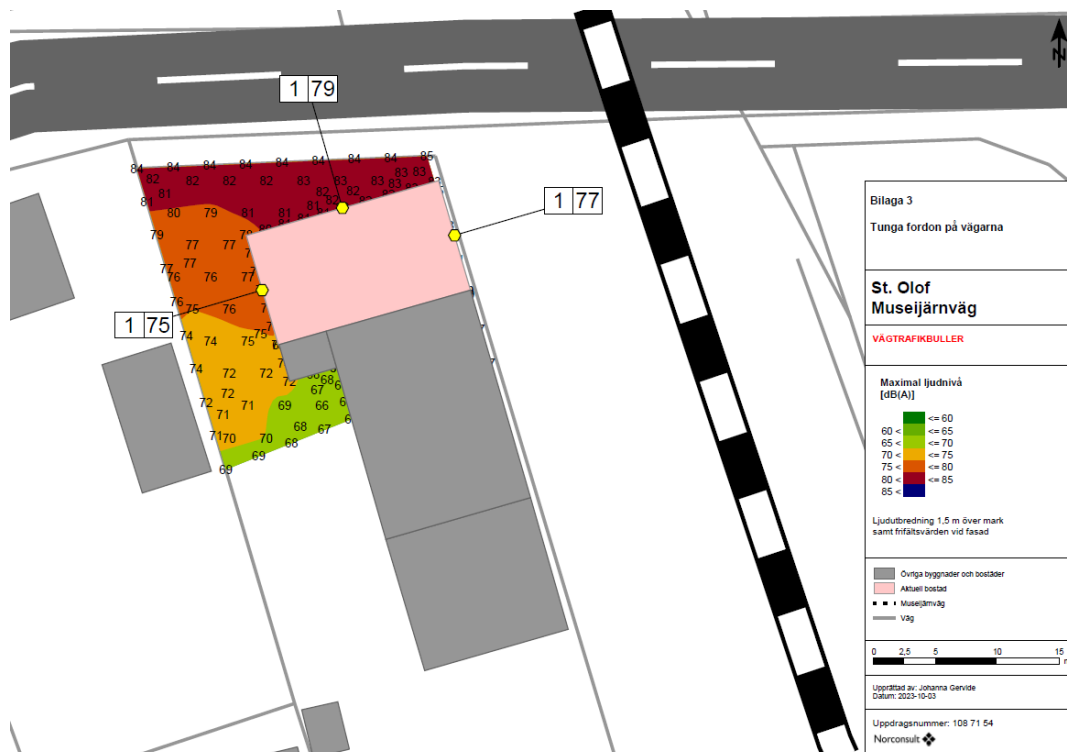


Bilaga 1. Tåg- och vägtrafikbuller.



Bilaga 2. Tågtrafikbuller.

På västra sidan av huset klaras riktvärdet för uteplats, 70 dBA inom grönmarkerad yta på bilaga 2 (järnvägsbuller) och bilaga 3 (vägsbuller).



Bilaga 3. Vägtrafikbuller.

En större del av ytan beräknas få en maximal ljudnivå från järnväg på mellan 70-80 dBA, se bilaga 2. Riktvärdet för uteplats får överskridas med 10 dBA upp till fem gånger per timme, se kapitel 4. Enligt tidtabell sker högst två passager av tåg per timme. Detta innebär att riktvärdet för uteplats även klaras inom orangemarkerad yta på bilaga 2.

Inomhus finns det riktvärde för ekvivalent ljudnivå för hela dygnet, 30 dBA, medan riktvärdet för maximal ljudnivå, 45 dBA, endast gäller nattetid. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå inomhus klaras förutsatt att det är standardfönster. Då inga tåg går nattetid finns det inget riktvärde för maximal ljudnivå att förhålla sig till.

Sammanfattning av förslaget

Planförslaget innehåller följande:

- Användningsområde B (bostäder)
- Användningsområde Z (verksamheter)
- Varsamhetsbestämmelser k_1 och k_2
- Utformningsbestämmelser f_1 och f_2

- Nockhöjdsbestämmelser h_1 , h_2 och h_3
- Parkeringsyta inom kvartersmark för bostadsändamål och verksamheter n_2
- Bestämmelse om hårdgöringsgrad av mark b_1
- Begränsning av markens bebyggande (prickmark)
- Enskilt huvudmannaskap på allmän plats gata
- Byggrätten justeras inom användningsområdet för bostadsändamål för att möjliggöra för en trappa till våning 2 av bostadshuset.

Konsekvenser

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

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

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

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

Miljökvalitetsnormer

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

Påverkan på luft

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

Mätningar av luftföroreningar görs av Skånes luftvårdsförbund och inga värden överskrids i Simrishamns kommun. Ökade trafikmängder bidrar i viss mån till ökade utsläpp av luftföroreningar framförallt kolmonoxid, kväveoxider, kolväten, partiklar och ozon som släpps ut från bilar. Ökningen bedöms dock bli så marginell att det inte innebär något överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft.

Trafik tillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna gällande miljökvalitetsnormerna för luft i Simrishamns kommun.

Påverkan på vatten

Planförslaget innebär inte förändrade nivåer gällande miljökvalitetsnormerna för vatten i Simrishamns kommun.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde, men intill vattenskyddsområde (vattentäkt, dvs brunn) som finns ca 130m från planområdet. Eftersom planområdet ligger utanför vattenskyddsområde så omfattas det inte av vattenskyddsområdets gällande skyddsföreskrifter men som vanligt uppmuntras fastighetsägare till försiktighet för att undvika kontamination av vattentäkten.

Närmaste delavrinningsområde är Rörums södra å, som har en måttlig ekologisk status och en kemisk status som inte uppnår god (VISS, 2020-07-13).

Inom fastigheten hanteras dagvatten genom infiltration. För stora flöden kopplas dagvattnet på det kommunala nätet.

Miljökvalitetsnormer för havsvattnet bedöms inte heller påverkas negativt av detta planförslag då det vatten som inte kan infiltreras avleds till kommunens ledningar för dagvatten. I detaljplanen finns bestämmelse om att marken minst ska vara 50% genomsläpplig.

Markradon

SGU:s översiktliga radonmätning klassificerar planområdet som ett normalriskområde, med en radonhalt på omkring 25 kBq/m³.

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Markföroreningar

Då inga av de analyserade ämnena som analyserats för det undersökta området översteg riktvärdet för KM finns inga hinder att använda området som bostadsområde.

Hälsa och säkerhet

Bensinstationen

Bensinmacken är placerad på Sankt Olofs gård 1:39, med angöring från Österlenvägen. Avstånd till byggrätt för verksamheter (lager) inom planområdet är över 30 meter. Avståndet från bensinstationen (lossningsplats för tankfordon) till det planerade användningsområdet för bostäder är ca 50 meter. Avståndet mellan bensinstationen och lagerbyggnaden är ca 35 meter.



Kartbild över avstånd mellan bensinstation och bostadshus samt lagerbyggnad.

En byggnad i vinkel ligger som en barriär mellan bensinstationen och byggnaderna inom planområdet.

I MSB:s handbok ”Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer” (2008) anges att avstånd till lossningsplats för fordon till bostäder ska vara minst 25 meter. Detta skyddsavstånd bedöms uppfyllas för föreslagen detaljplan, då det är mer än 25 meter mellan lossningsplats för fordon och bostaden

Tabellen nedan visar rekommenderade avstånd i meter från bensinstation.

Objekt	Lossningsplats för tankfordon	Mätar-skåp	Pejlför-skruvning	Avlufts-rörs mynning till cistern
Plats där människor vanligen vistas, t.ex. bostad, kontor, stationsbyggnad (A-byggnad), gatukök, butik, servering eller andra objekt med stor brandbelastning eller lokal där öppen eld förekommer	25	18	6	12
Stationsbyggnad (B-byggnad) samt byggnad som rymmer en verkstad där heta arbeten eller öppen eld inte förekommer	12	6 ¹	3	6
Utrymningsväg från stationsbyggnad ²	18	9	6	12
Byggnad där människor vanligen inte vistas, t.ex. fristående förråd, garage eller objekt med låg brandbelastning	9	3	3	3
C-byggnad med lösa fabriksförslutna behållare med brandfarlig vara	12	3	3	6
Cistern ovan mark för vätska klass 1	-	3	-	-
Diesalcistern ovan mark	3	3	-	-
Starkt trafikerad väg eller gata	3	3	3	3
Parkeringsplatser	6	3	3	6
Miljöstation	12	12	3	12
Båtplatser	25	25	-	18

Tabell från MSB ”Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer” (2008). Markering inom rekommenderat skyddsavstånd mellan bostad och lossningsplats för tankfordon.



I detaljplanen kommer servitutet som tillåter Sankt Olofs gård 1:77 att använda bensinstationens fastighet (Sankt Olofs gård 1:39) som in-/utfart inte längre behövas då en gata planläggs för att lösa angöringen. Det bedöms som positivt då bensinstationen inte belastas av mer trafik som ska köra in och ut från Sankt Olofs gård 1:77.

Buller

Riktvärdena klaras enligt utförd bullerutredning och därmed bedöms risken för bullerstörningar på grund av tågtrafiken som låg.

Ångtåg och rälsbusståg kan även ge buller i form av gnissel då dessa bromsar in vid stationen. Ångtåg ger även buller i form av pysljud. Detta buller kan ses som verksamhetsbuller. Riktvärde för maximal ljudnivå finns endast nattetid kl 22-07 och då går inga tåg. Riktvärde för ekvivalent ljudnivå finns för hela dygnet. Men då det maximalt körs 10 tåg per dag under 3 månader, 1-3 dagar i veckan och endast dagtid (kl 10-16) bedöms störningen från gnisslet som liten.

Natur- och kulturmiljö

Kulturmiljö

Stationsområdet i Sankt Olof har en historisk betydelse för samhället. De kulturvärden som beskrivs är viktiga element att bevara för stationsområdet i Sankt Olof. I detaljplanen säkerställs detta genom varsamhetsbestämmelser.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

I Sankt Olof finns ett stort behov av hyreslägenheter. Denna detaljplan bidrar till att skapa fler hyreslägenheter i Sankt Olof, vilket ses som positivt för Sankt Olofs bostadsutbud.

Barnperspektivet

Från och med den 1 januari 2020 är Barnkonventionen lag. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Nedan är en barnchecklista som går igenom vilken påverkan planen kan ge på barn/barns intressen.



Barnchecklista

Medför planen:	Ja	Nej	Kommentar/motivering
Att barns eller ungdomars intressen berörs eller att miljöer där de vistas påverkas på något väsentligt sätt?		X	Idag används ena delen av planområdet som en lagerbyggnad, det är inget område där barn vistas. Detaljplanens syfte är att planlägga för bostadsändamål och verksamheter.
Att hänsyn har tagits till barnens behov eller intressen?	X		Planen syftar till att möjliggöra för bostadsändamål och verksamheter (lager). Detaljplanen tar inte ett område i anspråk där barn vistas.
Att barn och ungdomar som berörs fått möjlighet att uttrycka sina åsikter?	X		Vid samrådet.
Samlad bedömning. Om barns intressen bedöms beröras mer än indirekt gå vidare med konsekvensanalys. Om nej motivera.			En barnkonsekvensanalys bedöms inte som nödvändig då detaljplanen inte tar ett område i anspråk där barn vistas .

Tillgänglighet

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

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Bedömningen är att ett antagandebeslut kan komma att fattas under sent 2023 alternativt tidigt 2024.

Genomförandetid



Planens genomförandetid är 120 månader från det datum detaljplanen får laga kraft.

Markägarförhållande

Fastigheten Sankt Olofs gård 1:77 är privatägd. Sankt Olofs gård 1:17 ägs av kommunen. Del av Sankt Olofs gård ägs av Trafikverket.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

En gemensamhetsanläggning behöver inrättas efter att planen fått laga kraft. Det är följande fastigheter som anses bör ingå i gemensamhetsanläggningen för gatan: Sankt Olofs gård 1:77, 1:76, 1:40, 1:8, 1:20, 1:21, 1:22, 1:12. Det är fastighetsägarna som initierar förrättning för gemensamhetsanläggning och bekostar denna. Det är fastighetsägarna som själva förvaltar allmän plats vid enskilt huvudmannaskap. Konsekvensen av det är enskilt huvudmannaskap är att gemensamhetsanläggning själva bekostar driften av gatan.

Servitut

Det finns ett servitut på Sankt Olofs gård 1:39 som tillåter att Sankt Olofs gård 1:77 använder del av fastigheten som tillfart. Då Sankt Olofs gård 1:17 planläggs som gata kan servitutet tas bort då den gatan blir den nya tillfarten till Sankt Olofs gård 1:77.

Servitutet upphävs genom en lantmäteriförrättning. Det är fastighetsägaren för Sankt Olofs gård 1:77 som bör initiera och stå för kostnaden av att servitutet upphävs.

Enligt 5 kap. FBL träder bestämmelser om ersättning in även vid upphävande av servitut. Dock kan parterna komma överens om annat, då det i detta fall har samma fastighetsägare.

Det finns även ett servitut för upplagsplats inom Sankt Olofs gård 1:77. Detta servitut påverkas inte av detaljplaneförslaget utan kan kvarstå, om parterna (fastighetsägaren för 1:39 och 1:77) inte önskar annat.

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal finns upprättat mellan fastighetsägaren till Sankt Olofs gård 1:77 och Simrishamns kommun. Fastighetsägaren för Sankt Olofs gård 1:77 bekostar planen.

Tekniska frågor*Elledning*

Fastigheten Sankt Olofs gård 1:77 har endast en anslutning till det allmänna elnätet. Beroende på hur planområdet utformas så kan det bli krav på en till anslutning.

Tele2 har infrastruktur i anslutning till fastigheten i norra delen ut mot Byvägen och detta behöver tas i beaktning vid eventuella grävarbeten. Allt grävarbete måste föregås av en ansökan i Ledningskollen.

Befintliga ledningar är kvar i oförändrat läge och utförande. Om det skulle bli aktuellt med flytt av befintliga anläggningar ska exploatören/byggherren stå för de kostnader som uppstår. Det gäller även eventuell skada som uppstår i samband med exploatering/flytt av ledningar.

Skanova har allmänna kabelanläggningar inom planområdet. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda anläggningarna förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Inom planområdet har E.ON markförlagda lågspänningskablar samt ett kabelskåp. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via E.ON:s hemsida.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

Arkeologi

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

Medverkande tjänstepersoner

I planarbetet har bland annat kommunens exploateringsingenjör, kommunantikvarie, trafikingenjör med flera medverkat.

Katarina Wahlman Stridsman, planarkitekt