



Staffanstorps
kommun



PLANPROGRAM FÖR SOCKERSTAN

del av Brågarp 6:1 m fl i Staffanstorps kommun

Godkänt av styrgruppen för Sockerstan 2015-01-29 samt av kommunstyrelsen 2015-03-16

Inledning

Detta planprogram utreder förutsättningarna för att omvandla Staffanstorps gamla sockerbruksområde till en ny, funktionsblandad stadsdel med egen identitet och god kollektivtrafikförsörjning. Den nya stadsdelen har getts namnen Sockerstan, en anspelning på områdets historia såväl som på dess framtid.

Socketan ligger i direkt anslutning till den befintliga banvallen för Simrishamnsbanan. Närheten till spåren är den kanske viktigaste utgångspunkt för områdets utveckling - en spännande möjlighet och samtidigt en stor utmaning.

På sikt kan det bli aktuellt med trafikering av pågån på banvallen och en station i höjd med Sockerstan. Ett stationsläge ger goda förutsättningar för att skapa den blandstad med hög exploateringsgrad som eftersträvas inom Sockerstan.

Det är i dagsläget dock inte klart om och när järnvägen kommer. Oavsett om det fattats beslut kring trafikering av järnvägen eller inte ska bebyggelse och infrastruktur inom Sockerstan utformas med hänsyn till riksintresset för järnväg och en eventuell framtida tågtrafik på Simrishamnsbanan.

Processen så här långt

Markköp och tidigt visionsarbete

Kommunen förvärvade våren 2009 området där huvuddelen av sockerbruksverksamheten bedrivits och äger sedan tidigare ytterligare markområden runtomkring. Under hösten 2009 tillsattes en politisk styrgrupp för utvecklingen av Sockerbruksområdet. Styrgruppen tog först fram en vision och

gick sedan vidare med ett gestaltningsuppdrag för den nya stadsdelen.

Resultatet av gestaltningsuppdraget och det efterföljande analys- och utvärderingsarbetet resulterade i ett Inriktningsbeslut för det fortsatta arbetet med Sockerstan. Dokumentet godkändes av kommunstyrelsen 2012-05-07. I Inriktningsbeslutet presenteras bl.a. ett antal huvudidéer som ska styra den fortsatta utformningen av området.

Planprogram - samråd

Med Inriktningsbeslutet, tidigare visionsarbete och fortsatta utredningar kring bland annat kulturmiljö och trafik som utgångspunkt arbetades ett samrådsförslag för planprogram för Sockerstan fram under 2013.

Samrådsförslaget av planprogrammet redovisade två olika alternativ till utveckling av Sockerstan, där den avgörande skillnaden låg i formen av kollektivtrafikförsörjning av området och konsekvenserna av detta. Anledningen till denna uppdelning var främst den stora osäkerhet som rådde kring Simrishamnsbanans framtid.

Järnvägsalternativet

Det första alternativet, järnvägsalternativet, utgick från att Simrishamnsbanan kommer att tas i bruk i sin befintliga sträckning och att Sockerstan och Staffanstorps centrala delar därmed framöver kommer att trafikeras med pågån. Denna syn på Simrishamnsbanans framtid sammanföll med det norra alternativet för järnvägens sträckning vid Staffanstorp som samtidigt studerades i Trafikverkets järnvägsplan för Simrishamnsbanan.

Järnvägsalternativet skulle bland annat innebära att tillgången till kollektivtrafik blir god för en stor grupp människor, att viktiga regionala kollektivtrafikstråk (främst i öst-västlig riktning) stärks, att pendlingstider kortas, att stationsområdet blir en magnet som länkar ihop centrum och Sockerstan och att historiska strukturer lyfts fram. Järnvägsalternativet skulle samtidigt innebära att spårområdet som barriär i samhället stärks och att stora ingrepp i stadsmiljön blir nödvändiga, bland annat en planskild korsning Malmövägen/spåren. Järnväg förbi Sockerstan skulle också innebära ett större ianspråktagande av mark för infrastruktur och mer störningar i form av buller, risk och vibrationer.

Buss/spårvägsalternativet

Det andra alternativet, buss/spårvägsalternativet, utgick från att Sockerstan istället kommer att kollektivtrafikförsörjas med spårväg och/eller utvecklad busstrafik.

Alternativet var inte beroende av, men uteslöt inte heller, en eventuell framtida trafikering av Simrishamnsbanan. En sådan trafikering förutsattes dock i detta alternativ ske i en sträckning söder om orten och väg 11, i enlighet med det södra alternativ som också studerades i Trafikverkets järnvägsplan.

En utveckling enligt buss/spårvägsalternativet skulle bland annat innebära god tillgänglighet med kollektivtrafik inom Malmö - Landområdet (men sämre i regional, öst-västlig riktning), stärkta kopplingar mellan Sockerstan och centrum (då ett flertal korsningar i plan över buss/spårvägen möjliggörs) och möjlighet till ökad exploatering, bland annat längs spårområdet och Dalbyvägen.





Illustration alternativ från Trafikverkets järnvägsplan

Samråd

Samråd kring planprogrammet pågick under vintern 2013/2014. Synpunkter inkom från myndigheter, nämnder, intresseföreningar och sakägare och rörde bland annat riksintresset för järnväg, kollektivtrafikförsörjningen av området, gatustruktur och byggnadshöjder. Länsstyrelsen och Trafikverket påtalade bland annat att frågan kring järnvägens framtid ännu inte är löst och att en utveckling av området därför måste ta hänsyn till riksintresset för järnväg där det ligger idag, vid befintlig banvall.

Järnvägsplanen för Simrishamnsbanan

Under 2014, efter samrådet av planprogrammet för Sockerstan, har även Trafikverkets järnvägsplan varit ute på samråd. För sträckningen förbi Staffanstorps redovisades två olika alternativ, ett genom Staffanstorp och ett söder om Staffanstorp och väg 11.

Med utredningarna i järnvägsplanen och inkomna synpunkter som grund har Trafikverket under våren 2015 gjort ett formellt ställningstagande kring lokaliseringen av Simrishamnsbanan. För Staffanstorps del är det det norra alternativet genom orten, längs befintlig banvall, som valts.

Ställningstagandet innebär att järnvägens sträckning längs befintlig banvall kommer att ligga kvar som riksintresse för järnväg och att utbyggnaden av Sockerstan måste ta hänsyn till och anpassas efter detta riksintresse, oavsett om banan är trafikerad eller inte.

Trafikering av Simrishamnsbanan

Trots ovanstående ställningstagande för Simrishamnsbanan i befintlig banvallssträckning är det

i dagsläget oklart när pågatåg på banan kan bli aktuellt. Eftersom Simrishamnsbaneprojektet inte finns med i den av regeringen beslutade nationella planen för transportinfrastruktur kommer projektet nu att avslutas från Trafikverkets sida.

Planprogram - godkännande

Mot bakgrund av Trafikverkets ställningstagande kring Simrishamnsbanan samt de synpunkter som inkom under samrådet godkänns planprogrammet för Sockerstan nu med endast ett alternativ för utvecklingen av Sockerstan. Detta bygger på det tidigare benämnda järnvägsalternativet och utgår från att riksintresset för järnväg ligger kvar i befintlig banvallssträckning och att banan på sikt kommer att/kan komma att trafikeras med pågatåg. Bebyggelse och infrastruktur anpassas efter detta.

Andra huvudsakliga förändringar av planprogrammet gäller bebyggelsens höjder inom området samt gatunätet, där den tidigare föreslagna kopplingen för biltrafik mot Vädurens väg utgår.

Inköp av fastigheten
(våren 2009)

Visionsarbete & marknadsanalys
(hösten 2009- våren 2011)

Gestaltungsuppdrag
(våren & hösten 2011)

Inriktningsbeslut
(våren 2012)

Samråd Planprogram
(vintern 2013/2014)

Godkännande Planprogram
(våren 2015)



Trafikverkets ställningstagande kring Simrishamnsbanan (våren 2015)



Innehållsförteckning

Staffanstorps kommun i framtidens region	5	Så ser sockerbruksområdet ut i dag!	25
		Plandata	25
Sockerstan i Framtidens kommun	6	Bebyggelse och kulturmiljö	25
Vision för Sockerstan	6	Befintlig bebyggelse i sockerbruksområdet	26
Huvudidéer från Inriktningsbeslutet	7	Natur och grönstruktur	29
		Rekreation och lek	30
Så ser Sockerstan ut i framtiden!	9	Mark	30
Kollektivtrafikförsörjning	9	Trafik	31
Bebyggelse	10	Teknisk försörjning	31
Byggnadskultur/kulturmiljö	12	Störningar och risker	31
Grönstruktur och platser	15	Tidigare ställningstagande	32
Trafik	16		
Teknisk försörjning	19	Så genomförs Sockerstan!	34
		Organisatoriska frågor	34
Vilka blir konsekvenserna?	21	Exploateringsekonomi	36
Uppföljning Framtidens kommun - perspektiv 2038	21		
Bedömning av miljöpåverkan	21	Medverkande	37
Riksintressen	22	Utredningar	37
Natur- och kulturvård	22	Illustrationer och foton	37
Hälsa och säkerhet	22		



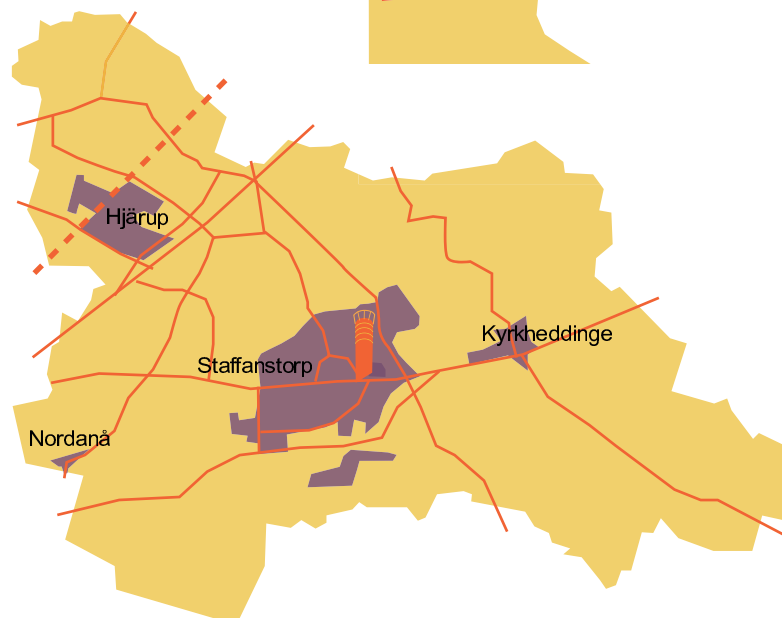
Staffanstorps kommun i framtidens region

Staffanstorps kommun har ett strategiskt läge mitt i den sydvästra delen av den attraktiva tillväxtregionen Skåne. Malmö och Lund finns inom nära håll, Köpenhamn nås snabbt tack vare Öresundsbron. Två världsledande forskningsanläggningar, ESS (European Spallation Source) och Max Lab IV, kommer att byggas i grannkommunen Lund inom de närmaste tio åren.

Den skånska befolkningstillväxten är särskilt koncentrerad till sydväst. Fortsatt konkurrenskraft hos Öresundsregionen innebär en sammantagen befolkningstillväxt i Själland och Skåne på upp till drygt 400 000 människor till år 2025 och ytterligare lika många till år 2045 (Källa: ÖRIB). Hälften av dessa människor bedöms välja att bo och arbeta i västra Skåne. Inom trettio år kommer kanske 3-4 % av den halva miljon nya öresundsbor som då tillkommit att finnas i Staffanstorps kommun. Staffanstorps kommun ser det som ansvarsfullt att på ett hållbart vis planera för de kanske 20 000 nya invånarnas möjlighet att välja miljöer som erbjuds i vår kommun. Förtätning är en förutsättning för att klara befolkningsutvecklingen utan att alltför mycket värdefull åkermark tas i anspråk. Sockerstan är ett förtättningsområde på ortens gamla sockerbruksområde där en attraktiv stads- och boendemiljö med god kollektivtrafiksörjning planeras.



Sockerstan och Staffanstorps i Öresundsregionen



Sockerstan i Staffanstorps kommun



Sockerstan i Framtidens kommun

Framtidens kommun – perspektiv 2038 är ett visionsdokument som också utgör kommunens översiktsplan. I framtidsvisionen har kommunen valt att bygga en identitet som blir tydlig genom framtidsbilder grundade på fem identitetsbärare; hembygd, livsoas, tidskvalitet, stadsliv och inspiration. En ansvarsfull och hållbar tillväxt är medlet för att nå målen.

Den viktigaste faktorn som ska styra markanvändningen är enligt Framtidens kommun närheten till spårbinden kollektivtrafik. Det är inom befintliga tätorter med redan existerande eller framtida spårbinden trafik som störst tillväxt ska ske – inom de områden som pekats ut som röda. Närheten till station eller hållplatslägen ska utnyttjas effektivt vid etablering av bostäder, service och verksamheter.

Det är framför allt avståndet till station eller hållplats som avgör vilken bebyggelse som föreslås. Närmast stationerna planeras blandade centrummiljöer med bostäder, verksamheter och bostäder med en täthet på 35-50 bostäder/ha. Längre bort planeras blandade bostadsmiljöer med 15-30 bostäder/ha. Ytterligare längre ut föreslås än glesare bebyggelse, med möjligheter till friliggande enbostadshus på egna tomter och en täthet med mindre än 15 bostäder/ha.

Med sitt läge i direkt anslutning till viktiga kollektivtrafikstråk och hållplatsläge/station är Sockerstan ett exempel på ett av de områden i kommunen som föreslås utvecklas som en blandad centrummiljö.

Vision för Sockerstan

Sockerbruksområdet ska utvecklas till en levande, inspirerande och inbjudande stadsdel i Staffans-torp med unika kvaliteter och egen identitet.

I blandstaden Sockerstan bidrar en hög exploateringsgrad med blandade boendeformer, kontor, service, handel och rekreativa möjligheter till att skapa trygga, kreativa och stimulerande mötesplatser samt varierade och detaljrika miljöer med hög kvalitet för såväl boende som besökare.

Sockerstan är en grön stadsdel som uppmuntrar en hållbar livsstil med energilösningar i framkant och genom vatten och grönska som både funktionella och vackra delar i stadsmiljön



Illustration ur Framtidens kommun - perspektiv 2038
Röda cirklar - maximalt ca 30 minuters restid med gång och tåg till Malmö C respektive Lund C. Rosa cirklar - maximalt ca 30 minuters restid med cykel och tåg till Malmö C respektive Lund C.

Både och - inte antingen eller

Motto för Sockerstan



I Sockerstan främjas näringslivet och föreningsverksamheter liksom nätverksbyggande mellan stad och landsbygd så att grogrund skapas för kreativt företagande.

Sockerbruket och järnvägen är viktiga grundstenar i Staffanstorps historia som lyfts fram i Sockerstans identitet. Närheten till stationen och vidare mot såväl Staffanstorps centrum som regionen utnyttjas genom utvecklade stråk och kopplingar.

Huvudidéer från Inriktningsbeslutet

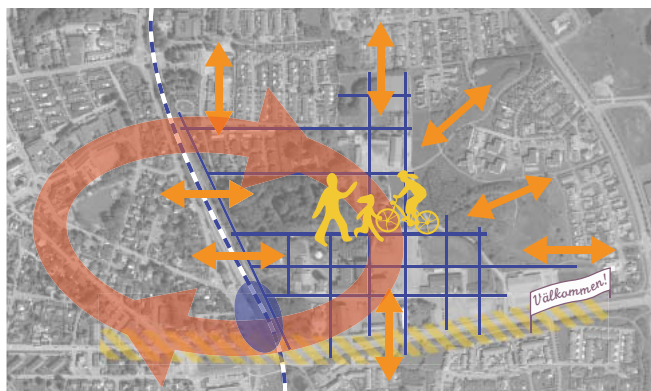
Planeringen av Sockerstan ska verka för:

- att utveckla en hållbar stadsdel genom att utnyttja den potential ett framtida hållplatsläge för kollektivtrafik ger (järnväg, spårväg och/eller ut-

vecklad buss). Exploateringsgraden ska vara hög och huvudstråk ska utformas så att nyttjandet av kollektivtrafik befrämjas.

- att etablera ett huvudstråk i form av en loop som binder samman Sockerstan med Staffanstorps centrum. Längs huvudstråket ska viktiga målpunkter, aktiviteter, handel och arbetsplatser placeras, vilket ger tidskvalitet och underlättar vardagslivet. Loopen förutsätter två kopplingar över järnvägsspåret - en i norr och en i söder. Utöver dessa ska lämpligt antal kopplingar tillskapas över/under järnvägen och från Sockerstan mot omgivningarna i övriga väderstreck.
- att i anslutning till loopen möjliggöra starka publika mötesplatser (t. ex. Stationstorget, Tranchelltorget och Sockertorget) och i övriga delar av Sockerstan tillskapa flera mindre platser med egen identitet.

- att skapa förutsättningar för genomsilningstrafik, vilket i förlängningen ger möjlighet till en mer stadslik karaktär för Malmövägen och Dalbyvägen genom förtätningar. Alla trafikslag ska ha god tillgänglighet till och inom området och fotgängare och cyklister ska prioriteras.
- att Sockerstan ska byggas upp av en kvartersstruktur som formas med utgångspunkt i de bevarade strukturerna på Sockerbruksområdet. Dessa strukturer ger i mötet med ny arkitektur intressanta rumsbildningar och miljöer. Mötet mellan nytt och gammalt ger även identitet och gör stadsdelen unik och spännande att vistas i och röra sig genom.
- att bebyggelsen ska vara högre i delarna närmast järnvägen och Dalbyvägen. Strukturen kan vara mer öppen kring Sockerbruksparken och bebyg-



Principiell illustration av huvudidéerna för strukturen

- | | | | |
|---|---------------------|---|-----------------------------|
|  | Hållplatsläge |  | Loopen |
|  | Förtätning |  | Kopplingar till omgivningen |
|  | Genomsilningstrafik | | |



Principiell illustration av huvudidéerna för bebyggelsen

- | | | | |
|---|-----------|---|---|
|  | 1-3 vån |  | Möjlig förtätning på mark som kommunen i dagsläget inte har rådighuset över |
|  | 3-6 vån |  | Möjliga bevarade befintliga byggnader |
|  | 4-8 vån | | |
|  | 10-14 vån | | |



Principiell illustration av huvudidéerna för innehåll och grön/blåstruktur

- | | | | |
|---|---------------|---|------------------|
|  | Platsbildning |  | Blå kopplingar |
|  | Parkrum |  | Gröna kopplingar |



gelsen blir lägre längre norrut och österut. På några strategiska platser kan man bygga högt. I någon del av den nya stadsdelen ska förutsättningar skapas för speciellt intressant arkitektur, t. ex. en bomässa.

- att förtätningar i angränsande områden som förstärker Sockerstan och Staffanstorps centrum kan förverkligas.
- att ge möjligheter för omvandling (om-, till- eller kompletteringsbyggnation) av delar av den befintliga Sockerbruksbebyggelsen för bl. a. Campus Beta - t. ex. lärmiljöer, kulturlokaler, idrott, verksamheter med anknytning till odling och mat samt en samlingslokal för 500 personer.
- att ge de olika grönytorna inom stadsdelen olika karaktärer, t. ex. Sockerbruksparken och Kullarna, samt att koppla dessa genom gröna stråk till Staffanstorps befintliga grönområden.
- att skapa en samverkan mellan de tre logierna; typologi, ekologi och limnologi.
- att främja hållbar utveckling och energilösningar i framkant.



Så ser Sockerstan ut i framtiden!

Visionen för Sockerstan är en levande, inspirerande och inbjudande stadsdel, med unika kvaliteter och egen identitet. Funktionsblandning, täthet, kopplingar till Sockerbrukets historia och närheten till järnvägen är några av de faktorer som bidrar till att göra Sockerstan attraktivt för människor som bor och verkar i stadsdelen, såväl som för de som kommer på besök.

Kollektivtrafikförsörjning

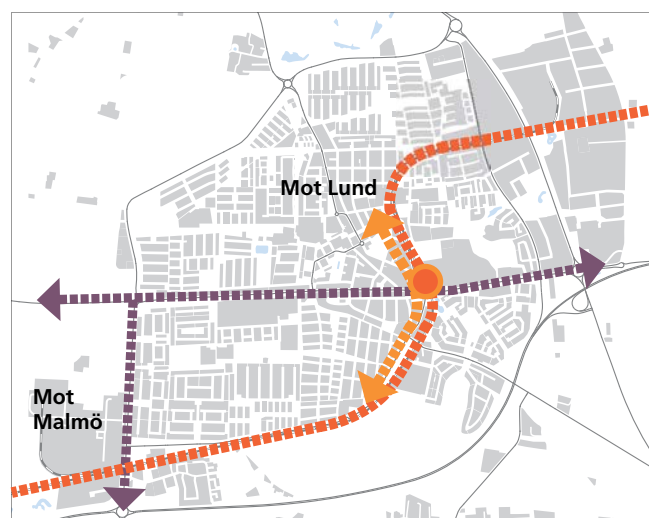
Sockerstan ska utvecklas som en stadsdel med god tillgång till kollektivtrafik och en byggd struktur som uppmuntrar resande med kollektivtrafik.

Utgångspunkten för utvecklingen av området är att Simrishamnsbanan på sikt ska trafikeras med pågå-tåg. Ett stationsläge för tåg (Malmö-Simrishamn) samt spårvagn/buss mot Lund ska skapas i anslutning till gamla stationsläget, lättillgängligt från Sockerstans olika delar.

Eftersom trafik på Simrishamnsbanan förutsätter nationella beslut kring prioritering och finansiering och järnvägsprojektet tills vidare har lagts ner av Trafikverket måste Staffanstorps kommun arbeta för att kollektivtrafikförsörjningen av området blir god även utan järnväg. Fram tills trafik på järnvägen tas i bruk föreslås kollektivtrafikförsörjningen lösas genom att busslinjerna mellan Lund och Staffanstorp respektive mellan Staffanstorp och Malmö utvecklas och dras via Sockerstan. En ny byteshållplats skapas i anslutning till gamla stationsläget. Korsningar över spåren kan tillskapnas i stationsläget samt i förlängningen av Brågarpsvägen.



Planprogramområdet



Kollektivtrafikförsörjning av Sockerstan

- Buss - ersätts helt/delvis av järnväg när denna tas i bruk
- Buss/Spårväg
- Järnväg
- Hållplats/Station Sockerstan





- Ny bebyggelse
- Bevarad befintlig bebyggelse - inom området och närmast gränsande till området

Illustration för Sockerstan med Malmö-Dalbyvägen nedsänkt under järnvägen då denna tas i bruk



Illustration för del av Sockerstan med Malmö-Dalbyvägen i befintligt läge, innan järnvägen tas i bruk

Bebyggelse

Sockerstan ska utformas med en stadsmässig, varierad kvartersstruktur som tar sin utgångspunkt i äldre strukturer inom området; byggnader, platser, gatusträckningar och siktlinjer. Där bebyggelsen möter områdets parker bör den utformas i samspel med parkernas grönska och topografi och kan med fördel ges en mer upplöst karaktär.

Bebyggelsen närmast spårområdet ska placeras och utformas så att den skapar en välkomnande entré in i området. Dess avstånd till spåren måste studeras vidare i kommande detaljplanläggning för att säkerställa att ingen konflikt uppstår i förhållande till riksintresset för järnväg.



I anslutning till Sockerbruksparken ska förutsättningar skapas för speciellt spännande arkitektur som profilerar den hållbara stadsdelen. Detta kan ske i form av en traditionell (den tredje för Stafanstorps) och samtidigt trendig bomässa.

Byggnadshöjder





Bebyggelsens höjd inom området ska vara varierad för att bidra till en spännande och intressant miljö.

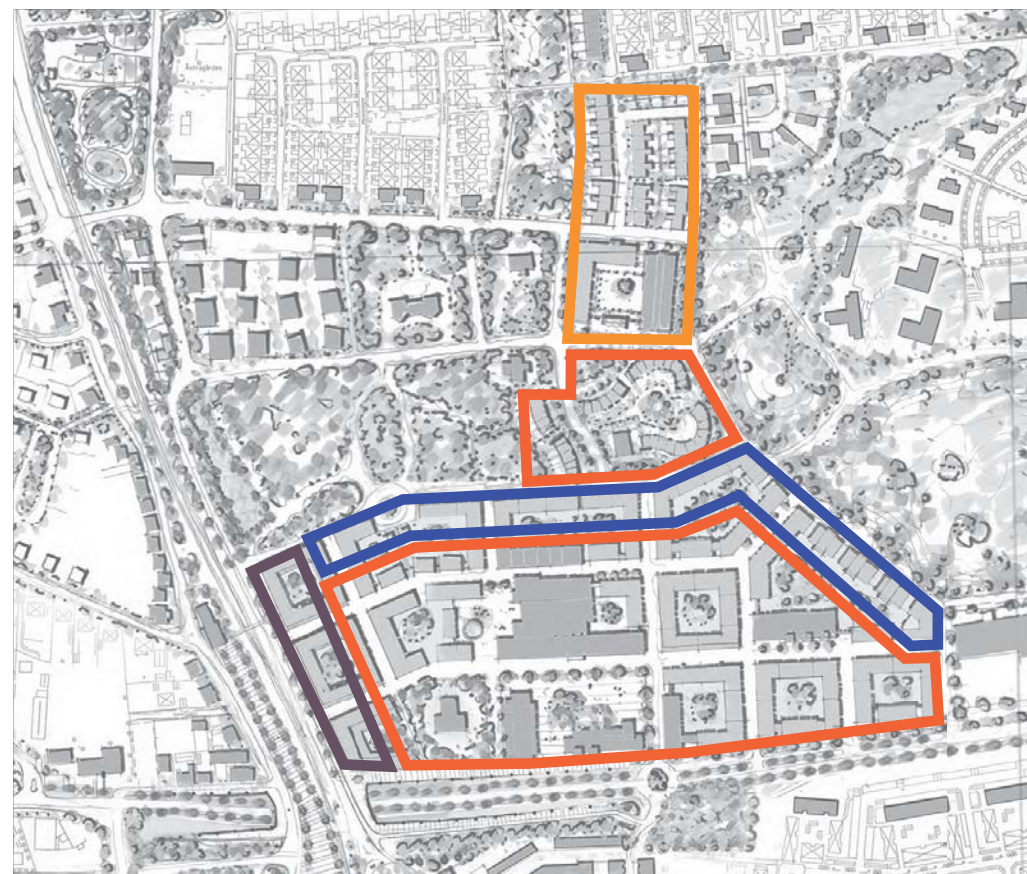
Mot grönområdets i norr och öster utnyttjas det fördelaktiga läget mot parkerna genom att en högre kant av bebyggelse skapas - fem till åtta våningar med möjlighet till någon ännu högre uppstickare i någon del. Även mot järnvägen föreslås en lite högre kant för att ge stadga till stationsområdet. Här bör bebyggelsens höjd dock begränsas till maximalt sex våningar av hänsyn till den lägre bebyggelsen på andra sidan Järnvägsgränd.

I områdets kärna kring fabriken liksom i kvarteret söder om Sockerbruksgården (det eventuella bomässaområdet) föreslås bebyggelsen kunna variera i höjd upp till åtta våningar, även här med möjlighet till någon ännu högre uppstickare i någon del. Bebyggelsen ska dock utformas med hänsyn till befintliga, bevarade fabriksbyggnader så att dessa även i framtiden tillåts framtida tydligt i stadsväven.

Bebyggelsen längst i norr, i direkt anslutning till befintlig radhusbebyggelse, ska begränsas till maximalt tre våningar.

Byggnadshöjder för tillkommande bebyggelse inom Sockerstan

-  ≤ 3 våningar
-  ≤ 6 våningar
-  ≤ 8 våningar, med möjlighet till enstaka, ännu högre uppstickande byggnader
-  5-8 våningar, med möjlighet till enstaka, ännu högre uppstickande byggnader



Bostäder och boendeformer

Inom Sockerstan eftersträvas ett varierat bostadsutbud med bostäder av olika upplåtelseformer. Totalt uppskattas upp till 1000 bostäder kunna tillskapas inom Sockerstan.

Verksamheter, kontor och handel

Lokaler för verksamheter, handel och kontor föreslås koncentreras längs Dalbyvägen och spårområdet/Järnvägsgränd samt i Sockerstans mest centrala delar.



Småskaliga handelsetableringar och icke-störande verksamheter placeras med fördel längs viktiga stråk där många människor rör sig - huvudsakligen i stråket mellan stations/hållplatsläget och fabriken. Större, mer ytkrävande verksamheter och handelsetableringar kan lokaliseras i goda skyltlägen mot Dalbyvägen.

Den handel som tillkommer inom området ska inte vara av sådan art att den konkurrerar med handeln i Staffanstorps centrum. Handel kan med fördel vara av mycket lokal karaktär - t ex en liten kvarterstills, eller vara nischad och högkvalitativ, gärna kopplat till närproducerad mat och verksamhet på den omgivande landsbygden. Som del i arbetet med en inriktning mot det senare föreslås en saluhall kunna etableras i Betladan.

Service

Inom Sockerstan är ambitionen att Campus Beta ska kunna etableras - lärmiljöer i kombination med verksamheter knutna till bl.a. kultur, odling och mat.

Huvuddelen av Campus Beta föreslås finnas i Sockerstans centrala delar där tillgängligheten till kollektivtrafik är särskilt god. De gamla sockerbruksbyggnaderna, bland annat Sockerfabriken och Betladan, har potential att utvecklas till spännande miljöer där en rad olika aktiviteter kan försiggå samtidigt och under olika delar av dygnet. Lokaler ska i mesta möjliga mån samutnyttjas så att verksamheterna kan dra nytta av varandra.

Sockerbruksgården bedöms med sin närhet till parker och mindre trafikflöden på angränsande gator

vara en lämplig och attraktiv miljö för utveckling av lärmiljöer för framför allt barn och yngre ungdomar.

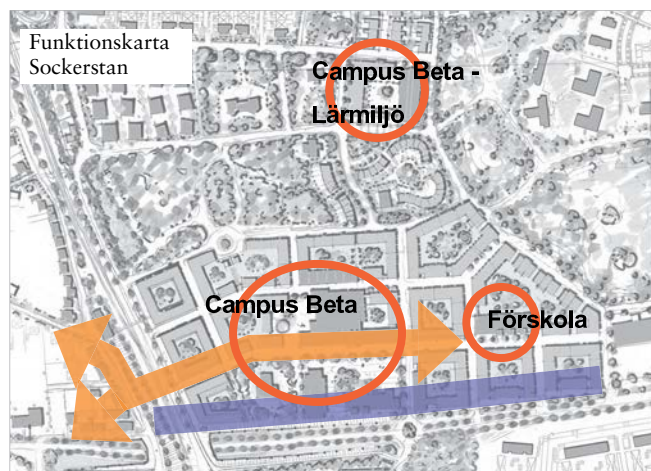
Även Sockermagasinet skulle med hänsyn till sin volym och närhet till grönytor kunna lämpa sig som lärmiljö för yngre barn, kanske i form av en förskola.

Byggnadskultur/kulturmiljö

Inom sockerbruksområdet finns äldre bruksbebyggelse med tillhörande bostäder som tillkommit under olika tidsperioder från mitten av 1800-talet och framåt. Bebyggelsen har i olika grad byggts om och till under årens lopp. Sockerbruksbebyggelsen är en viktig del av Staffanstorps kulturhistoriska arv och delar av det befintliga byggnadsbeståndet,



Illustration bebyggelse vid Sockerbruksparken



▬ Huvudstråk för handel
 ▬ Större handels/verksamhetsetableringar
 ○ Service



Illustration av Betladan som ny saluhall



liksom andra element såsom järnvägsspår, markbeläggning och gamla industridetaljer, ska bevaras för att ge Sockerstan en unik karaktär och identitet. Byggnaderna som bedöms som särskilt bevarandevärda bör vid kommande detaljplanläggning beläggas med bevarandebestämmelser med, för de olika byggnaderna specificerade särskilda krav på varsamhet.


Nedan uppräknade byggnader anses särskilt viktiga för områdets karaktär och bedöms dessutom ha goda förutsättningar att omvandlas och ges en ny användning (gäller ej bostäderna som förutsätts användas som bostäder även fortsättningsvis). Dessa föreslås därför bevaras, under förutsättning att byggnadernas skick medger detta:

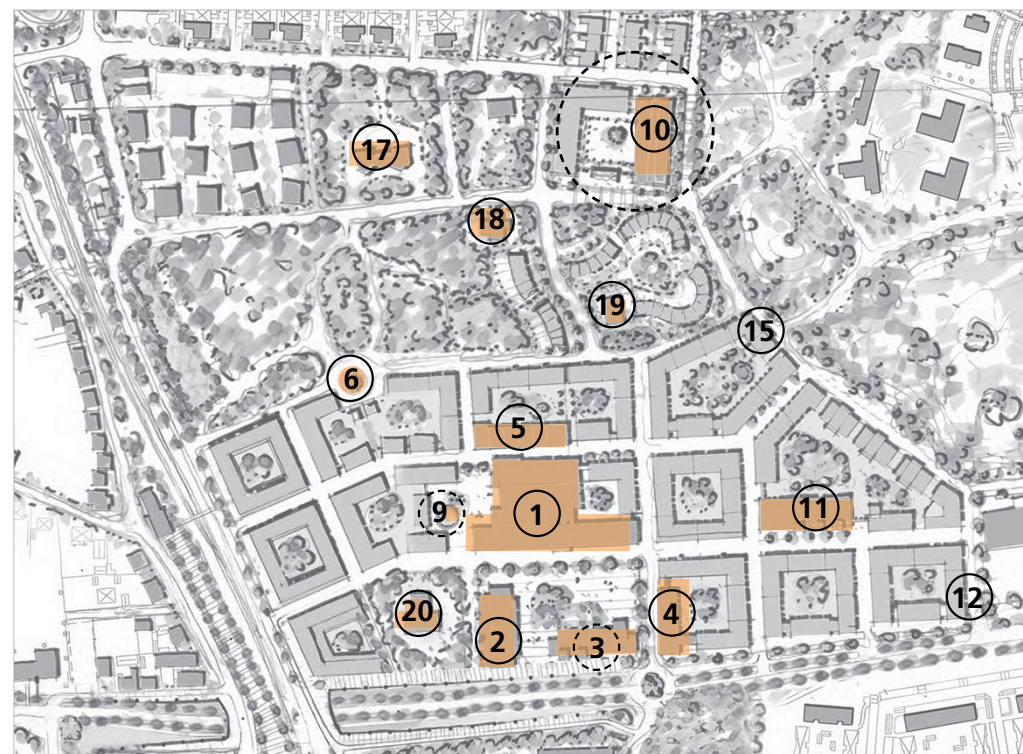
- 2. Betladan
- 6. Möllan
- 15. Jordkällaren
- 16. Sockergården. Stallbyggnaden bevaras som byggnadsobjekt. (Gårdsbildningen återskapas med ny bebyggelse).
- 17. Norra villan
- 18. Disponentvillan
- 19. Kamrersvillan
- 20. Södra villan

Nedan uppräknade byggnader är också viktiga/intressanta att bevara, men kan tåla att delvis eller helt rivs medan form och volym återskapas:

- 1. Fabriken. Delar av fabriken kan bevaras. Byggnaden bedöms tåla stora förändringar utan att dess karaktär går förlorad.

Byggnadskultur/
kulturmiljö

 Befintlig bebyggelse som är intressant att bevara



- 3. Brandstationen. Byggnaden rivs men dess form som långa återskapas i buss/spårvägsalternativet.
- 4. Kontoret
- 5. Sågtandshuset
- 9. Betforssilon. Byggnaden rivs men formen och volymen bör återskapas.
- 11. Sockermagasinet
- 12. Våghuset. Kan ingå i kvarter som exempelvis förråd.
- 16. Sockergården. Gårdsbildningen återskapas med ny bebyggelse. (Stallbyggnaden bevaras som byggnadsobjekt).



Referensexempel - ombyggnad



Sockerfabriken - ombyggt för olika verksamheter, Campus Beta och bostäder?



Sågtandshuset - möjlighet för småföretagare i flexibla lokaler?



Betförsillen i ny skepnad?



Betladan - en ny saluhall i kombination med verksamhet - kanske ett mikrobryggeri?



Sockerbruksgården som ny lärmiljö. Kanske byggt som hus i hus - med det ståtliga stallbyggnaden som skal åt et nytt inre?



Grönstruktur och platser

Grönområden

Planeringen för Sockerstan ska verka för att ge de olika grönytorna inom stadsdelen olika karaktärer samt att koppla dessa genom gröna stråk till Staffans-
torps befintliga grönområden.

Sockerbruksparken

Sockerbruksparkens kvaliteter ska bevaras och utvecklas. Stråk vidareutvecklas för att binda ihop parken med Sockerstan och omgivande områden. De höga träden bibehålls. Möllan med omkringliggande ytor kan utvecklas som besöksmål och fyllas med olika aktiviteter såsom café och/eller en isbana på vintern, kanske en boulebana eller mer eller mindre temporära scener.

Sockerbrukskullarna

Sockerbrukskullarna, den stora och den lilla, kan

nyttjas för närrecreation, större allemansrättsligt tillgänglig plats där t.ex. downhill skateboard eller cykling i brant terräng kan utövas. Vintertid ges möjlighet till pulka eller kanske skidor. Den större kullen skulle också kunna användas för terrasser för odling eller stadsnära kolonilotter och/eller utrustas med utkikstorn eller amfiteater som kan användas till en rad olika saker såsom konserter, teaterföreställningar och evenemang. Eventuella saneringsbehov eller andra åtgärder måste klarläggas.

Recreation och lek

I den fortsatta planeringen ska behovet och lokaliseringen av nya lekplatser studeras.

Mötesplatser - torg

Torg och mötesplatser ska i första hand placeras i anslutning till viktiga stråk där många människor rör sig.

Stationstorget

Stationstorget är den naturliga kommunikationsnoden. Här samlas kommunikationer för smidiga byten mellan tåg och buss och detta är också den främsta kopplingen mellan Sockerstan och centrum för fotgängare och cyklister.

Torget ska gestaltas med omsorg för att bli en tilltalande entréplats till Sockerstan och Staffanstorp, men måste samtidigt möta upp mot de funktionskrav som läget innebär - här ska exempelvis finnas plats för pendelparkering för cyklister såväl som biltrafikanter.

Sockertorget

Omgärdat av bevarade sockerbruksbyggnader och nya tillskott kan Sockertorget utvecklas som en vacker entréplats till Sockerstan vid infarten från Dalbyvägen. Torget ges med fördel en lummig



Lär miljön vid Sockerbruksgården skymtar mellan träd och spännande bomässebyggnelse



Grönområden och platser - torg i Sockerstan



Stationstorget - entréplats till Sockerstan och Staffanstorp.



karaktär som tillåter att viss parkering på torget skapas utan att den vackra miljön går förlorad. Vid vackert väder kan den föreslagna saluhallen flytta ut sin verksamhet på torget.

Tranchelltorget

Detta torg ligger lite hemlighetsfullt mellan Sockertorget och Wallins sträde. Ett förslag är att här skapa en plats som påminner om Sockerbrukets industrihistoria. I den befintliga silons volym skulle plats kunna skapas för experimentella aktiviteter. Gamla rör och industrirekvisita skulle ge platsen en tydlig identitet och koppling till det som en gång varit.

Wallins sträde

Wallins sträde mellan Sockerfabriken och sågtands- husen har en intim karaktär som kan lämpa sig för olika lokaler för handel respektive restauranger och

uteserveringar. Spännande möten mellan trendigt och traditionellt ger stråket dess speciella karaktär.

Trafik

Socketstan ska utvecklas med ett silande vägnät och ett så stort antal kopplingar till omgivningen som möjligt. Syftet är att göra stadsdelen till en välintegrerad del av orten och skapa en hög grad av tillgänglighet och orienterbarhet för samtliga trafikanter - bilister såväl som gående och cyklister.

Biltrafik

Socketstan kommer att få sin huvudsakliga tillfart söderifrån, via nya och befintliga anslutningar från Dalbyvägen. Här förväntas större delen av trafiken till och från området gå.

Norriifrån kommer Socketstan att nås via Brågarpsvägen och dess befintliga korsning över spåren.

Västerifrån, från Staffanstorps centrum, föreslås Socketstan på sikt komma att nås via en förlängning av Storgatan över spåren, mot Tranchells väg/ Brågarpsvägen. Denna är dock endast lämplig så länge korsning i plan tillåts på lång sikt, eftersom ingreppen i befintlig miljö bedöms bli alltför stora med en planskild korsning i detta läge. Även en plankorsning innebär att inlösen av ett mindre antal fastigheter är nödvändig. En förlängning av vägen måste också ta i beaktande verksamheten på Baldersskolan.

Utöver ovanstående föreslås inga andra anslutningar för biltrafik mellan Socketstan och dess omgivningar. Flera faktorer till detta: I väster och nordväst utgör järnvägen en barriär som försvårar nya anslutningar eftersom nya överfarter inte får hindra en framtida trafikering av Simrishamnbanan. Mot öster och nordöst hindras nya kopplingar



Inspirationsbild för Sockertorget - lummig karaktär



Tranchelltorget - minner om Sockerbrukets industrihistoria



Wallins sträde - intim karaktär och spännande möten mellan nytt och gammalt



av grönområden och bostadsområden med säckgatustruktur som talar emot nya anslutningar.

Förändring vid trafikering av Simrishamnbanan

Om och när järnvägen tas i bruk kommer ombyggnader av korsningspunkterna vid spåren att krävas.

Korsningen spår/Malmövägen/Dalbyvägen kommer att byggas om som planskild, i första hand med järnvägen i markplan och vägen som nedsänkt under spåren. En plankorsning i detta läget bedöms inte vara lämplig med hänsyn till gatans roll som genomfartsväg genom samhället.

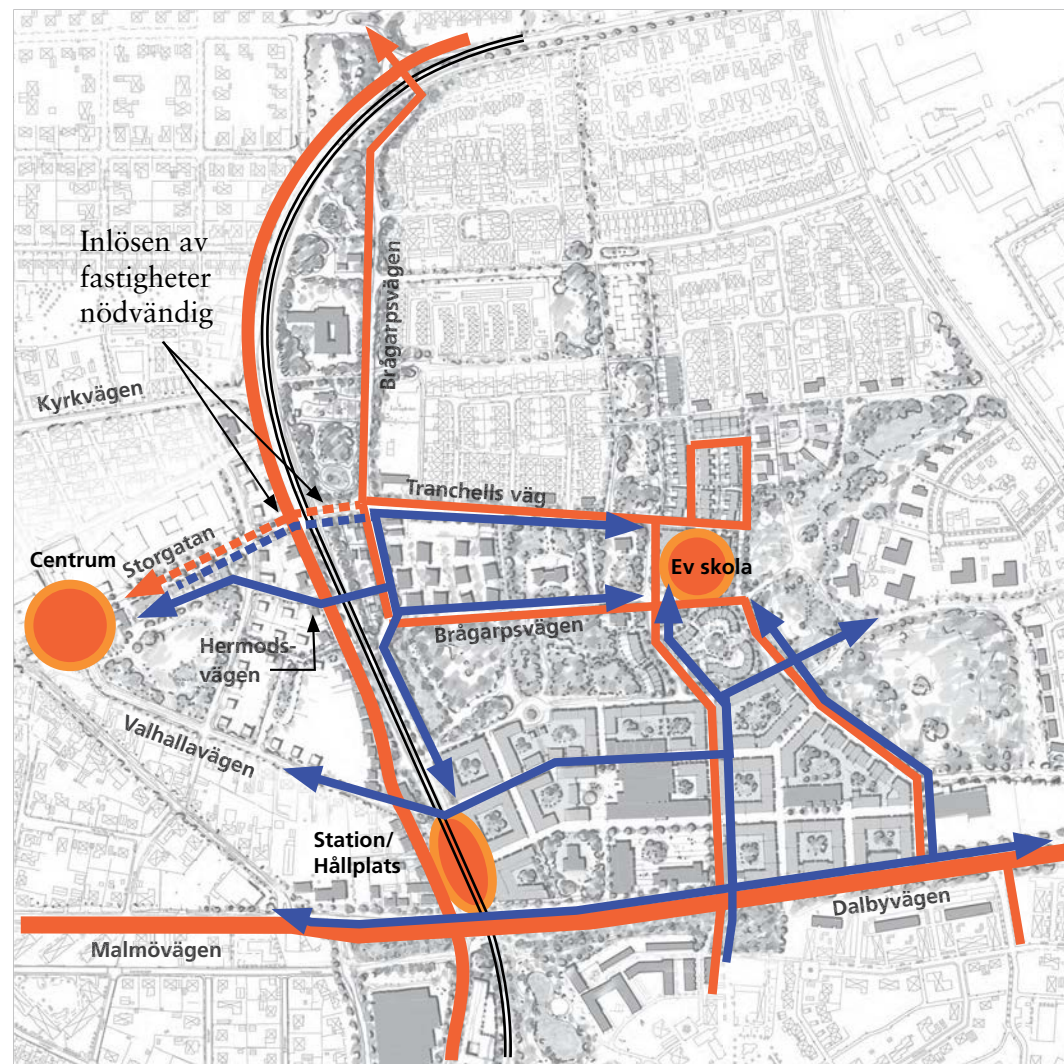
Korsningspunkten spår/Brågarpsvägen kan komma att behöva byggas om till planskild, alternativt ersättas av annan korsningspunkt längre österut.

Vid den eventuella förlängningen av Storgatan över spåren kommer endast mindre justeringar gällande körfält och liknande bli aktuellt.






Gång- och cykeltrafik

Sockerstån nås via befintliga kopplingar från Dalbyvägen i söder och från angränsande bostadsområdet i norr och öster. Västerifrån, från Staffans torps centrum, nås området via befintliga kopplingar över spåren i höjd med stationshuset respektive korsningen med Kyrkvägen.

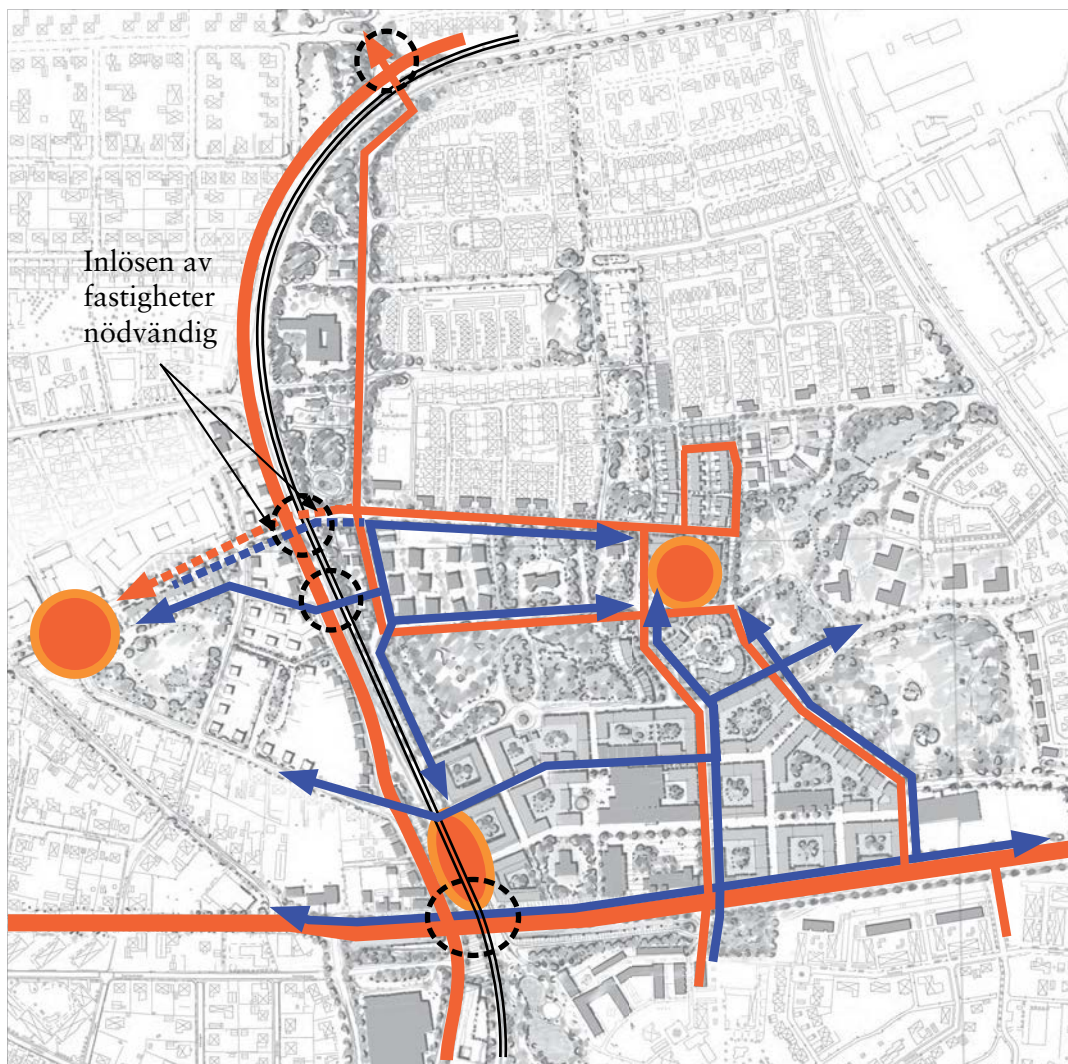
Befintliga gång- och cykelkopplingar mot norr, söder och öster kompletteras med nya där så bedöms lämpligt. En ny koppling för gång- och cykeltrafik föreslås dessutom anläggas över spåren i förläng-



Övergripande kopplingar för bil- och gång- och cykeltrafik innan järnvägen tagits i bruk. Gatunät, gång- och cykelstråk och korsningspunkter studeras mer i detalj i kommande detaljplanläggning.







-  Biltrafik
-  Endast aktuell om plankorsning tillåts
-  Gång- och cykeltrafik
-  Endast aktuell om plankorsning tillåts
-  Målpunkt





Inlösen av fastigheter nödvändig

Övergripande kopplingar för bil- och gång- och cykeltrafik när järnvägen tagits i bruk. Gatunät, gång- och cykelstråk och korsningspunkter studeras mer i detalj i kommande detaljplanläggning.

-  Biltrafik
-  Endast aktuell om plankorsning tillåts
-  Gång- och cykeltrafik
-  Endast aktuell om plankorsning tillåts
-  Målpunkt
-  Ombyggnadsåtgärder

ningen av Hermodsvägen i väster, med syfte att stärka kopplingarna mellan Sockerstan och Stafanstorps centrum. Även i Storgatans förlängning kan en gång- och cykelkoppling över spåren bli aktuell, men endast om denna kan anläggas i plan med spåren (se även stycket om biltrafik).

Förändring vid trafikering av Simrishamnbanan

Om och när järnvägen tas i bruk kommer ombyggnader av korsningspunkterna att krävas.

Korsningen över spåren i förlängningen av Hermodsvägens respektive Valhallavägen måste byggas om som planskilda.

Gång- och cykeltrafik längs Malmövägen/Dalbyvägen sker via den planskilda korsning som byggs, i första hand som underfart under spåren. Gång- och cykelvägar anläggs dels under spåren, dels parallellt med spåren för direkttillfart till perrongerna.

Parkering och varumottagning

Respektive fastighetsägare ansvarar för att lösa parkeringsbehovet för sin fastighet. Underjordisk parkering eftersträvas för att uppnå önskad exploateringsgrad.

Allmän parkering föreslås lösas i parkeringshus och på allmän plats, bland annat i form av gatuparkering. Pendelparkering ska anordnas i anslutning till stations/hållplatsläget.

Parkeringsmängden dimensioneras efter verksamhetens och boendes aktuella behov. Efterhand som



området byggs ut anpassas mängden parkeringar efter de ändrade förutsättningarna, vilket innebär att etapptänk och flexibilitet ska finnas med i planeringen. Möjligheter för samnyttjande och helhetstänk kring parkeringslösningar kommer att utredas vidare.

Teknisk försörjning

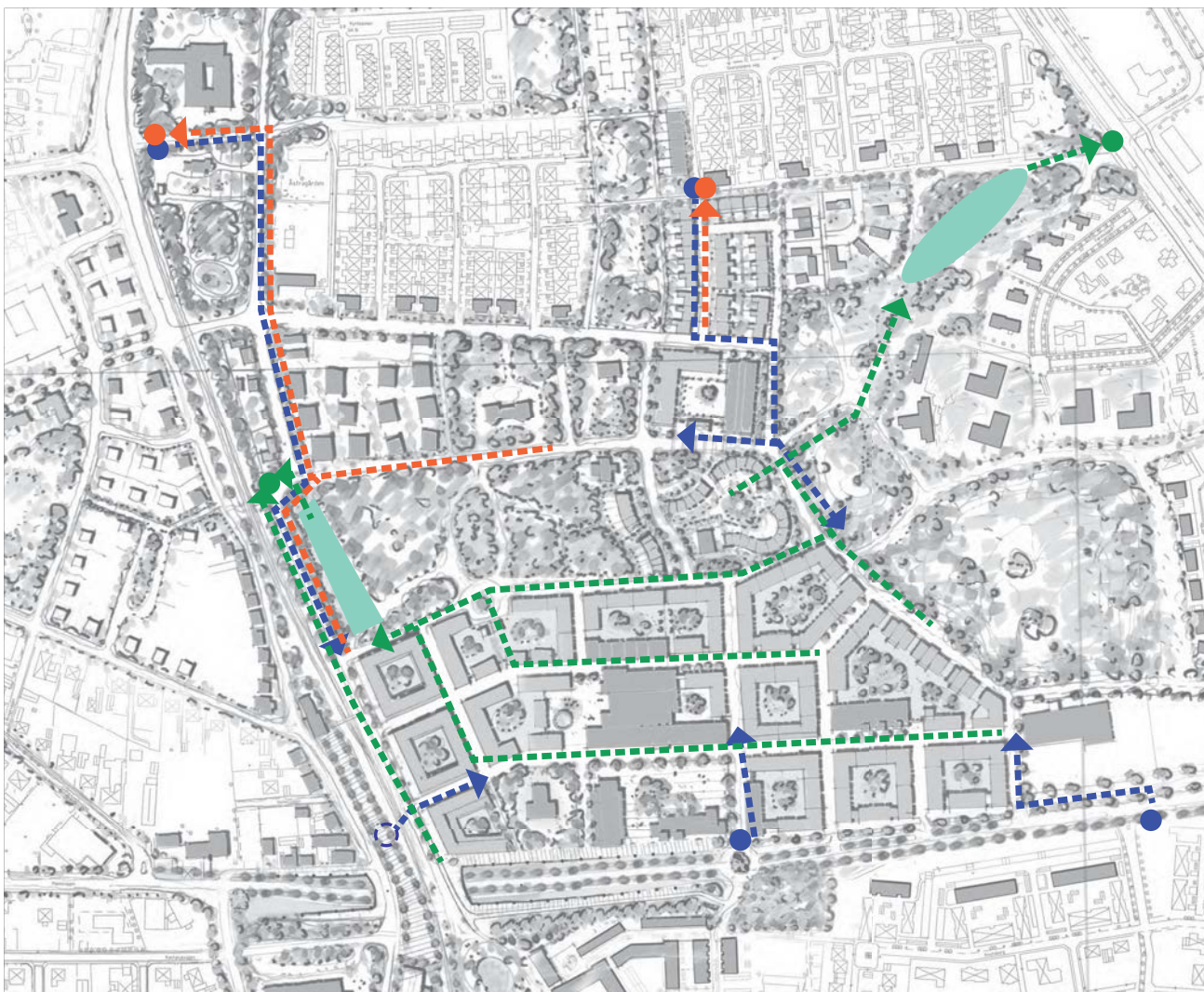
Vatten

Ledningsnätet föreslås byggas ut så att utbyggnadsområdet matas från fyra punkter i det befintliga dricksvattensförsörjningssystemet; norr, nordväst, sydväst samt söder om området. Genom en sådan utbyggnad kan god driftsäkerhet och optimala tryckförhållanden erhållas. Trycket bedöms vara tillräckligt högt för större delen av den föreslagna bebyggelsen, men för den högre bebyggelse som föreslås väster om Sockerbruksparken i spårvägsalternativet måste separat tryckstegring anordnas.





Brandvattenförsörjning föreslås ske på konventionellt vis, via brandvattenposter. Då delar av bebyggelsen föreslås byggas relativt hög kan kompletterande sprinklersystem komma att krävas.

Spillvatten

Avledning av spillvatten från området föreslås ske via ett system av självfallsledningar. Spillvatten från huvuddelen av området föreslås avledas i öst-västlig riktning till en ny avskärande huvudspillvattenledning parallellt med järnvägsområdet i den västra delen av området, för fortsatt avledning norrut.



Hantering av VA

-  Anslutningspunkt resp ledningsstråk - Spillvatten
-  Anslutningspunkt resp ledningsstråk - Vatten
-  Anslutningspunkt resp ledningsstråk - Dagvatten
-  Större utjämningsmagasin





Exempel vått utjämningsmagasin med växter



Exempel grönt tak på miljöhus



Exempel stensatt kanal

Då området kopplas på befintlig spillvattenledning längs Brågarpsvägen måste denna läggas om av nivåskäl.

Från den nordöstliga delen av området föreslås spillvattnet avledas direkt norrut mot befintlig ledning i Vädurens väg.

Dagvatten

Grönska och synligt vatten ska bidra till att göra Sockerstan till en attraktiv stadsdel. Dagvattenhanteringen föreslås därför i så hög grad som möjligt ske i öppna system. Dessa måste utformas med stor omsorg för att smälta in i och berika den omkringliggande byggda miljön.

Maximalt utgående dagvattenflöde från området begränsas till ca 10 % (motsvarande naturmarksavrinning) av den bedömda avrinningen vid nederbörd med åtkomst-tiden 20 år. Detta innebär att relativt omfattande volymer måste utjämnas inom området, vilket föreslås ske i olika typer av utjämningsmagasin inom området.

Höjdförhållandena inom området talar för en huvudsaklig avrinning av dagvatten norrut, mot en större utjämningsdamm väster/nordväst om Sockerbruksparken och därifrån vidare till recipienten Borggårdsdiket. Dammen bör ges en stadsmässig karaktär med tanke på dess läge i nära anslutning till planerade stadskvarter och gatumiljöer. De nordöstligaste delarna av planområdet föreslås avledas mot en befintlig prydnadsdamm inom grönområdet väster om Farinvägen.

Avledning av dagvatten från områdets olika delar mot de två dammarna föreslås ske via en blandning av mindre fördröjningsytor, makadamdiken, ledningar, grunda, smala kanaler (öppna eller gallerförsedda) och gröna tak.

Gatorna inom området ska höjdsättas så att dagvatten vid katastrofnederbörd (t ex 100-årsregn) kan avledas via gatorna mot de lägre belägna områdena längs med spårområdet, i parkområdet och sänkan väster om Farinvägen, utan att bebyggelsen skadas. Konsekvenserna av att avleda dagvatten hit ska dock utredas vidare.

Energiförsörjning

Inom sockerbruksområdet finns fyra stycken brunnar, borrade 1912 med en utvidgning år 1950. Brunnarna kan vara intressanta för grundvattenuttag för energiförsörjning av området. Denna form av energiförsörjning kräver dock att vattenföringen i Alnarpsänkan lokalt är tillräckligt stor, vilket ännu inte är klargjort. Erfarenheter från församlingsgården där brunnar borrades för energiutvinning under 2007 tyder visserligen på att förutsättningar finns för det nödvändiga grundvattenuttaget, men provborringar och pumptest krävs för att säkerställa att så är fallet.

Ett alternativ till energiförsörjning av området är fjärrvärme. E.ons fjärrvärmesystem som idag förser Sockerbruksområdet med fjärrvärme bedöms ha tillräcklig kapacitet och skulle kunna byggas ut för att försörja den tillkommande bebyggelsen.



Vilka blir konsekvenserna?

Uppföljning Framtidens kommun - perspektiv 2038

Identitetsbärarna

Förslagets konsekvenser i relation till identitetsbärarna:

Hembygd - Järnvägsstationen, det röda teglet och den lummiga Sockerbruksparken kommer att vara viktiga byggstenar för den fortsatta utvecklingen av Sockerstan. Återanvändningen av några av Sockerbruksbyggnaderna blir en del av stadsdelens identitet och i berättelsen av Staffanstorps utvecklingshistoria.

Livsoas - I Sockerstan ges goda förutsättningar för ett gott liv med variationsrika boendemiljöer, boendeformer och upplåtelseformer såväl som arbetsplatser och service. Mötesplatser och rekreativa miljöer inom området inbjuder till aktiviteter som förstärker gemenskapen mellan människor.

Stadsliv - Funktionsblandningen i Sockerstan främjar liv och rörelse i området dygnet runt. Kombinationen av handel, service och kultur skapar mötesplatser i vardagen för såväl boende som besökare; saluhall, restauranger, uteserveringar torghandel och kultur- och fritidsaktiviteter. De gående sätter villkoren, men tillgängligheten till och inom området är god för samtliga trafikanter.

Tidskvalitet - Sockerstan ska präglas av god kommunikation för både människor och information - via spår och internet tillgängligt överallt. Detta

ger förutsättningar för ett förenklat vardagsliv och tid över för annat. Målpunkter såsom arbetsplatser, handel, lärmiljöer, sport- och fritidsaktiviteter föreslås där människor rör sig och koncentreras till stationsområdet.

Inspiration - Inom Sockerstan ska uppmärksammade och upplevelsetäta miljöer som präglas av en grön profil och hållbart tänkande skapas. Dessa miljöer har något att erbjuda såväl boende som besökare och skapar förutsättningar för inspirerande företagare som utnyttjar nätverk mellan stad och landsbygd.

Energieffektivitet

I den särskilda sammanställning som gjordes som en utvärdering och uppföljning av Framtidens kommuns konsekvensbeskrivning föreslogs ett antal åtgärder som kontinuerligt ska följas upp. Några av dessa åtgärder är kopplade till detaljplane-processen och ska därför, när det är relevant, behandlas i samband med upprättandet av detaljplan.

Vid planläggningen av Sockerstan bedöms följande åtgärd vara relevant:

”I samband med detaljplaneläggning för ny bebyggelse ska krav ställas på energieffektiva lösningar.”

Bedömning av miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning därför ska

göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Denna s.k. behovsbedömning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bl a om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Planområdet utgör ett utbyggnadsområde med huvudsakligen bostäder centralt i Staffanstorps tätort. Området är sedan tidigare delvis bebyggt och föreslås nu förtätas med en för orten hög exploateringsgrad, vilket bland annat motiveras med närheten till god kollektivtrafik och ett centralt läge.

Utbyggnadsförslaget innebär att hänsyn tas till de natur- och kulturvärden som finns inom området, se vidare under respektive rubrik.

Markföroreningar inom området ska inför exploateringen avhjälpas och hänsyn ska vid utbyggnad av området tas till risk- och bullerstörningar som trafik på järnväg och vägar ger upphov till.

Goda resmöjligheter med kollektivtrafik samt en väl utbyggd service inom Staffanstorp gör att genomförandet av på planprogrammet följande detaljplaner inte bedöms bidra till att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids.

Med ovanstående som bakgrund gör Stadsbyggnadskontoret den preliminära bedömningen att kommande detaljplaners genomförande inte antas



medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Inför planläggningen av respektive delområde ska dock behovsbedömningen samrådats med Länsstyrelsen.

Riksintressen

Utbyggnaden av området ska anpassas efter riksintresset för järnväg och en eventuell framtida trafikering av Simrishamnsbanan i befintlig banvallssträckning.

Natur- och kulturvård

Hushållning med naturresurser

Förslaget bidrar till en mer koncentrerad stad och innebär inte att någon jordbruksmark tas i anspråk. Förslaget möjliggör en hållbar livsmiljö genom god tillgång till kollektivtrafik och service.

Naturmiljö

Utbyggnadsförslaget innebär att hänsyn tas till de naturvärden som finns i befintliga parkmiljöer inom och angränsande till området - inte minst i Sockerbruksparken.

Dagvattenfördröjningen väster om Sockerbruksparken ska placeras utanför parken och utformas så att den blir en tillgång för Sockerstan och Stafanstorp och inte innebär någon skada på parkens naturvärden.

Länsstyrelsen har flaggat för att miljöer såsom den inom sockerbruksområdet ofta är mycket attraktiv för fladdermöss. En översiktlig inventering och en

bedömning av eventuell påverkan på dessa inför detaljplanläggningen av området ska göras.

Kulturmiljö

Flertalet byggnader inom Sockerbruksområdet som bedömts ha ett kulturhistoriskt värde föreslås bevaras och omvandlas för nya användningsområden. Undantagen utgörs framför allt av några av de byggnader som utgör del av Sockerbruksgården, vilka har bedömts vara i ett sådant skick att de ej är rimliga att rusta upp. Den miljö som Sockerbruksgården utgör föreslås dock bevaras/återskapas genom att rivna byggnader ersätts med nya som placeras i gårdsformation.

Miljön kring tjänstebostäderna påverkas i begränsad grad av utbyggnaden av Sockerstan, då de även i framtiden kommer att ligga som solitärer omgivna av grönska.

Fabriksmiljön med fabriken i centrum är den del av området som påverkas mest av omvandlingen då det är i denna del av Sockerstan som den huvudsakliga förtätningen föreslås. Viss anpassning av den tillkommande bebyggelsens höjd och placering föreslås för att fabriken och dess kringbyggnader även i framtiden ska upplevas ha en framträdande roll i stadsväven. Den torgbildning mellan fabriken, kontoret och betladan som föreslås innebär också ett hänsynstagande till fabriksområdet som kulturmiljö.

Vidare innebär anpassning till riksintresset för järnväg att det av länsstyrelsen utpekade kultur-

miljöstråket bevaras. I det fall järnvägen tas i bruk kommer detta dock att få konsekvenser i form av omfattande infrastruktur i korsningspunkter mellan väg och järnväg. Hur omfattande beror på möjligheten att utforma dem i plan eller planskilt. Detta kan påverka upplevelsen av stadsbilden samt innebära inlösen av fastigheter.

Fornlämning

Inför en eventuell förlängning av Storgatan kan en förunderökning och slutundersökning av del av fornlämningen Brågarp 6:1 komma att krävas. Behovet av undersökning ska samrådats med Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Buller

(Riktvärden antagna av riksdagen (1996/97:53) för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad)

En tidig utredning kring buller från järnväg respektive spårväg har gjorts i samband med framtagande av samrådshandlingar för planprogrammet. I utredningen har tre alternativ studerats - järnväg med både gods- och persontåg (mindre troligt), järnväg



med endast persontåg respektive spårvagn (detta alternativ är inte längre aktuellt). I utredningen har även buller från biltrafik på Malmö/Dalbyvägen, Järnvägsgränd samt Industrivägen studerats.

Eftersom det vid bullerutredningens framtagande saknades specifika uppgifter kring den järnvägs- trafik som kan bli aktuell användes uppskattade siffror för bland annat antal tåg och hastigheter, framtagna i samråd med Trafikverket.

Utredningen visar att bullerpåverkan är störst vid fasader mot Dalbyvägen. Vid dessa fasader beräknas riktvärdet 55 dBA överskridas med upp till 7 dB. I och med att riktvärdet 55 dBA överskrids behöver byggnaderna utformas så att man kan uppnå en situation motsvarande Boverkets avsteg. Utöver de generella punkterna i förutsättningarna för avsteg skall "tysta" fasadsidor (högst 45 dBA vid fasad) eftersträvas och åtminstone ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad) klaras där den ekvivalenta ljudnivån mot bullerstörd sida underskrider 60 dBA. Där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA ska tyst fasadsida klaras.

Mot spårområdet kommer maximalnivåerna för buller vid uteplats att överskridas om och när järnvägen tas i bruk. Bebyggelsen måste placeras så att bostäder får tillgång till bullerskyddad uteplats. Detta kan anordnas på innergård.

I samband med detaljplanläggningen av bebyggelsen närmast järnvägen respektive Malmö-Dalbyvägen kommer uppdaterade bullerberäkningar

krävas, som utgår från då tillgängliga uppgifter gällande trafikmängder, typ av trafik med mera.

Samråd med Trafikverket kommer att ske gällande hur buller från en eventuellt ännu inte trafikerad järnväg ska hanteras.

Risk - Farligt gods

I det fall Simrishamnsbanan tas i bruk är avsikten inte att denna ska dimensioneras för godstrafik. Enligt Trafikverket kan lätta och korta godståg teoretiskt sätt dock trafikera banan, varför en riskbedömning måste göras i samband med att kvarteren närmast spårområdet planläggs. Analysen ska visa hur risken påverkar planområdet och vilka åtgärder som behövs för att minska risken.

Miljöfarlig verksamhet

GE Healthcares verksamhet på sockerbruksområdet kommer att avvecklas inför utbyggnaden av området och kommer därmed inte att stå i konflikt med kommande bostadsbebyggelse. Vad gäller övriga tillståndspliktiga verksamheter inom området ska dessa inventeras inför planläggningen av respektive delområde och en bedömning görs kring huruvida verksamheterna kan leva kvar parallellt med bostadsutbyggnaden eller om de måste avvecklas.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är ett styrmedel som syftar till att förebygga eller åtgärda ett miljöproblem. För planen är miljökvalitetsnormerna för luft och vatten relevanta.

Miljökvalitetsnormerna för luft ska säkerställa en god luftkvalitet som inte medför risker för människors hälsa. Risk för överskridande av normerna finns framförallt i områden med intensiv fordons- trafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning.

Goda resmöjligheter med spårburen kollektivtrafik samt en väl utbyggd service inom Staffanstorp gör att förslagets genomförande inte bedöms leda till överskridande av föroreningsnivåer i Staffanstorp och inte heller bidra till ökade nivåer i grannkommunerna enligt gällande förordning (Luftkvalitetsförordning (2010:477)).

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vatten är att förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster.

Planområdet berörs av grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen vilken har en god kvantitativ och kemisk status, enligt den sammanställning av Skånes vattenförekomster som Länsstyrelsen har tagit fram. Utbyggnadsområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och kommer därmed inte att belasta grundvattenförekomsten. Då marken består av lera är risken för spridning av föroreningar till grundvattnet också liten. I det fall vidare utredningar i planarbetet visar att grundvatten kommer att användas i dagvatten- eller geoenergilösningar måste risken att förorena grundvattnet särskilt beaktas.



Sockerstan ligger vidare inom avrinningsområdet till Höje å vilken bedömts ha god kemiska ytvattenstatus, men dålig ekologisk status. Ån lider bland annat av problem med övergödning och hård flödesbelastning. Då området redan idag till stor del utgörs av hårdgjorda ytor och förslaget innebär att dagvatten ska fördröjas inom Sockerstan bedöms inte utbyggnaden innebära ett ökat flöde till recipienten. Förslagen dagvattenhantering med fördröjning och rening i framför allt öppna stråk är dock viktig för att inte försämra vattenkvaliteten.

Sammantaget bedöms miljö kvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt av planförslaget.

Översvämning

Höjdsättning av området ska ske så att risken för översvämning vid 100-årsregn/extrema regn minimeras. En tidig utredning av konsekvenserna av extrema regn ska tas fram inför detaljplanläggningen av området. Denna bör även omfatta en grov höjdsättning av området.

Markradon

All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m³). Exploatören ska vid byggnmälan redovisa radonmätningar för området. Byggnader ska sedan uppföras med erforderligt skydd.

Markföroreningar

Markföroreningar inom området ska avhjälpas inför exploateringen. Se även avsnittet om markföroreningar under ”Så ser sockerbruksområdet ut idag”.

Klimatanpassning

Klimatförändringarnas konsekvenser kommer att se olika ut i olika tidsperspektiv. På kort sikt kommer små eller inga konsekvenser att märkas, men på längre sikt kommer vi att få se mer långtgående konsekvenser och på lång sikt kan vi förvänta oss stora samhällsförändringar.

En viktig del i klimatanpassningsarbetet är att undersöka hur olika utvecklingar av samhället kan påverka samhällets sårbarheter samt förutsättningarna för klimatanpassning. Vintern 2011-2012 genomförde FOI (Totalförsvarets forskningsinstitut) tillsammans med Staffanstorps kommun ett projekt med syfte att identifiera åtgärder inför planeringen av Sockerbruket som minskar sårbarheterna och tar tillvara på möjligheterna med klimatförändringarna. En stor mängd utmaningar och möjligheter, samt åtgärder för att möta dessa identifierades. Resultatet bör ses som något att arbeta vidare med för att identifiera:

- No-regret-lösningar, det vill säga lösningar som fungerar bra i alla scenarier.
- Flexibla lösningar, det vill säga åtgärder som kan anpassas utifrån hur framtiden utvecklas.
- Tröskelvärden för när åtgärder ska implementeras.



Så ser sockerbruksområdet ut i dag!

Plandata

Planprogramområdet är beläget centralt i Staffanstorps tätort, intill järnvägen, öster om centrummiljöerna kring Storgatan. Dess areal uppgår till ca 33 ha. Området avgränsas i väster av järnvägen, i söder av Dalbyvägen och i öster och norr av befintlig bostadsbebyggelse.

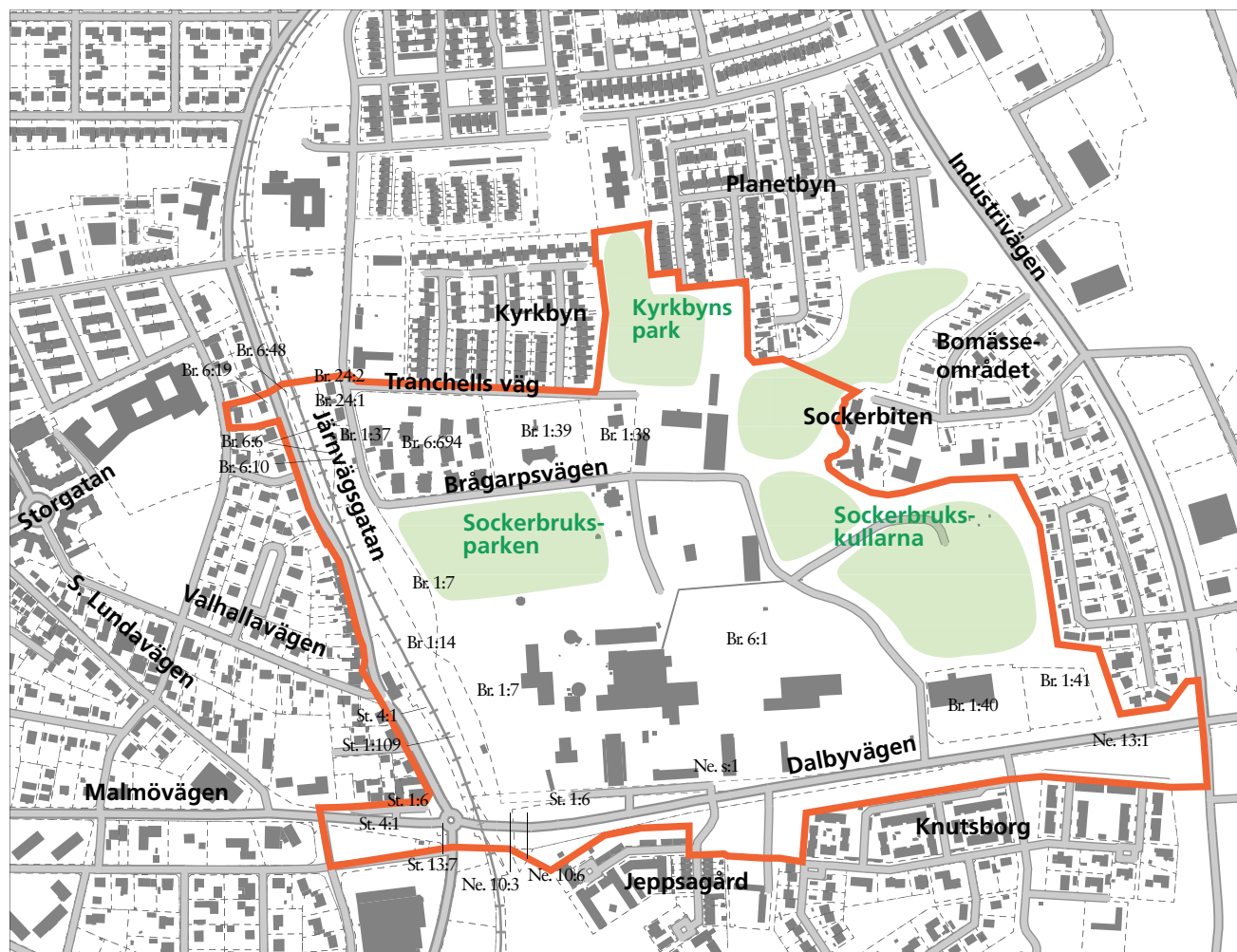
Större delen av planprogramområdet utgörs av fastig-heten Brågarp 6:1 som är i kommunal ägo. Övriga fastigheter som berörs är Nevishög 13:1, Stanstorp 4:1 och 1:9 (också i kommunens ägo), Stanstorp 1:109 (ägs av Staffanstorps AB), Stanstorp 13:7 (ägs av Staffanstorps Energi AB), Nevishög 10:6 och 10:3, Brågarp 1:7, 1:14, 6:6 och 6:10 (samtliga i Trafikverkets ägo), Brågarp 1:37, 1:38, 6:19, 6:48, 24:1 och 24:2 (privat-ägda villafastigheter), Brågarp 1:39 (ägs av bostadsrättsföreningen Norra Villan), Brågarp 6:694 (ägs av bostadsrättsföreningen Solstrålen), Brågarp 1:40 (ägs av Lidl Sverige AB) samt Brågarp 1:41 (ägs av Danisco Sugar AB). Utöver ovan nämnda fastigheter berörs även vägsamfälligheten Nevishög s:1.

Bebyggelse och kulturmiljö

Bebyggelse inom sockerbruksområdet

Inom sockerbruksområdet finns bostadshus såväl som industrilokaler, tillkomna under olika tidsperioder från mitten av 1800-talet och framåt. Flertalet byggnader är ännu i bruk; som bland annat privatbostäder, lager, och laboratorielokaler.

Karaktäristiskt för området ur ett kulturhistoriskt perspektiv är den tydliga uppdelningen mellan



Orienteringskarta

Förkortningar i fastighetsbeteckningarna: Br. - Brågarp, St. - Stanstorp, Ne. - Nevishög.



Befintlig bebyggelse i sockerbruksområdet



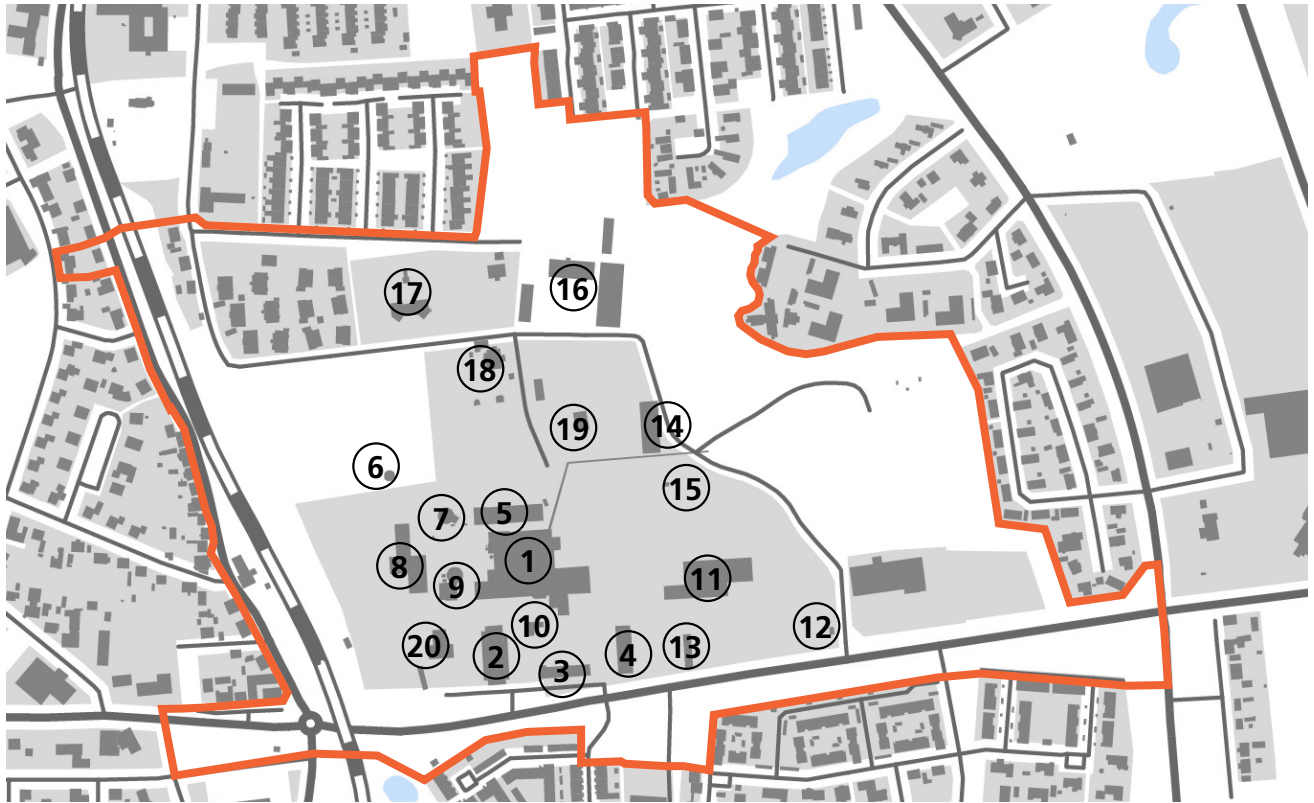
Sockerfabriken (1)

Ursprungligen uppförd som råsockerfabrik 1885. Modernisering 1895 samt 1918. Elektrifiering 1920-1924. Därefter ett flertal ytterligare om- och tillbyggnader. 1972 genomfördes ombyggnad för Sorigona AB, senare Pharmacia AB, numera GE Healthcare, för tillverkning av dextran i byggnaden.



Betladan (2)

Uppförd under 1920-talet som lokal för bettvätt och lager för betor. Användes senare även som lager för socker. Fungerar nu som magasin.



Brandstation (3)

Uppförd 1920-tal, tillbyggd på 1930-talet. Garage och brandstation för sockerbruket.



Kontorshuset (4)

Uppfört 1885, därefter ombyggt på 1940-, 1960- och 1980-talen. Står för närvarande oanvänt.



Sågtandshuset (5)

Uppförda under 1940-tal, tillbyggda på 1950-talet samt 1978. Används som lager.





Brågarps mölla (6)
Troligen uppförd 1850-tal. Har bl a använts som möteslokal.



Cistern (7)
Uppförd 1940-tal för lagring av olja.



Våghus (12)
Uppfört 1940-tal.



Garage (13)
Uppfört 1970-tal.



Norra Villan (17)
Uppförd 1902. Ett flerbostadshus som ursprungligen har haft funktion av tjänstemannabostäder och som numera är en bostadsrättsförening.



Laboratorium och tvätthall (8)
Uppförd 1975-1982.



Maskinförråd (14)
Uppfört 1940-tal som maskinförråd.



Jordkällare (15)
Uppförd 1940-tal.



Disponentvillan (18)
Uppförd ca 1905. Byggs som tjänstemannabostad för disponenten vid Sockerbruket. Förändrades 1971 till flerbostadshus och senare till utbildningslokal och därefter kontor.



Betforsarlo (9)
Uppförd 1940-tal, tillbyggd på 1970-talet.

Melassbod (10)
Uppförd 1940-tal.



Sockerbruksgården (16)
Uppförd under 1800-talets mitt (ladugården) respektive 1911-1915 (stallet, ekonomibyggnaden, logen och bostadshuset). Stallbyggnaden med sin karaktäristiska gavelfasad även använts som lager och fritidslokal.



Kamrersvillan (19)
Uppförd 1920. Har ursprungligen haft funktion av tjänstemannabostad och används nu som privatbostad.



Sockermagasinet (11)
Äldre del uppförd som sockermagasin 1885. Ombyggt till verkstad 1971, då även tillbyggnaden tillkom. Används numera bl a av Posten.



Södra villan (20)
Uppförd 1885, ombyggt 1973. Byggs ursprungligen som bostadshus för sockerbrukets disponent och används numera som privatbostad.



fabriksområde, lantbruk (området kring den gamla Sockerbruksgården) och tjänstemannabostäder. Den gemensamma nämnaren är det röda teglet, som förekommer på såväl fabriksbyggnader som bostäder och lantbrukets ekonomibyggnader. Karaktärsdrag hos byggnaderna som är betydelsefulla för helhetsintrycket är bl. a. fasadmateriell och formspråk. Graden av dekorativa inslag varierar och följer delvis byggnadernas olika status.

Se vidare sammanställning av befintliga byggnader inom sockerbruksområdet på föregående uppslag.

Omgivande bostadsbebyggelse

Sockerbruksområdet är omgärdat av bostadsbebyggelse av skiftande ålder och karaktär.

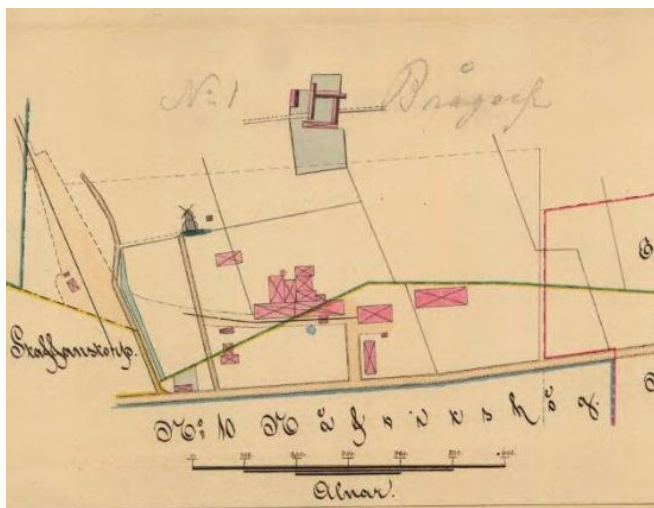
Längs Järnväggsgatan väster om området ligger en del av Staffanstorps tätorts äldsta bebyggelse, från sekelskiftet 1900. Längre norrut längs gatan finns friliggande villor från slutet av 1950-talet. Bebyggelsen består delvis av gathus vända mot Järnväggsgatan och spåren.

Söder om Dalbyvägen ligger bostadsområdena Jeppsagård och Knutsborg med radhus och flerbostäder uppförda i början på 1990-talet. Bebyggelsen skiljs från vägen och Sockerbruksområdet av garagelängor och skyddsplanteringar.

Öster om sockerbruksområdet ligger Bo-97 eller bomässeområdet, ett utställningsområde med friliggande villor från mitten av 1990-talet som kom-

pletterades med flerbostadshus uppförda runt 2006 ("Sockerbiten"). En enklav av "Jakribyggnader" i historicerande stil uppfördes norr om grönområdet i samband med bomässan. Öster om Sockerbrukskullarna uppfördes ytterligare ett villaområde mellan 1997 och år 2000.

Kyrkbyn norr om planprogramområdet är ett större område med radhus och friliggande villor som uppfördes i början på 1980-talet. Området består av enhetlig bebyggelse. "Sockertoppen" kallas det området med flerfamiljshus och radhus som ligger norr om Sockerbruksparken, inom planprogramområdet. Detta område uppfördes under första halvan av 1980-talet.



Lantmäterikarta över sockerbruksområdet från 1902. Mitt på kartan syns gårdsetableringen Borggård 1, med vindmöllan snett ner till vänster. Ej i skala.



Sockerbruksområdet - karaktäriserat av sitt röda tegel



Omgivande bostadsbebyggelse
Ovan t.v. Järnväggsgatan. Nedan t.v. Sockerbiten. T.h. Sockertoppen.



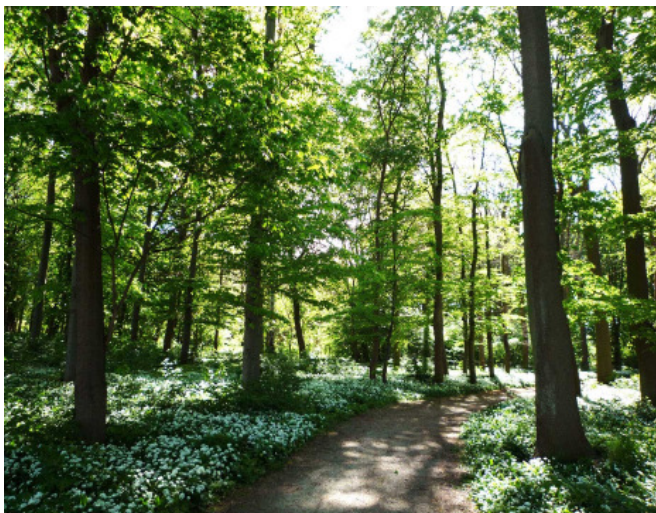
Verksamheter

Staffanstorps huvudsakliga verksamhetsområden finns öster om Maskinvägen respektive väg 108.

Inom sockerbruksområdet finns också ett flertal aktiva verksamheter. Den största är GE Healthcare AB (Pharmacia AB) som tillverkar dextrans (polymerisation av strösocker för medicinsk användning) i den gamla fabriksbyggnaden.

Handel

Småskalig kommersiell handel och service är koncentrerad till ortens centrum kring Storgatan samt i viss mån även längs Södra Lundavägen. Sydväst om planområdet ligger CityGross och strax öster



Sockerbruksparken

om längs Malmövägen ligger Lidl. I ortens östra utkanter finns handelsområdet Rondellen med större butiker som bland annat saluför kläder och växter.

Service

Vårdcentral, bibliotek, rådhus med medborgarkontor mm finns i Staffanstorps centrum, längs Storgatan eller på kort avstånd från denna.

Förskolor finns i direkt anslutning till programområdets norra delar. Skolor för samtliga årskurser upp till åk 9 finns inom en kilometers avstånd från sockerbruksområdet, varav Baldersskolan direkt väster om järnvägen är den närmast liggande.



Vy från stora Sockerbrukskullen

Natur och grönstruktur

Östra och norra delen av programområdet består av ett sammanhängande system av gröna rum - Sockerbrukskullarna, parken i anslutning till området Sockerbiten och längst i norr, Kyrkbyns park. Stråket har en visuell koppling till ett grönt rum vid Brågarps industriområde i öster men gc-kopplingar dem emellan, över Industrivägen, saknas.

Inom sockerbruksområdet finns också Sockerbruksparken, som anlades i samband med brukets tillkomst 1885.

Sockerbruksparken

Den östra delen av parken har tidigare varit en del av disponentvillans trädgård och är öppnare med en stor gräsmatta och en del prydnadsträd så som svarttall och körsbär. Den västra delen är lummiigare och domineras av stora träd och har ett rikt busk- och fåltskikt. Det finns ett stort behov av förnyring av trädbeståndet då flera av de stora träden har drabbats av olika sjukdomar. I direkt anslutning till parken ligger tre inhägnade dammar.

Sockerbrukskullarna

Sockerbrukskullarna; den lilla och den stora, är belägna direkt öster om Sockerbruksområdet. Den stora kullens topp erbjuder en fin utsikt över Staffanstorp och det omkringliggande landskapet och är därför en stor tillgång för tätorten som en av få höjder.



Socketbiten

I parken finns en damm med en trappavsats och en trädbro, samt dungar av träd.

Kyrkbyns park

Parken består av tre parkrum med öppna gräsytor och slutna höga buskage.

Rekreation och lek

Närmsta lekplatser finns i parken Balders hage, väster om järnvägen, samt på östra sidan av Sockerbrukskullen.

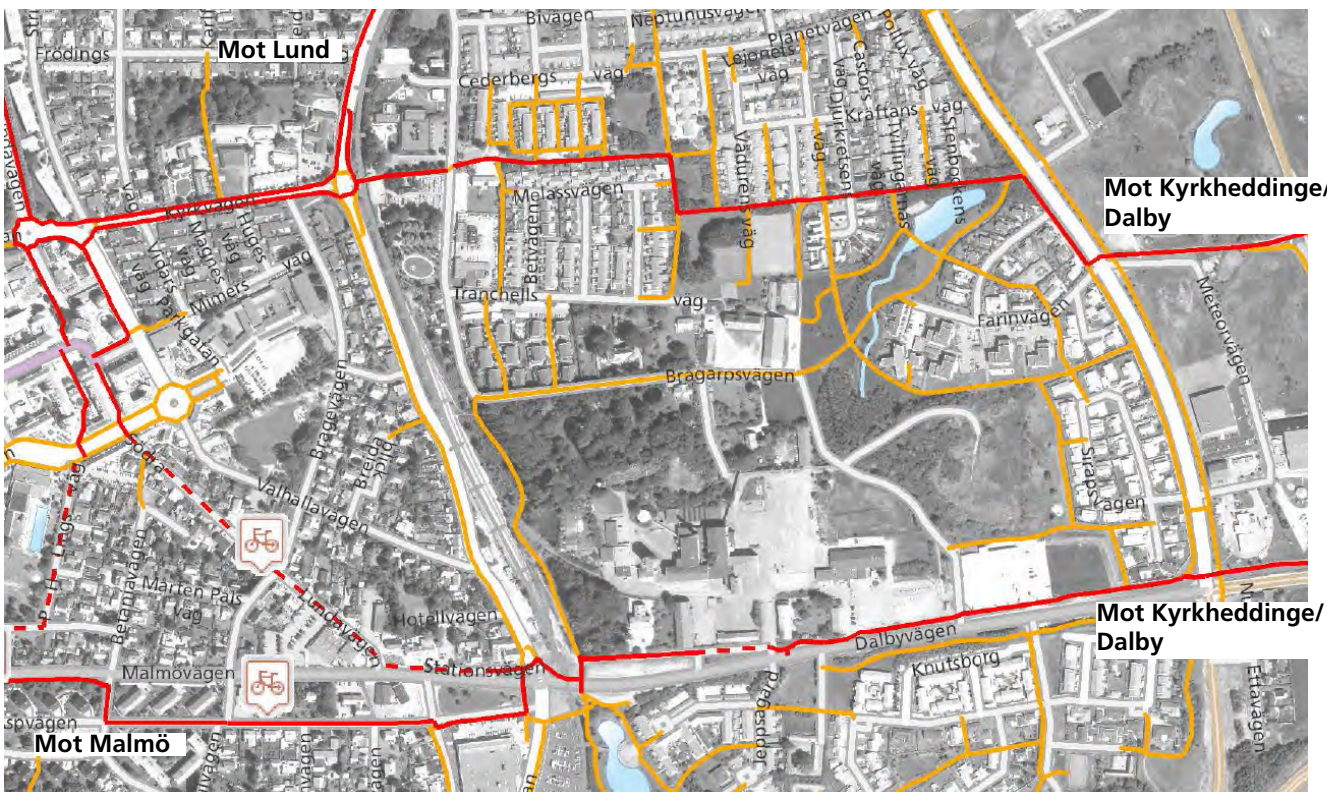
Mellan sockerbruksområdet och Kyrkbyn finns ett spontanidrottsområde med fotbollsplan och tennisplaner.

Mark

Geoteknik




Inom sockerbruksområdet utgörs de övre jordlagren av fyllnadsmassor, bestående av främst sand, grusig sand, lera och lermorän. Fyllnaden underlagras av lermorän.

Det förekommer två grundvattenmagasin inom området. Det övre ligger i de ytliga jordlagren, och det undre i de grövre sedimenten i Alnarpsänkan, vilket kallas Alnarpsströmmen. Uppmätta nivåer (enligt utredningen Brågarp1:33 - Miljöteknisk markundersökning, utförd av Sweco, Malmö 2007-12-21, rev 2008-04-14 och 2009-02-18) i det övre grundvattenmagasinet visar att grundvattenytan återfinns ca 0,4-2,8 m under markytan.



Utdrag ur kommunens cykelkarta

Längs bl a Brågarpsvägen och Järnvägsgatan sker cykling i blandtrafik

-  Cykelväg
-  Pendelcykelstråk
-  Pendelcykelstråk i blandtrafik

Fornlämningar

Området kring Brågarps kyrka berörs av en fast fornlämning - Brågarp 6:1. Lämning utgörs av rester från en bytomt, daterad yngre medeltiden och framåt. Delar av fornlämningen förundersöktes 1987, varpå inga fynd gjordes. Övriga delar har ej undersökts.



Trafik

Biltrafik

Sockerbruksområdet ligger i direkt anslutning till Dalbyvägen-Malmövägen, som idag fungerar som en genomfartsled genom samhället.

Områdets centrala delar nås via en infart från Dalbyvägen. Övriga delar av Sockerbruksområdet och bostadsområdena norr om nås via Brågarpsvägen som ansluter till Dalbyvägen i söder och till Järnväggsgatan i norr. Området saknar direkta kopplingar till Staffanstorps centrum.

Gång- och cykeltrafik

Det finns relativt goda gång- och cykelvägskopplingar till omgivande bostadsområden i norr, söder och öster och till förskolor och skolor i anslutning dessa områden. Centrum kan bland annat nås via en passage över järnvägsspåren i höjd med det gamla stationshuset.

Gång- och cykelväg finns även längs delar av Dalbyvägen och Malmövägen.

Kollektivtrafik

Regionbuss 172 (Malmö-Genarp) samt 174 (Malmö - Dalby) stannar idag på ett flertal platser längs Malmö-Dalbyvägen; bland annat vid Staffanstorps busstation och vid hållplats Lundavägen, knappt 150 meter från Sockerbruksområdet. Regionbuss 166 (Södra Sandby-Lund-Staffanstorp) stannar vid Lundavägen.

Järnvägen

Idag går ingen trafik på järnvägsspåren genom Staffanstorp. Järnvägen är dock formellt sett i drift, vilket bland annat innebär begränsningar för möjligheten att anlägga passager över spåren.

Teknisk försörjning

Vatten

Drickvattenförsörjning av sockerbruksområdet sker söderifrån, via en befintlig ledning under Dalbyvägen.

Spillvatten

Allt spillvatten från sockerbruksområdet avleds västerut via ett internt ledningsnät till en kommunal självfallsledning som löper parallellt med Järnväggsgatan, väster om området. Vid Brågarpsvägen ansluter ytterligare en ledning som leder spillvatten från de fyra villorna längs Brågarpsvägen norrut.

Dagvatten

Avledning från området sker i huvudsak västerut mot lågområdet i anslutning till järnvägsspåren. Längs järnvägsspåren finns en större kommunal dagvattenkylvert, del av en kylvertering av Borggårdsdiket som löper genom hela Staffanstorp i nord-sydlig riktning.

Inom sockerbruksområdet finns även ett par dammar som fungerar som fungerar som utjämningsmagasin och recipient för kylvatten från GEs verksamhet. Från den större norra dammen finns en utloppsledning som ansluter till den kylverterade ledningen längs spåren.

El, värme, tele

Staffanstorps Energi har koncession för elförsörjning i Staffanstorps tätort.

Uppvärmning av befintliga byggnader sker via fastighetens panncentral (belägen i nordvästra delen av fabriksbyggnaden), där naturgas idag används som bränsle. Tidigare var anläggningen oljeeldad. Ledning för inkommande gas löper genom Sockerbruksparkens västra kant.

Längs Brågarpsvägen löper teleledningar tillhörande Tele2. Även Skanova har ledningar i området.

Störningar och risker

Buller

De allra sydligaste delarna av sockerbruksområdet påverkas av viss bullerstörning från trafiken på Dalbyvägen.

Miljöfarliga verksamheter

GE Healthcares verksamhet är en så kallad B-verksamhet (gäller för anläggning för att genom biologiska reaktioner i industriell skala tillverka organiska ämnen) och har av länsstyrelsen bedömts kräva ett skyddsavstånd å 400 meter. Bolaget hanterar etanol i stora mängder. Dessutom förekommer transporter och bullrande verksamhet som vid alla större industrier. Lukt kan eventuellt förekomma. Utöver GE Healthcares verksamhet finns i dagsläget två registrerade U-anläggningar på området som kommunen har tillsyn över - Airglass AB som tillverkar glas samt Swede Lift AB som tillverkar mindre hissanordningar.



Markföroreningar

I samband med kommunens förvärv av sockerbruksområdet (området väster och söder om Brågarpsvägen) genomfördes en Miljöteknisk markundersökning. Den utförda undersökningen visar att olje/kolrester och tungmetaller förekommer i jordlagren inom området. Marksanering är således en förutsättning för att området ska kunna omvandlas till bostadsområde. Under arbetet med detaljplaner för Sockerstan ska behovet av saneringsåtgärder utredas vidare och definieras.

Den stora Sockerbrukskullen är en deponi som i huvudsak tillkommit inom ramen för sockerbruksverksamhet från 1800-talet till 1963. Här har under vissa perioder även bedrivits annan verksamhet relaterad till sockerproduktionen såsom impregnering av sockersäckar samt jordbruksteknisk forskning. Verksamhet på deponin var aktiv fram till 1980. Länsstyrelsen beslutade 2012-03-01 att en miljöteknisk markundersökning enligt en provtagningsplan ska utföras för del av fastigheten Brågarp 6:1 (den stora Sockerbrukskullen). Detta åligger verksamhetsutövaren, dvs Nordic Sugar, efter beslut från mark- och miljödomstolen 2012-12-18. Saneringsåtgärder kan komma att bli aktuella och skulle innebära att tillgängligheten till kullen begränsas under saneringstiden.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Simrishamnsbanan utgör ett riksintresse för kommunikation - järnväg.

Översiktsplan/Framtidens kommun

I Framtidens kommun - perspektiv 2038, anges att Sockerbruksområdet ska utvecklas till en blandad centrummiljö med bostäder (35-50 bostäder/ha), verksamheter och arbetsplatser alldeles intill planerat resecentrum. Här ska både nya pågatåg från Malmö mot Simrishamn och spårvagnen från Lunds centrum stanna. Även ortens busstationen föreslås flyttas till resecentret för att möjliggöra smidiga trafikslagsbyten. Kopplingarna mot nuvarande centrum är viktiga.

Fördjupade översiktsplaner

Sockerbruksområdet omfattas inte av någon fördjupad översiktsplan.

Detaljplaner

Sockerbruksområdet berörs inte av gällande detaljplan.

Sockerbrukskullarna, grönområdet nordväst om dessa och Sockerbruksgården omfattas av detaljplan S 53 - "Sockerbiten" Brågarp 1:16, 1:33 m fl. Planen vann laga kraft 1995-05-22 och har en genomförandetid på 15 år. Norra villan, sockerbruksgårdens bostadshus och stallet är i detaljplanen märkta med q - *kulturrelaterad värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens karaktär.* Trädgårdarna är märkta med n1 - *Träd får inte fällas. Om särskilda skäl föreligger kan träd få avverkas med villkor att nytt träd planteras.*



Gällande detaljplaner

Större delen av sockerbruksområdet är sedan tidigare inte planlagt.

Lidlbebyggelsen omfattas av detaljplan S 65 - "Del av Sockerbruksområdet - del av Brågarp 1:33 samt del av 6:1". Planen vann laga kraft 2005-01-13 och har en genomförandetid på 5 år.

Bostadsrättsföreningen Sockerbiten, villorna väster om denna samt Tranchells väg omfattas av detaljplan S 26 - "Förslag till utvidgning av stadsplan för de centrala delarna av Staffanstorps samhälle över del av fastigheten Brågarp 6:1 m fl". Denna vann laga kraft 1979-04-24.

Grönplan

I kommunens Grönplan, godkänd av Tekniska nämnden 2010-12-07, föreslås Sockerbruksparken



bland annat kunna utvecklas genom att den östra delen av parken rustas upp för att kunna bli en finpark medan den västra delen föreslås behålla sitt vilda utseende och sin stora biologiska mångfalden. Det påpekas också att Sockerbruksparken skulle kunna utvecklas till ett större sammanhängande grönområde tillsammans med Sockerbrukskullen och Sockertoppen.

Vid Sockerbrukskullen bedöms tillgängligheten behöva förbättras. Området behöver också kompletteras med platser för vistelse. Behov av upprensning av sly samt kompletterande plantering med intressanta träd och växter tas också upp.

Sockerbiten bedöms vara välfungerande och i gott skick men föreslås kopplas bättre till Sockerbrukskullen och Sockerbruksparken.

Kyrkbyns park föreslås utvecklas med större variation i buskagens karaktär samt med fler träd planterade i de öppna ytorna för att skapa fin rumslighet.

Regionalt kulturmiljöprogram

Sockerbruksområdet gränsar till Malmö-Simrishamns järnväg, ett av Länsstyrelsens utsedda kulturmiljöstråk i Skåne. Motiv för bevarande i stationssamhällena är inte bara stationshusen utan även övriga byggnader och anläggningar – järnvägshotell, godsmagasin, uthus, lastkajer, perronger, lokstall, vattenkastare, skyltar, signaler etcetera, liksom den öppna plats som anger stationsområde. Även orternas struktur, där järnvägsdragningen

främst ses i uppdelningen av en fram- och baksida, är viktig. Där tydliga stations- eller järnväggator finns har de ett stort värde.

Kulturminnesvårdsprogram för Staffanstorps kommun

En allmän bedömning av bebyggelsen inom sockerbruksområdet redovisas i kommunens kulturminnesvårdsprogrammet från 1995. I programmet framhålls att ”Flera av sockerbolagets industribyggnader jämte Sockerbruksgårdens stora ekonomibyggnad samt de byggnader som inrymt tjänstebostäder är typiska för sin tillkomsttid och bör bevaras så långt det är möjligt. Även den av bolaget planterade parken måste numera anses som ett kulturminne”.

Strategi för hembygden

För närvarande pågår arbete i Staffanstorps kommun med att ta fram en ”Strategi för hembygden”. Dokumentet ska fungera som ett kunskapsunderlag som identifierar historiska, kulturhistoriska och estetiska värden i den byggda miljön och ska användas i plan- och bygglovsprocesser och vid rådgivning. Strategin för hembygd kommer därmed att ersätta kulturminnesvårdsprogrammet.

Sockerfabriken omfattas av strategin, där området och dess byggnader beskrivs och värderas.



Så genomförs Sockerstan!

Organisatoriska frågor

Fortsatt planarbete och tidplan

Arbetet med detaljplaner för Sockerstan kan påbörjas efter att planprogrammet godkänts. Detta beräknas ske våren 2015. Efterhand som efterföljande detaljplaner tas fram kan byggnation påbörjas, dock tidigast under 2017.

Vidare utredningar

Inför och under det kommande detaljplanearbetet behöver ett flertal utredningar tas fram.

Övergripande utredningar som ska tas fram inför kommande detaljplanläggningen av området:

- Markmiljöutredning med saneringsstrategi. Gäller ej området norr om Sockerbruksgården.
- Uppdaterad VA-utredning, med avseende på konsekvenserna och hanteringen av extrema regn.
- Fladdermusinventering

Utredning som ska tas fram i samband med planläggningen av områdets första delar:

- Gestaltungsprogram med intentionen att skapa intressanta gemensamma miljöer som lever upp till visionen för Sockerstan. Programmet ska definiera den yttre miljön, de olika gaturummens hierarki och ska säkra kvaliteten främst i det offentliga rummet (såväl som gröna miljöer i stadsmiljön).

Utredningar som ska tas fram i samband med detaljplanläggningen av respektive delområde:

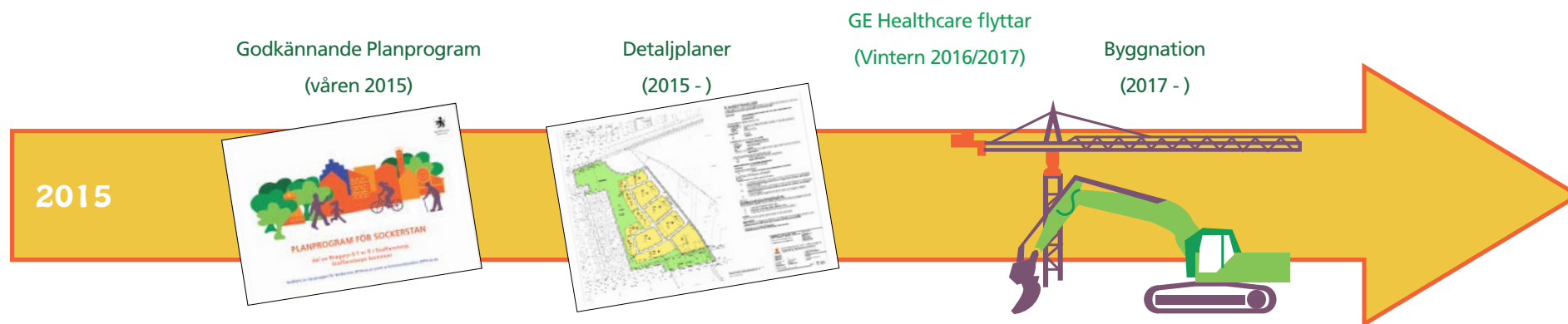
- Markmiljöutredning. Gäller området norr om Sockerbruksgården.
- Genomgång av befintliga verksamheter inom området och deras status.
- Uppdaterad inventering av befintliga ledningar (genom ledningskollen).
- Uppdaterad VA-utredning
- Parkeringsutredning

- Riskutredning kopplad till farligt gods på Simrishamnsbanan. Gäller för kvarteren närmast spårområdet.
- Bullerutredning som tar hänsyn till järnvägstrafik och biltrafik inom såväl som gränsande till området.
- Förundersökning (och eventuell slutundersökning) vid eventuell exploatering inom/i anslutning till befintlig fornlämning.

Ettappindelning

Sockerstan föreslås byggas ut i tre huvudetapper. Huvudetapperna är indelade i deletapper som kan genomföras efter varandra eller parallellt, beroende på vilket utbyggnadstempo som är lämpligt vid tiden för genomförande.

Ettappindelningen kommer att studeras vidare i samband med detaljplanläggningen. En etapp kan komma att innehålla flera detaljplaner, men en detaljplan kan även innehålla flera etapper. Priori-



teringsordningen mellan etapperna kan komma att ändras om det behövs för områdets utbyggnad.

I samband med att Sockerstan börjar byggas ut ska goda kommunikationer med buss och järnväg säkerställas. Eftersom det ännu är oklart om och när tågtrafik på Simrishamnsbanan kan komma till stånd föreslås utbyggnaden av området påbörjas i Sockerstans norra respektive södra/centrala delar. Dessa delar av området är till sin struktur oberoende av utvecklingen kring spårområdet/Järnvägs-gatan.

Det bedöms som mycket viktigt att i ett tidigt skede etablera spännande och kreativa verksamheter (tillfälliga eller med utvecklingspotential till bestående) som ger liv och rörelse åt de gamla sockerbruksbyggnaderna och därmed etablerar Sockerstan som område.

Etapp 1

Deletapp 1a består av ett bostadsområde i norra delen som främst innehåller enbostadshus i upp till tre våningar och den första delen av Campus Beta (lärmiljö). Parkområden i öster och väster rustas upp. Denna etapp kan nås från väster via Tranchells väg och knyts även ihop med Dalbyvägen via Brågarpsvägen innan områdets övriga gatunät byggs ut. Eventuellt kan området även knytas norrut till Planetbyn via Vädurens väg.

Deletapp 1b utgörs av den omvandlade sockerbruksbebyggelsen i Sockerstans hjärta; fabriken, betladan och kontoret, samt de närmast liggande



Etapputbyggnad

- Etappindelad bebyggelse
- Grönområde som utvecklas etappvis

nya kvarteren. Inom etappen föreslås bl.a. en saluhall med inriktning mot närodlade produkter kunna etableras i Betladan som del av Campus Beta. Sockertorget anläggs. Delområdet nås direkt från Dalbyvägen och knyts med en ny gata till delområde 1a.

Etapp 2

Denna etapp byggs öster om Sockerbruksparken som en länk mellan bostadsområdet i norr och bebyggelsen i Sockerstans centrala delar. Bebyggelsen utgörs av intressant nydanande arkitektur i en



öppen struktur mot Sockerbruksparken. Sockerbruksparken utvecklas.

Ettapp 3

Delettapp 3a består av kvarteren i väster närmast spårområdet/Järnvägsgränd, samt av kvarteren söder om Sockerbruksparken. Wallins stråde och Stationstorget anläggs. Området nås västerifrån via en ny väg öster om spåren som kopplar samman Dalbyvägen och Tranchells väg, samt österifrån från område 1b. Området väster om Sockerbruksparken, med dagvattendamm, utvecklas.

Delettapp 3b ligger i Sockerstans östra utkanter och består av blandad kvartersbebyggelse. Området nås österifrån från Brågarpsvägen och västerifrån från området 1b. Rekreativområdet på och kring Sockerbrukskullarna utvecklas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Kommunen avser att vara huvudman för mark som planläggs som allmän platsmark inom planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmarken kommer att utvecklas av kommunen tillsammans med de intressenter som får markanvisning i området.

Exploateringsekonomi

Förslaget ger möjlighet för positiva ekonomiska konsekvenser genom tillskapandet av nya bostäder

och till viss del verksamheter i Staffanstorps tätort.

Genom det centrumnära läget samt närhet till framtida kollektivtrafikstråk ges goda förutsättningar för utveckling av Staffanstorp.

Exploateringsutgifter kommer att uppstå för Staffanstorps kommun i form av omhändertagande av befintliga byggnader, markanläggningar samt utbyggnad av allmän plats med tillhörande ledningsläggningar.

Befintliga byggnader kommer att blandas med ny bebyggelse inom planens kvarter. Slutlig omfattning av nya byggrätter kommer att fastställas i kommande detaljplaner inom planområdet.



Medverkande

Politisk styrgrupp

Christian Sonesson, ordförande (M)
Michael Sandin, (M)
Carina Dilton, (S)
Torbjörn Löwendahl, (S)
Helene Öhman, (FP)
Ralph Friberg, (SP)

Tjänstemän från kommunen

Pontus Borgstrand
Ralp Hargemyr, teknisk chef (t o m 2014)
Sofia Tjernström, planarkitekt
Katarina Jeraeus, planarkitekt

Utredningar

- *Situationsplaner*, Nyréns
- *VA- och dagvattenutredning till detaljplan för Sockerstan*, 2013-07-05, Sweco
- *Analys av kulturhistoriska värden, byggnadsteknisk status samt framtida användningsmöjligheter för Sockerbruket i Staffanstorps*, 2013-03-22, Tyréns i samarbete med Blasberg Andreasson Arkitekter
- *Miljöteknisk markundersökning - Brågarp 1:33*, 2007-12-21, rev 2008-04-14 och 2009-02-18, Sweco Environment AB, Södra regionen
- *Brunnar på Sockerbruksområdet*, 2012-02-01, rev 2012-03-09, Sweco Environment AB, Södra regionen
- *Scenarier för klimatanpassning i Staffanstorps kommun*, 2012-03-29, FOI
- *Utredning av trafikbuller i samband med utvecklingen av Sockerstan i Staffanstorps*, 2013-08-27, WSP

Illustrationer och foton

Nyréns
Mumma reklambyrå
Team Bystrup arkitekter och designer och Yngve Andrén
Team Kanozi och COWI
Team Mandaworks, Hosper och Kreera
Sweco architects
Blasberg Andreasson Arkitekter
Ulrika Vendelbo
Zoltan Pusztai



Socketstan

