



LAGA KRAFT

Dnr sbn 2009/430, ks 2009/274

Laga kraft besked för detaljplan för Sankt Olofs Gård 1:54 i Sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2009-12-15 detaljplan för Sankt Olofs Gård 1:54 i Sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län.

Länsstyrelsen beslutade 2010-01-14 enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av kommunens beslut inte ska ske.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut överklagades.

Länsstyrelsen beslutade 2010-02-04 att upphäva det överklagade beslutet.

Länsstyrelsens beslut överklagades.

Regeringen beslutade 2011-06-16 att fastställa, med ändring av länsstyrelsens beslut, samhällsbyggnadsnämndens beslut den 15 december 2009.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2011-06-16.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

*Eva Ferlinger
Planarkitekt
Plan- och exploateringsenheten*

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Sankt Olofs Gård 1:54 i Sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser 2009-05-22, rev. 2009-11-23
Denna planbeskrivning 2009-05-22, rev. 2009-11-23
Genomförandebeskrivning 2009-05-22
Fastighetsförteckning 2009-07-22
Utlåtande 2009-11-23

BAKGRUND

I en skrivelse till byggnadsnämnden 2005-08-23 begärde tekniska kontoret detaljplaneändring avseende fastigheten Sankt Olofs gård 1:54. Utökat användningsområde begärdes avseende möjlighet till bostads-, handels- och kontorsändamål.

Beslut om upprättande av detaljplan togs av byggnadsnämnden 2005-08-23.

SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra enskilt nyttjande av fastigheten Sankt Olofs gård 1:54. Gällande detaljplan anger allmänt ändamål.

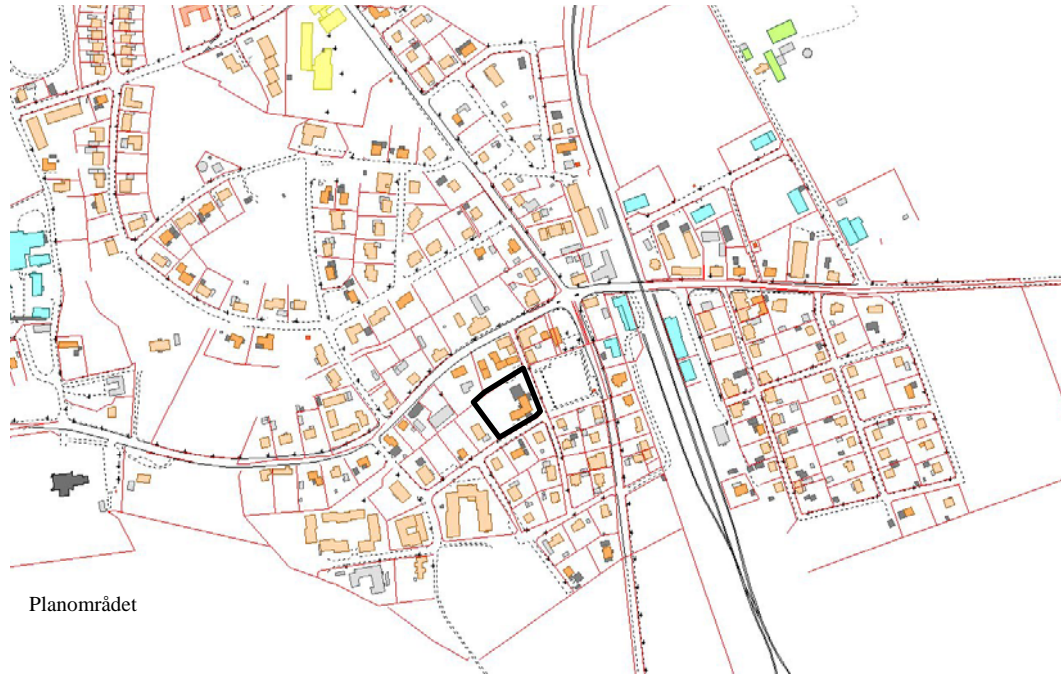
MILJÖPÅVERKAN

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken, varför behov av särskild miljöbedömning inte föreligger.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 & 5 KAP. MB

Den tänkta markanvändningen innebär en förändring av markanvändning så att museiverksamhet är också tillåten på fastigheten. Den tänkta markanvändningen kommer inte att påverka naturvärden, kultur- eller friluftsliv. Markanvändningen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA



Planområdet är centralt belägen i Sankt Olof. Planområdet omfattar endast fastigheten Sankt Olofs gård 1:54. Planområdet gränsar till fastigheterna Sankt Olofs Gård 1:18 och 1:18 i nordväst, i sydväst Sankt Olofs Gård 1:63, Hemgatan i sydöst och Bryggaregatan i nordöst.

Fastigheten är i privat ägo.

Planområdets areal är ca 0,29 ha.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaner

Gällande detaljplanen (laga kraft 1960-10-26) anger kvarteret för allmänt ändamål.

Riksintressena

Planområdet berörs inte av förordnanden eller riksintressen.

Planområdet ingår i Länsstyrelsens kulturvårdsprogram som ett område av värdefull kulturmiljö, avseende bykärnan och karaktär av stationssamhälle.

Planmedgivanden

Beslut om upprättande av detaljplan togs av byggnadsnämnden 2005-08-23.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Markanvändning

Fastigheten består av en huvudbyggnad, vilken idag används som bostäder och lokaler för räddningstjänsten. Delen av fastigheten framför huvudbyggnaden, mot Bryggaregatan används som parkeringsplatser. Fastighetens västra del utgörs av trädgård/uteplats.

Befintliga byggnader

Byggnadsbeståndet på fastigheten utgörs av en vinkelformad byggnad med en byggnadsarea på ca 500 kvm. Byggnadens utformning och utseende är varierande avseende både fasadmaterial (puts, tegel och betong) samt antal våningar (1-2 våningar). Även takvinkeln/material varierar.

Arkeologi

Kända fornlämningar finns inte registrerade inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning av planområdet har ej genomförts. Dock bedöms område som lämpligt för bostäder och centrumbebyggelse.

Trafik

Fastigheten nås via Hemgatan och Bryggaregatan. Både dessa gator har karaktären av lokalgata. Bygatan, en av de större trafiklederna inom samhället finns ca 50 meter norr om planområdet.

Parkering sker idag framför byggnaden samt i fastighetens nordöstra del.

Transportleder för farligt gods finns inte i närheten av planområdet.

Fastigheten ligger ca 100 meter från ett spårområde. Spåren används endast som turistbana med ånglok mellan Sankt Olof och Brösarp under sommarhalvåret.

Kollektivtrafik

Möjlighet till kollektivtrafik finns i närheten av planområdet.

Gång- och cykeltrafik

En mindre trottoar finns vid fastigheten södra gräns, mot Hemgatan. Det är dock mest blandtrafik på de mindre gatorna kring och i närheten av planområdet.

Service

Kommersiell service finns i närheten av planområdet.

Tekniska försörjning

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet för dricksvatten och dag- och spillvatten.

El

E.ON ansvarar för elförsörjningen.

Störningar

Möjligtvis kan störningar förekomma i form av buller och vibrationer från närliggande järnväg. Dock bedöms störningsrisken minimal och innebär ingen negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Planområdet gränsar till Hem- och Byggaregatan. Trafik på dessa gator bedöms dock inte vara en betydande störningskälla.

DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

Bebyggelse

Avsikten är att möjliggöra en utökad användning av fastigheten som tillåter bostäder, centrum bebyggelse samt räddningstjänstverksamhet. Genom att ändra planbestämmelsen för området från *allmänt ändamål* till *bostäder, centrum och trafik* möjliggörs användningar såsom bostäder, handel, kontor, kulturverksamhet, restauranger, hotell eller dylikt samt räddningstjänst.

Byggrätten begränsas jämfört med gällande plan och tillåter endast mindre utbyggnad av den befintliga bebyggelsen genom att byggrätten begränsas huvudsakligen till den befintliga byggnaden.

Högsta tillåten byggnadshöjd är 7,0 meter.

Taklutningen ska vara mellan 30-40 grader.

Tvåvåningar med inredd vind är tillåten.

Grönområden

Den befintliga trädgård och uteplats i fastighetens västra ska bevaras. För att säkerställa detta finns bestämmelsen att uteplats ska finnas samt att parkering ej får finnas.

Parkering

Parkering får anordnas huvudsakligen i fastighetens nordöstra del samt på parkeringsplatserna inom den egna fastigheten utmed Bryggaregatan. Placering och utformning av parkeringsplatser hanteras i samband med bygglov.

Trafik

Utfartsförbud finns i korsningen Hem- och Bryggaregatan.

Allmänplats

I planområdets östra redovisas befintlig gata som allmän platsmark, lokalgata. Denna mark bör fastighetsregleras till fastigheten Sankt Olofs Gård 1:3.

Tekniska försörjning

Området är ansluten till det kommunala nätet för dricksvatten och dag- och spillvatten.

Dagvatten ska omhändertas inom fastigheten.

El

E.On ansvarar för elförsörjningen

Störningar/Hälsa och Säkerhet

Planområdet bedöms inte påverkas negativt av buller, lukt eller vibrationer eller dylikt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år från det datumet planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Andrew Blank, Planingenjör, Simrishamns kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och bygglovsavdelningen

Simrishamn 2009-11-23

Andrew Blank
Planingenjör

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Sankt Olofs Gård 1:54 i Sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan	Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.	
	Samråd Antagande	sommaren 2008 hösten/vintern 2008/2009
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.	
Markägare	Fastigheten är i privata ägo.	
Avtal	Planavtal behöver inte upprättas då kommunen står för plankostnaden. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och eventuell köpare.	

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering	Detaljplanen förutsätter att marken inom fastigheten Sankt Olofs Gård 1:54 som ingår i vägområdet, betecknad LOKALGATA, fastighetsregleras till fastigheten Sankt Olofs Gård 1:3.
----------------------------	---

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad	Kommunen står för plankostnaden.
Fastighetsreglering	Kommunen tar initiativ samt står för kostnaderna för fastighetsreglering mellan Sankt Olofs Gård 1:54 och Sankt Olofs Gård 1:3.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygglovsavdelningen

Simrishamn 2009-05-22

Andrew Blank
Planingenjör

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Sankt Olofs Gård 1:54 i sankt Olof, Simrishamns kommun, Skåne län.

UTLÅTANDE

Planärendet handläggs enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om enkelt planförfarande, (Plan- och bygglag - 5 kap, Detaljplaner).

Förslag till detaljplan, upprättat 2009-05-22, har varit föremål för samråd under tiden 24 juli – 17 augusti, 2009.

Planförslaget har skickats på remiss till kommunala förvaltningar, sakägare samt myndigheter.

Under samrådstiden har följande godkänt planförslaget:

- Kommunstyrelsen (2009-08-05)
- Länsstyrelsen (2009-09-26)
- Tekniska avdelningen (2009-08-12)
- TeliaSonera Skanova Access AB (2009-08-18)
- Vägverket (2009-08-13)
- Annette Hallgren Jarfelt, ägaren till Sankt Olofs Gård 1:26 (2009-08-05)
- Börje Assarsson, ägaren till Sankt Olofs Gård 1:13 (2009-08-06)
- Börje Assarsson, ägaren till Sankt Olofs Gård 1:81 (2009-08-06)
- Martin Dahlberg, ägaren till Sankt Olofs Gård 1:39 (2009-08-12)
- Torbjörn Anfält och Kerstin Anfält Tyström ägarna till Sankt Olofs Gård 1:14 (2009-08-12)
- Klaus och Elke Steuernagel, ägarna till Sankt Olofs Gård 1:47 (2009-08-19)
- Henrik Von Görtz-Wrisberg, delägare till Sankt Olofs Gård 1:3 (2009-08-18)

Under utställningen har följande framfört synpunkter på planförslaget:

- Socialförvaltningen (2009-08-10) har inga synpunkter på förslaget men informerar att de är hyresgäster i fastigheten (kommunal hemsjukvård). De påpekar att hur verksamheten kommer att påverkas av förslaget samt att det finns en diskriktsköterskemottagning i fastigheten, framgår inte av planhandlingarna.

Kommentar: Då centrum verksamheter är tillåtna enligt planen kommer inte verksamheten att påverkas av planändringen. Planbeskrivningen ska kompletteras avseende vilka verksamheter som pågår inom fastigheten.

- Räddningstjänsten (2009-08-13) informerar om att verksamheten är acceptabel ut risksynpunkt. Brandpost bör finnas tillgänglig inom området enligt VAV-norm P32 avseende både avstånd till brandpost som kapacitet. Tillfartsvägar utformas så att avståndet är max 50 meter för uppställningsplats för tunga fordon. Brandskyddsdocumentation skall upprättas.

Kommentar: Brandskyddsdocumentation behandlas inte i samband med planarbetet utan i samband med bygglov och bygganmälan. Övriga synpunkter tillgodoses.

- E.On elnät Sverige AB (2009-08-17) informerar om att det finns lågspänningskablar inom planområdet och förutsätter att kablarna kan vara kvar i nuvarande läge och att de inte vill drabbas av kostnader i samband med planens genomförande. Eventuell flyttning bekostas av den som begär.

Kommentar: Elkabeln ligger inom prickad mark (mark som ej får bebyggas). Därmed kan kabel ligga kvar i befintligt läge.

- Mats Eyton (2009-08-31 begärt förlängd svarstid), ägarna till Sankt Olofs Gård 1:54, informerar om att inför köpet av fastigheten fördes diskussioner med dåvarande stadsarkitekt om möjligheten att stycka av tomter för bostadsbebyggelse liknande de som anger Sankt Olofs Gård 1:54, och att detta var en väsentlig anledning till köp av fastigheten. Därför är redovisat förslag förvånande och rätt att stycka av och bebygga en de av tomten önskas.

Kommentar: Förslaget har tagits fram med hänsyn till bland annat befintliga förhållanden på platsen, möjlighet att anordna parkering samt möjlighet till rekreation och god livsmiljö. Byggrätten ger en byggrätt med en bottenyta på ca 600m², i tvåvåningar med möjlighet till inreddvind. Med hänsyn även till byggrättens omfattning och tillåten markanvändning anses det olämpligt med en högre exploatering inom fastigheten. Idag saknas byggrätt för enskilt bruk, då markanvändning inom fastigheten är för allmänändamål.

- Berit och Erland Larsson (2009-08-03), ägarna till Sankt Olofs Gård 1:48 informerar om att det står fel i planbeskrivningen avseende uteplatsen och att det ska stå västra och inte östra. De informerar om att det parkerar många fordon framför sin utfart, gatan är hal vintertid samt att det förekommer fortkörning på gatan.

Kommentar: Felskrivningar i planbeskrivningen har reviderats. Parkering är inte tillåtet på grönytan bakom den befintliga byggnaden. Övriga synpunkter avseende parkering utanför fastigheten, på Hemgatan, hanteras inte i denna plan. Boende och besökare till fastigheten ska parkera på parkeringsplatser inom den egna fastigheten utmed Bryggaregatan samt i fastigheten nordöstra del.

Sammanfattning

Med hänsyn till inkomna synpunkter har detaljplan reviderats i följande avseenden:

- **Planbeskrivning**
 - Förtydligande om pågående verksamheter inom fastigheten ska förtydligas.
 - Information om uteplatsens placering, samt om parkering utmed Bryggaregatan korrigeras och förtydligas.

I övrigt har detaljplanen reviderats i följande avseenden:

- **Plankarta:**
 - Allmänplatsmark, lokalgata, markeras på plankartan.

Kvarstående synpunkter

Inkomna synpunkter har bemötts och justeringar föreslås enligt ovan. De synpunkter vilka har bemötts men ej tillgodosetts omfattar:

- Högre exploatering inom fastigheten (Ägaren till Sankt Olofs Gård 1:54).

Ställningstagande

Plan- och bygglovsavdelning anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen. Revideringar i planhandlingar bedöms vara av redaktionellt art.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen, rev. 2009-11-23 och skickar den vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Simrishamn 2009-11-23

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och bygglovsavdelningen

Andrew Blank
Planingenjör



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Andrew Blank

2009-07-22

2009/430

Detaljplan för Sankt Olofs Gård 1:54, Simrishamns kommun, Skåne län

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

SANKT OLOFS GÅRD 1:54	EYTON,MATS KARLAGÅNGEN 19 216 11 LIMHAMN	
-----------------------	--	--

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

SANKT OLOFS GÅRD 1:3	GOERTZ-WRISBERG,GEORG HEINRICH,DÖDSBO RENGO CONSULTING-R ALBERTSSON BERGSJÖHOLMS GODS 271 91 YSTAD	
----------------------	---	--

	VON GÖRTZ- WRISBERG,HENRIK STORA HERRESTADS SÄTERI LANDSVÄGEN 29 271 98 YSTAD	
--	---	--

	VON GÖRTZ- WRISBERG,LIBORIUS TITTERGUT LIMMER 31061 ALFELD/LEINE TYSKLAND	
--	--	--

SANKT OLOFS GÅRD 1:9	KARLSSON,KENT INGEMAR BYVÄGEN 22 277 40 SANKT OLOF	
----------------------	--	--

SANKT OLOFS GÅRD 1:11	GARNOW, ANDERS W ÖSTERLENVÄGEN 29 277 40 SANKT OLOF	
-----------------------	---	--

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
SANKT OLOFS GÅRD 1:13	ASSARSSON,BÖRJE MARYD 115 277 45 SANKT OLOF	
SANKT OLOFS GÅRD 1:14	ANFÄLT TYLLSTRÖM, KERSTIN ANFÄLT,TORBJÖRN ÄNGSHOLMSGRÄND 16 1TR 127 42 SKÄRHOLMEN	
SANKT OLOFS GÅRD 1:16	SE SANKT OLOFS GÅRD 1:11	
SANKT OLOFS GÅRD 1:17	SIMRISHAMNS KOMMUN 272 80 SIMRISHAMN	
SANKT OLOFS GÅRD 1:18	PETTERSSON,FINNBJÖRN ERLING GUNDER SKYTTEHALLSVÄGEN 7 272 94 SIMRISHAMN	
SANKT OLOFS GÅRD 1:19	SE SANKT OLOFS GÅRD 1:11	
SANKT OLOFS GÅRD 1:26	HALLGREN JARFELT,ANETTE BRYGGARGATAN 4 277 40 SANKT OLOF	
SANKT OLOFS GÅRD 1:29	ANGER,ANDREAS TALSTRASSE 70 DE-76889 RECHTENBACH TYSKLAND	
SANKT OLOFS GÅRD 1:31	ALBO HÄRADS VÄGHÅLLNINGSSKYLDIGE Adressuppgifter saknas	
SANKT OLOFS GÅRD 1:34	PERSSON,E OTTO Adressuppgifter saknas PERSSON,ELIN Adressuppgifter saknas	<u>Taxerad ägare</u> Vägverket Röda vägen 1 781 87 BORLÄNGE
SANKT OLOFS GÅRD 1:35	SE SANKT OLOFS GÅRD 1:34	

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
SANKT OLOFS GÅRD 1:39	DAHLBERG,MARTIN ÖSTERLENVÄGEN 20 277 40 SANKT OLOF	
SANKT OLOFS GÅRD 1:40	MARTINSSON,LIZZIE MARTINSSON,MALTE ÖSTERLENVÄGEN 58 277 40 SANKT OLOF	
SANKT OLOFS GÅRD 1:47	STEUERNAGEL,ELKE STEUERNAGEL,KLAUS DANZIGERSTRASSE 26 DE- 63110 RODGAU TYSKLAND	
SANKT OLOFS GÅRD 1:48	LARSSON,BERIT MARIA LARSSON,TORD ERLAND HEMGATAN 4 277 40 SANKT OLOF	
SANKT OLOFS GÅRD 1:49	ANDERSSON,KERSTIN PALMHULTSGATAN 2 277 40 SANKT OLOF	
SANKT OLOFS GÅRD 1:62	PERSSON, JAN E HEMGATAN 3 277 40 SANKT OLOF	
SANKT OLOFS GÅRD 1:63	ANDERSSON,ULLA-BRITT HELÉN LINDBLAD,HÅKAN KJELL ERIK HEMGATAN 1 277 40 SANKT OLOF	
SANKT OLOFS GÅRD 1:76	VON EULER-CHELPIN,MY PETER FABERSGADE 24, 4 TH 2200 KÖPENHAMN N DANMARK	
SANKT OLOFS GÅRD 1:80	SE SANKT OLOFS GÅRD 1:18	
SANKT OLOFS GÅRD 1:81	MARYD MASKIN AB BYVÄGEN 30 B 277 40 SANKT OLOF	

Uppgifterna är hämtade från TEFAT/FIR fastighetsinformation

Andrew Blank
planarkitekt