



Detaljplan för Sankt Olof 1:77, 1:17 och del av 1:31 Sankt Olof, Simrishamns kommun



**STANDARD PLANFÖRFARANDE
GRANSKNING 2**

2024-03-01

Detaljplanens syfte

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 för sin verksamhet.

Fastigheten 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 fastigheten Sankt Olofs gård 1:17 samt del av Sankt Olofs gård 1:31. Fastigheterna består av mark som är grusad och används idag som in- och utfart för de fastigheter som ligger längs järnvägsspåret. Kommunen äger fastigheten. Den södra delen av planområdet äger Trafikverket.

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 en markteknisk undersökning samt en bullerutredning tagits fram.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 26 oktober 2023 § 214 att godkänna planen för granskning. Granskningsförslaget var på remiss från den 11 november till den 3 december 2023.

Länsstyrelsen hade synpunkter om att det fortsatt inte är lämpligt att planlägga bostäder och verksamheter (Z) inom samma byggnad. Därför har nu planförslaget ändrats så att det inom planområdet medges bostäder och kontor.

Eftersom ett användningsområde har ändrats efter granskningen är bedömningen att planen behöver en andra granskning innan planen kan tas upp för antagande.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål och kontor 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.

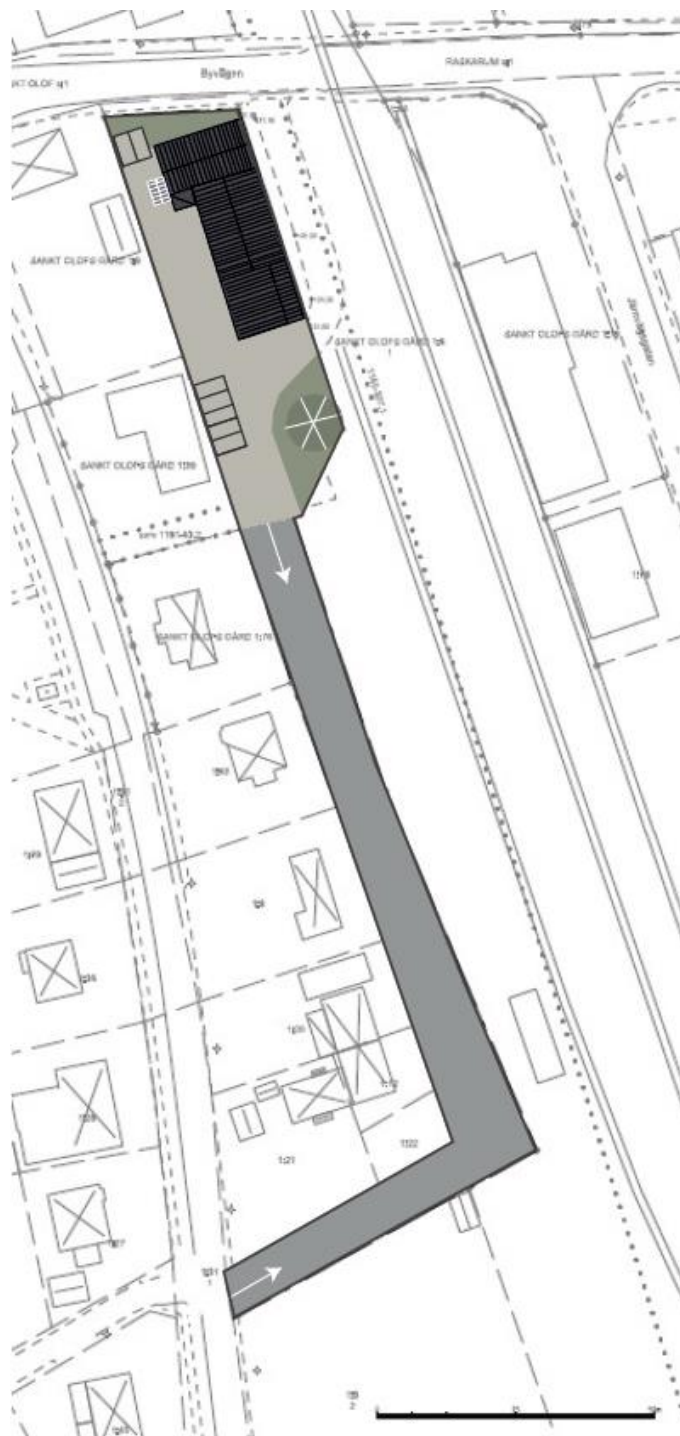
Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planförslaget innebär att Sankt Olofs gård 1:77 planläggs som kvartersmark för bostäder (B) och kontor. Del av Sankt Olofs gård 1:31 och Sankt Olofs gård 1:17

planläggs som gata med enskilt huvudmannaskap. Byggrätten som medges är reglerad avseende volym, form och utseende för att anpassas till den befintliga utformningen samt för den omgivande värdefulla bebyggelsemiljön.

Den planlagda gatan är tänkt att kopplas ihop med Österlenvägen för att fungera som en in- och utfart för Sankt Olofs gård 1:77 och för de fastigheter som ligger längs med Sankt Olofs gård 1:17.



Sammanfattning av förslaget

Planförslaget innehåller följande bestämmelser:

- Användningsområde B (bostäder)
- Användningsområde Kontor
- Användningsområde GATA
- 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 kontor) n_2
- Bestämmelse om hårdgöringsgrad av mark b_1
- Begränsning av markens bebyggande (prickmark)
- Enskilt huvudmannaskap på allmän platsmark gata
- Byggrätten justeras inom användningsområdet för bostadsändamål för att möjliggöra för en trappa till våning 2 av bostadshuset.
- Skyddsbestämmelser avseende buller (m_1 och m_2) har lagts till efter granskningen.

Genomförandetid

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

Allmän plats

Planförslaget möjliggör för allmän platsmark (GATA) med enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannaskap

Den föreslagna gatan ligger inom Sankt Olofs gård 1:17 och föreslås planläggas som gata med enskilt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Inom Sankt Olofs gård 1:77 föreslås ett område med kvartersmark för bostäder och ett område med kvartersmark för kontor.

Ärendeinformation

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 19 maj 2022 § 115 om positivt planbesked för att pröva bostadsändamål och verksamhet inom Sankt Olofs gård 1:77.

Under planprocessen har fastigheterna Sankt Olofs gård 1:31 och 1:17 tillkommit för att lösa infart till Sankt Olofs gård 1:77.

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

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 26 oktober 2023 § 214 om att godkänna planen för granskning. Granskningsförslaget var på remiss från den 11 november till den 3 december 2023.

Planförslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan samt länsstyrelsen granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planförslaget prövas med ett standard planförfarande enligt PBL 2010:900.

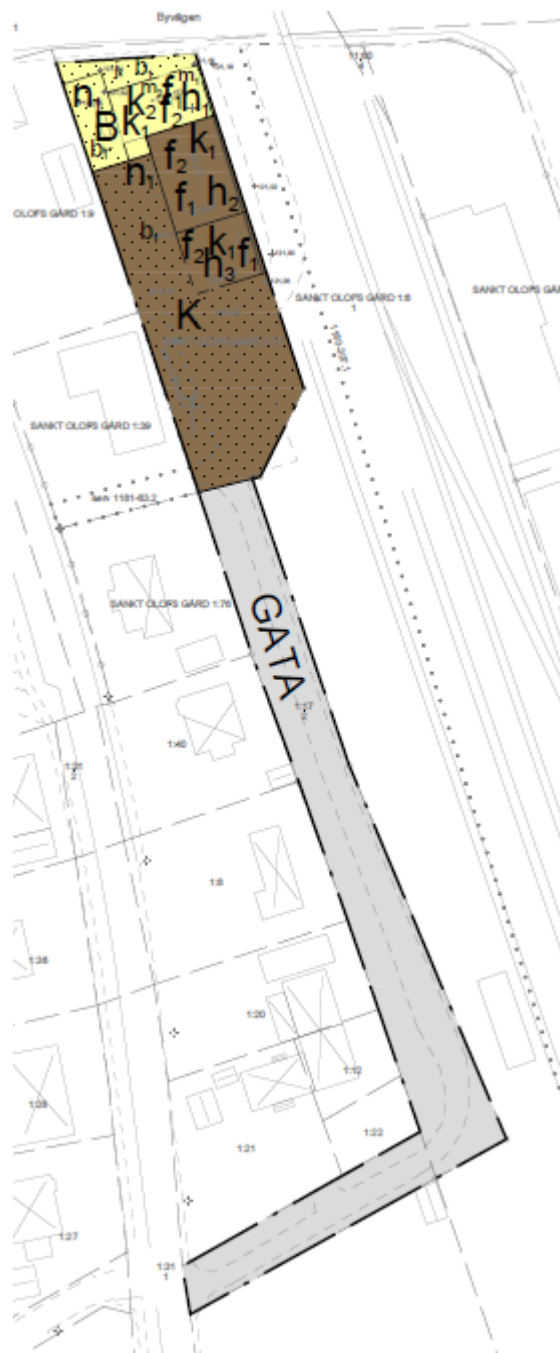
Samhällsplaneringsnämnden är beslutande nämnd för samråd, granskning och antagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att planförslaget inte antas innebära en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808).

Planhandlingarna följer Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2022:8.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och redovisa motivet digitalt. Nedan följer en lista på de bestämmelser som detaljplaneförslaget tillåter och motiven bakom.



Plankarta för granskning 2.

Motiv till planbestämmelser

Allmän plats – GATA

Motiv: För att lösa in- och utfart till både Sankt Olofs gård 1:77 samt till fastigheterna längs med Sankt Olofs gård 1:17, som använder Sankt Olofs gård 1:17 och del av 1:31 för angöring, föreslås dessa fastigheter planläggas 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 – (K) Kontor

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

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

a_1 *Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*

Motiv: Sankt Olofs gård 1:17 är idag en grusad yta som fungerar som in- och utfart till fastigheterna Sankt Olofs gård 1:77, 1:12, 1:20-22, 1:8, 1:40 och 1:76.

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

(Prickmark) - Marken får inte förses med byggnadsverk

Motiv: 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 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*

Motiv:

Bestämmelserna reglerar högsta tillåtnanockhöjd på byggnadsverk. Byggnader tillåts var 7 - 8,5 meter i nockhöjd. Bestämmelserna 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.

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 kvartersmark för kontor.

Skydd mot störningar

m_1 *Minst ett bostadsrum i varje bostads ska vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad. Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*

m_2 *Uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden som uppfyller riktvärden för buller enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.*

Motiv: Bestämmelserna m_1 och m_2 införs för att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsvärden ska uppfyllas.

Stängsel, utfart och annan utgång

j_1 *Utfart får inte anordnas mot Byvägen.*

Motiv: Med utfartsförbudet kan kommunen reglera var det är möjligt att angöra fastigheten. Motivet med bestämmelsen är att säkerställa trafiksäkerheten längs Byvägen.

Utformning

f_1 *Fasadmaterial är trä*

f_2 *Sadeltak med sinuskorrugerad plåt*

Motiv: Bestämmelserna f_1 och f_2 är reglerade för att styra hur byggnaden kan utformas. Då byggnaden ligger i ett centralt läge i Sankt Olof har dess utformning en stor omgivningspåverkan. Hela orten Sankt Olof ligger inom Länsstyrelsens

kulturmiljöprogram för värdefull bebyggelsemiljö där stor varsamhet måste beaktas vid förtätning, tillbyggnad och vid yttre förändringar.

De föreslagna utformningsbestämmelserna *fasadmateriäl av trä och sadeltak med sinuskorrugerad plåt* är utformade för 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 därför en planbestämmelse om begränsning av markens hårdgöring för att säkerställa att infiltration av dagvatten kan ske.

Varsamhetsbestämmelser

k₁ Byggnadens karaktär som magasinbyggnad 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 kulturhistoriska karaktär finns två varsamhetsbestämmelser i detaljplanen: *k₁* och *k₂*. På plankartan visas även två äldre fotografier som kan vara vägledande vid förändring av byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för hela planområdet

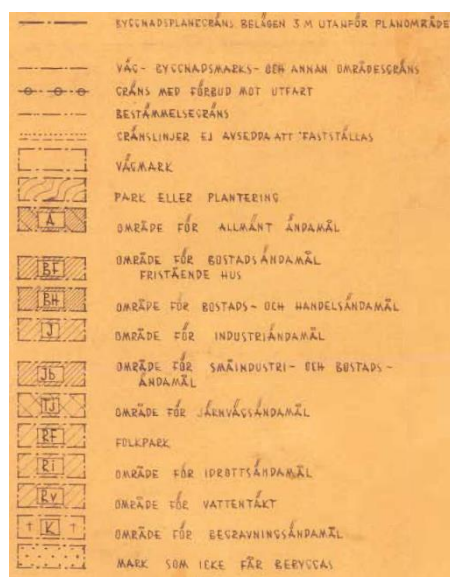
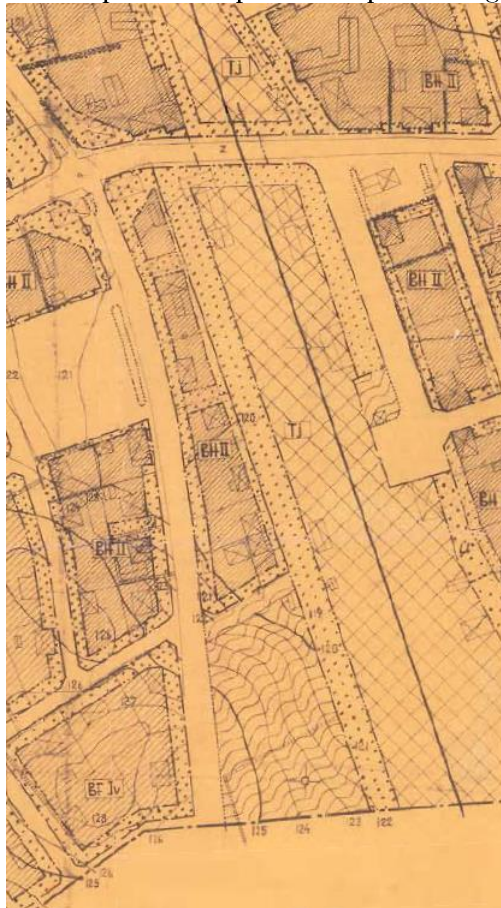
Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen får laga kraft.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

I den gällande byggnadsplanen är Sankt Olofs gård 1:17 planlagd med kvartersmark för järnvägsändamål. Del av Sankt Olofs gård 1:31 är planlagd som allmän platsmark park eller plantering.



Gällande byggnadsplan. Fastigheterna Sankt Olofs gård 1:17 och del av 1:31 ligger inom mark som idag är planlagd som allmän plats park eller parkering samt mark som inte får bebyggas inom användningsområdet järnvägsändamål.

I planförslaget föreslås Sankt Olofs gård 1:17 och del av 1:31 planläggas som GATA med enskilt huvudmannaskap. Följande fastigheter föreslås ingå i en vägsamfällighet för gatan: Sankt Olofs gård 1:77, 1:76, 1:40, 1:8, 1:20, 1:21, 1:12, 1:22.

I gällande byggnadsplan var troligen ursprungstanken att fastigheterna Sankt Olofs gård 1:76, 1:40, 1:8, 1:20, 1:21, 1:12, 1:22 skulle ha sin utfart mot Österlenvägen. Utfarter från dessa fastigheter mot Österlenvägen har inte genomförts, troligtvis på grund av den stora höjdskillnaden mellan Österlenvägen och nämnda fastigheter.

Det finns ingen officiell rättighet för nämnda fastigheter att nyttja någon annan utfart förutom mot Österlenvägen. Som Lantmäteriet konstaterar i sitt granskningsyttrande är Österlenvägen en allmän väg och kommunen är inte huvudman för allmän plats i övrigt inom gällande byggnadsplan.

En gemensamhetsanläggning för gatan innebär kostnader för lantmäteriförrättning. Det är fastigheterna som deltar i gemensamhetsanläggningen som ska stå för de kostnaderna.

Sankt Olofs Gård 1:77 har idag ett servitut som ger rätt till utfart, vilket kan påverka bedömningen om det är av väsentlig betydelse för fastigheten att delta, men eftersom servitutet inte är en långsiktig lösning för att angöra fastigheten på, då det är en bensinstation som servitutet ligger på, görs bedömningen att Sankt Olofs gård 1:77 har väsentlig betydelse av att ingå i gemensamhetsanläggningen. Servitutet på Sankt Olofs gård 1:39 (bensinstationen) avses att upphävas då infart till Sankt Olofs gård 1:77 löses genom gemensamhetsanläggningen på Sankt Olofs gård 1:17.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga frågor

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.

De fastigheter som föreslås ingå i vägsamfälligheten ligger utanför planområdet men är privatägda.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän platsmark.

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 det är gemensamhetsanläggningen som 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 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 initierar och står för kostnaden av att servitutet upphävs.

Enligt 5 kap. FBL träder bestämmelser om ersättning in även vid upphävande av servitut. Parterna kan 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.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen avser inte att ändra fastighetsindelningen.

Tekniska frågor

Gatan föreslås bli enskild. Det är de fastighetsägare som har nytta av gemensamhetsanläggningen som genom gemensamhetsanläggningen kommer ansvara för drift och underhåll.

Utbyggnad allmän plats

För den allmänna platsen är det de enskilda fastighetsägarna till Sankt Olofs gård 1:77, 1:76, 1:40, 1:8, 1:20, 1:21, 1:22, 1:12 som initierar och står för kostnader för inrättande av vägsamfällighet för den enskilda gatan.

Ekonomiska frågor

För den allmänna platsen är det de enskilda fastighetsägarna till Sankt Olofs gård 1:77, 1:76, 1:40, 1:8, 1:20, 1:21, 1:22, 1:12 som initierar och står för kostnader för inrättande av vägsamfällighet för den enskilda gatan.

Planekonomi

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

Planavgift

Ingen planavgift kommer tas ut i samband med bygglov. Detaljplanen finansieras i samband med förfarandets steg, dvs samråd, granskning och antagande.

Gemensamhetsanläggningar

Delägare i fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggning ska stå för kostnader som avser bildandet, anläggandet och driften av densamma.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Fastighetsägarna ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar som krävs för planens genomförande.

Tidplan

Samråd för planförslaget var under våren 2023.

Granskning för planförslaget var under hösten 2023.

Antagande av planförslaget planeras ske under sommaren 2024

Kulturvärden

Rivningsförbud

Inga rivningsförbud.

Bevarandekrav

Inom planområdet finns två varsamhetsbestämmelser k1 och k2.

Planeringsunderlag

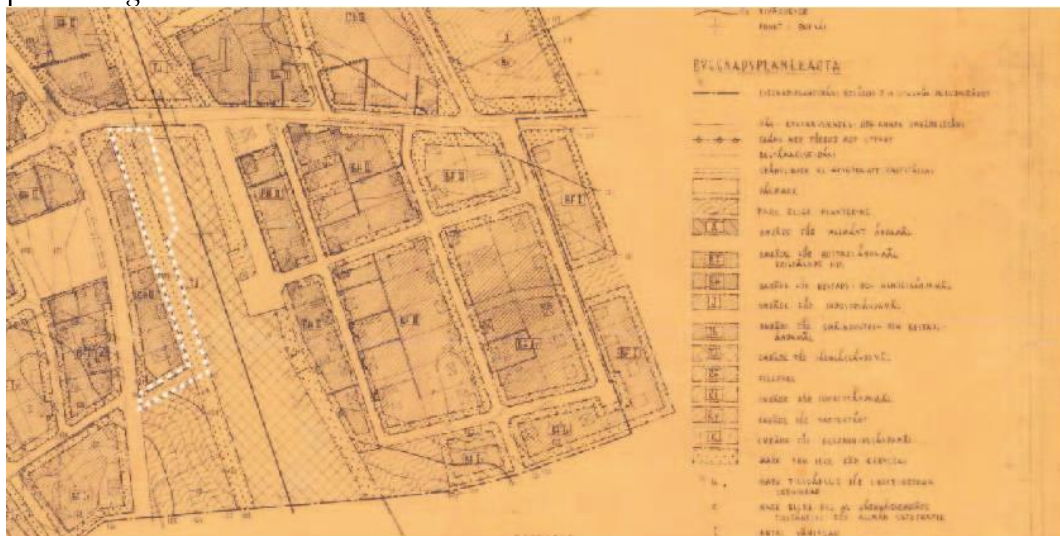
Kommunala

Detaljplan

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

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.

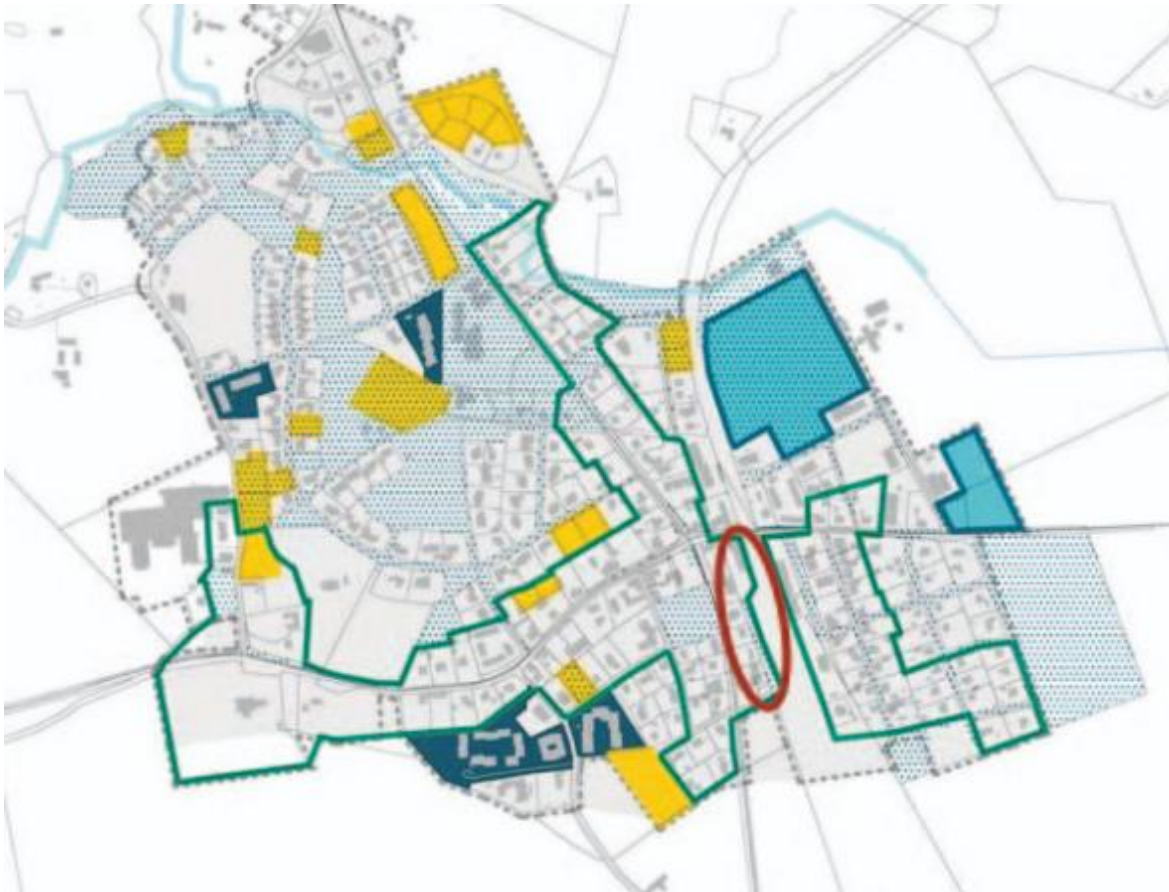
Grundkarta

Grundkarta framtagen 2023-01-12.

Översiktsplan

Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun. Antagen av Kommunfullmäktige den 30 november 2015 § 215, laga kraft den 15 mars 2017.

Aktualitetsprövning av Simrishamns kommuns översiktsplan Framtiden, mandatperioden 2019-2022, antagen av Kommunfullmäktige den 27 januari 2020, § 14.



Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

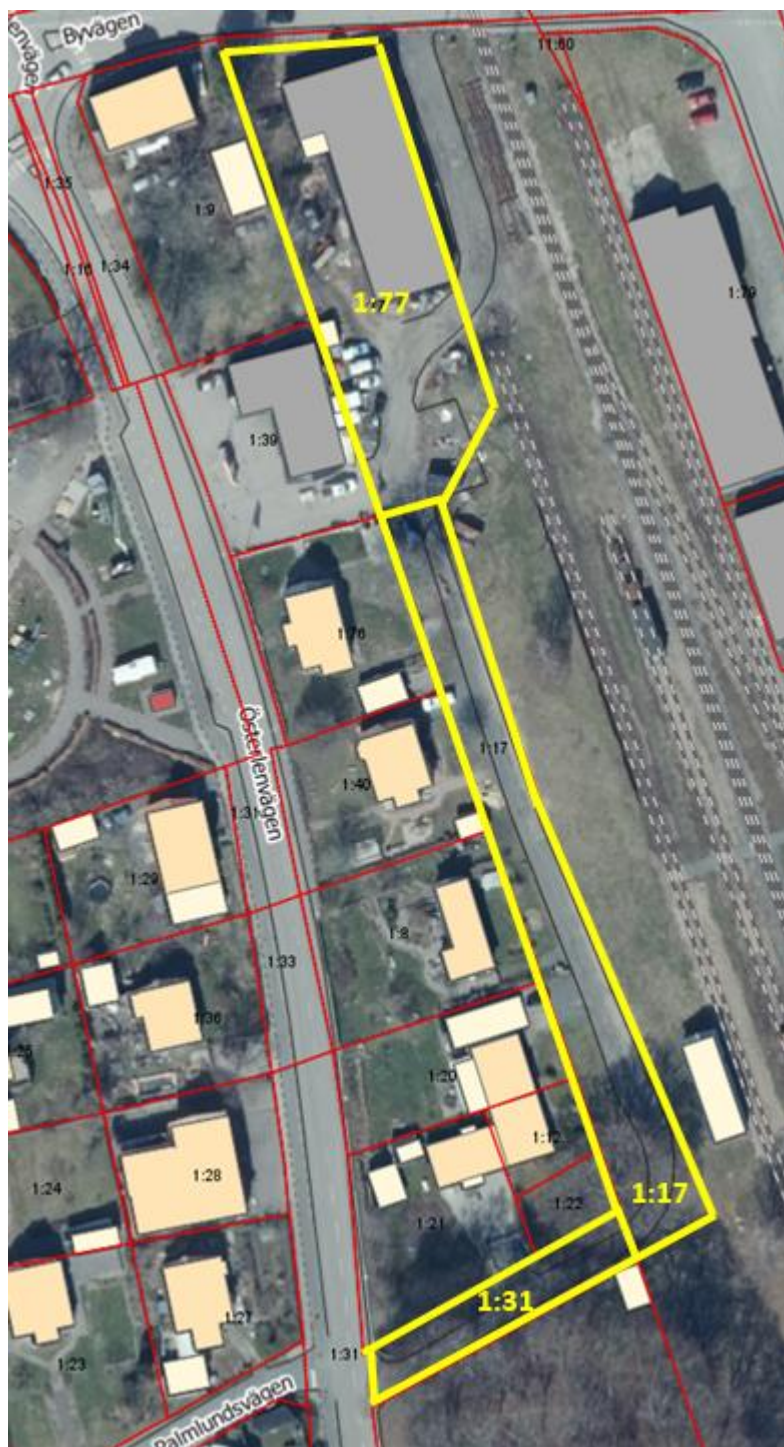
Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning framtagen 2024-03-01.

Fastigheter och rättigheter inom planområdet

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.



Befintlig fastighetsindelning inom planområdet.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808)

Undersökning av betydande miljöpåverkan är upprättad 2024-03-01.

Bedömningen är att ändring av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Andra kommunala underlag

Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet, tillägg till Simrishamns översiktsplan Framtiden, blev antagen av kommunfullmäktige den 27 mars 2023 § 45. Dnr: 2018/339.

Utredningar

Markmiljöutredning

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Rejlers Sverige AB, upprättad 2023-06-12.

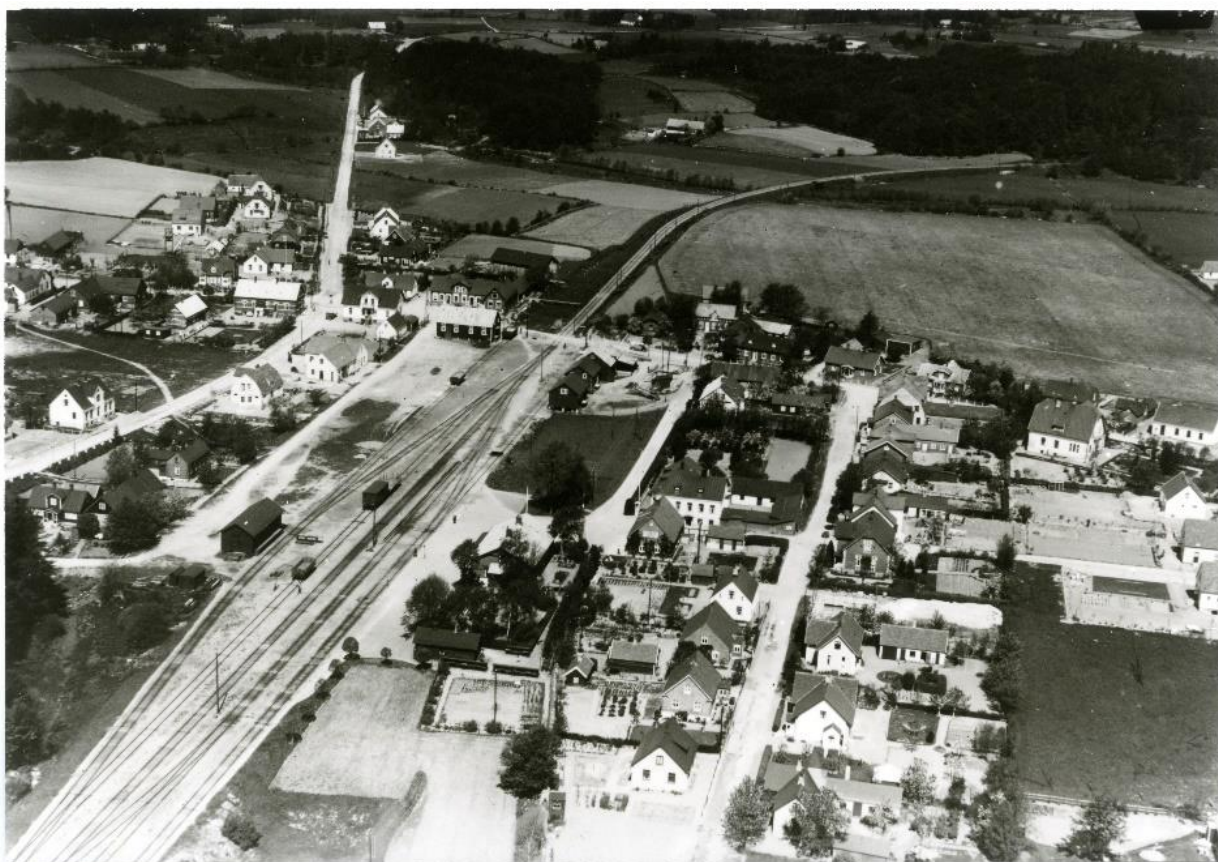
Bullerutredning

Trafikbullerutredning avseende tågbuller, Norconsult, upprättad 2023-10-04.

Regionala

Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram och 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.







Äldre flygfoton som visar planområdet med omnejd.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan är en byggnadsplan för Sankt Olof som fick laga kraft den 26 oktober 1960.

Planbesked

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 19 maj 2022 § 115 om positivt planbesked för att pröva bostadsändamål och verksamheter inom Sankt Olofs gård 1:77.

Översiktsplan

Framtiden, översiktsplan för Simrishamns kommun. Antagen av Kommunfullmäktige den 30 november 2015 § 215, laga kraft den 15 mars 2017.

Aktualitetsprövning av Simrishamns kommuns översiktsplan Framtiden, mandatperioden 2019-2022, antagen av Kommunfullmäktige den 27 januari 2020, § 14.

Regionala

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

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

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

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

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

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.

Buller

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna gällande miljökvalitetsnormerna för buller i Simrishamns kommun.

Miljö

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

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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 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.

Bullerstörningar på grund av tågtrafiken bedöms som låg då tåget endast avgår under en begränsad period under året. För att säkerställa att riktvärdena uppfylls har planbestämmelser införts på plankartan.

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.

Farligt gods

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.

Risk för olyckor

Bensinstationen 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	Avluftsriörs 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 hetarbeten eller öppen eld inte förekommer	12	6'	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.

Geotekniska förhållanden

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.

Jordartskartan

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

Markradon

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

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Markmiljöteknisk undersökning

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

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger omkring + 120-121 meter över havet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

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.

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

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.

Fysisk miljö

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.

Bebyggelse

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.



*Bild
över*

befintlig byggnad inom planområdet.

Markägförhållanden

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.

Omgivande bebyggelse

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.

Markradon

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

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Teknik

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, energiförsörjning, telekommunikation

Det är E.ON Energidistribution AB som har områdeskoncession inom området. 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.

Befintliga ledningar är kvar i oförändrat läge och utförande.

Planområdet är redan anslutet till befintligt system. 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. 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.

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. Om en flytt av dessa behöver ske ska ett samordningsmöte med Tele2 göras innan.

Befintliga ledningar är kvar i oförändrat läge och utförande. Om det skulle bli aktuellt med flytt av befintliga anläggningar ska exploitören/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.

Service

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Sankt Olof med 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.

Trafik

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.

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.

Gång- och cykeltrafik

Norr om planområdet, längs Byvägen, finns en gångbana.

Kollektivtrafik

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

Parkering**Avfallshantering**

ÖKRAB hanterar hämtning av avfall.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

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.

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.

Arkeologi

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

Miljö

Miljöbedömning

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.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

33 b § Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges i redovisningen enligt 33 § första stycket 4. *Lag (2021:785).*

Vatten- och avlopp

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 dagvattenservis.

Miljö kvalitetsnormer

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

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Mätningar av luftföroreningar görs av Skånes luftvårdsförbund och inga värden 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 miljö kvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Planförslaget innebär inte förändrade nivåer gällande miljö kvalitetsnormerna 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.

Miljö kvalitetsnormer 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.

Buller

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

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

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 byggrätten 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. 1.435	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. 1.435		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 tågnummer 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 = rälsbusståg (följs av tågnummer 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 uppräkningsstatistik 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 (%)	Skyltad 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 överskrider bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider 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 t o m 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 ljuddämpad 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 ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade 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

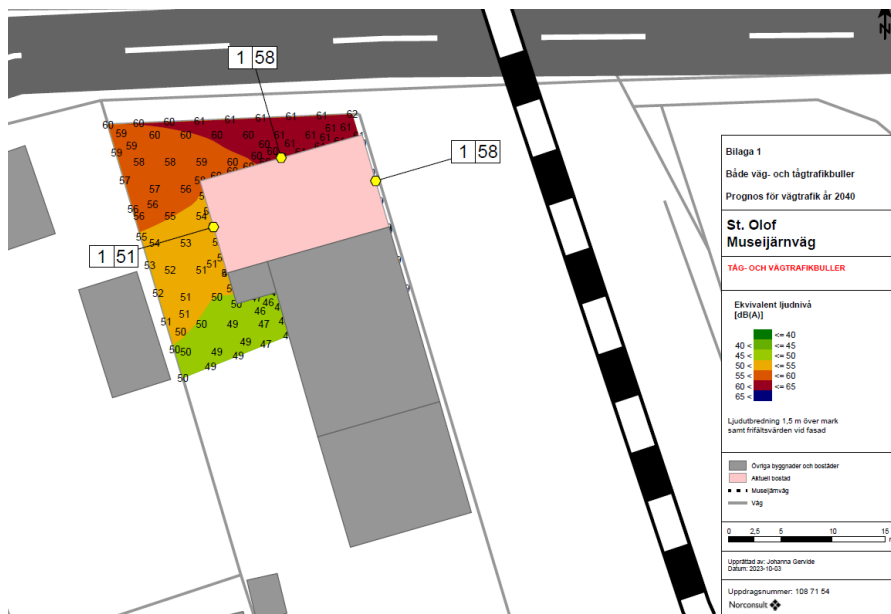
Bilaga 2 Maximal ljudnivå från tågtrafik

Bilaga 3 Maximal ljudnivå från vägtrafik

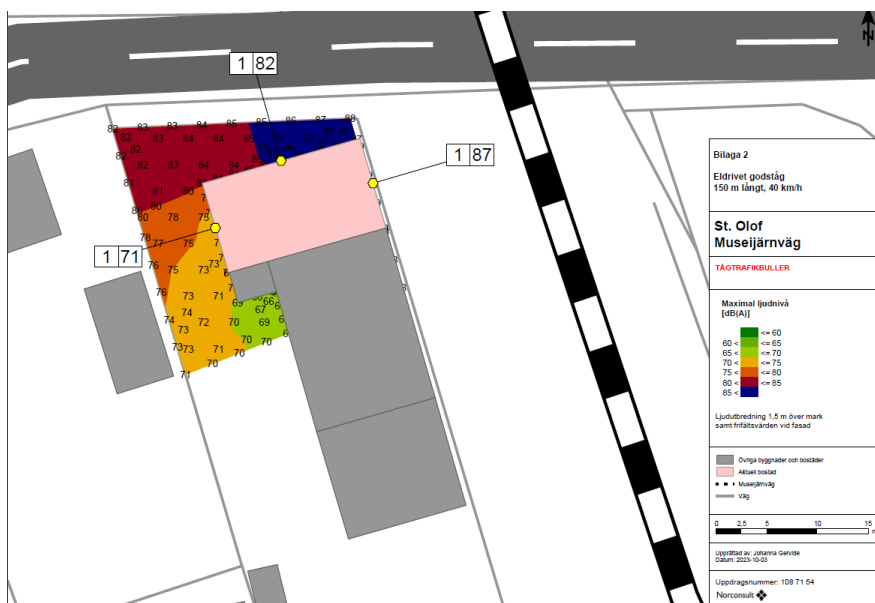
Enligt Förordning (2015: 216) är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder 60 dBA. Om detta värde klaras finns inget riktvärde för den maximala ljudnivån vid fasad att förhålla sig till.

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.

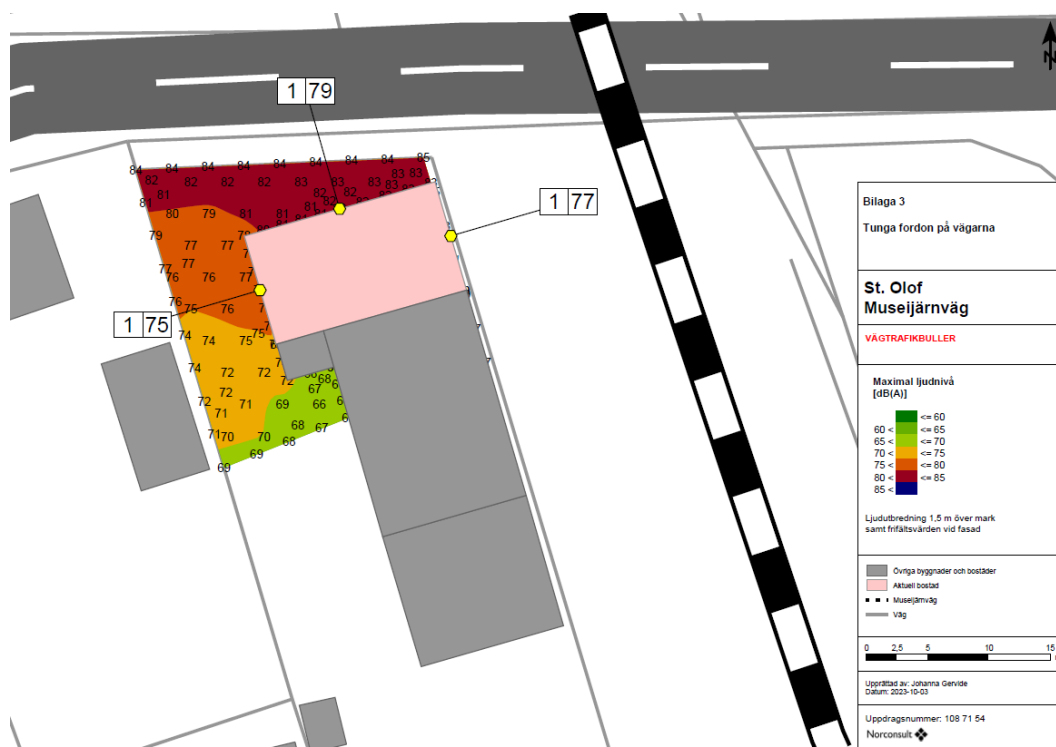


Bilaga 1. Tåg- och vägtrafikbuller.



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.

Sociala

Barn

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 .

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.

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 beaktas enligt 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 4 § PBF. Tillgänglighetskravet bedöms uppfyllas.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Samhällsbyggnadsförvaltningen. I planarbetet har bland annat kommunens exploateringsingenjör, kommunantikvarie, trafikingenjör med flera medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN