



Granskningsutlåtande, från granskning I & II Detaljplan för del av Brågarp 6:1, Sockerstan etapp 1 i Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2018-08-16 -- 2018-09-13
Handlingarna har funnits tillgängliga på biblioteken i Staffanstorp och Hjärup
samt på kommunens hemsida.

Kungörelse har varit införd i Sydsvenskan 2018-08-09.

Detaljplanen har varit föremål för granskning I under tiden 2019-07-01 -- 2019-08-31
Handlingarna har funnits tillgängliga på biblioteken i Staffanstorp och Hjärup
samt på kommunens hemsida.

Detaljplanen har varit föremål för granskning II under tiden 2022-12-23 -- 2023-01-23.
Handlingarna har funnits tillgängliga på biblioteken i Staffanstorp och Hjärup
samt på kommunens hemsida.

Kungörelse har varit införd i Sydsvenskan 2022-12-22.

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till länsstyrelsen, berörda nämnder,
statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av
förslaget.



Inkomna yttranden utan erinran

Arbetsmarknadsnämnden, Staffanstorp
Sydvatten
Swedavia, Malmö airport
Luftfartsverket
Försvarsmakten
Omsorgsnämnden, Staffanstorps kommun
Svenska kraftnät
E.ON Energidistribution AB

Inkomna yttranden med synpunkter

Acrinova
Räddningstjänsten, Staffanstorp
Tekniska nämnden, Staffanstorps kommun
TeliaSonera Skanova Access AB
Hyresgästföreningen
Socialnämnden, Staffanstorps kommun
Höje ås vattenråd
Barn- och utbildningsnämnden, Staffanstorps kommun
Region Skåne
Länsstyrelsen Skåne
Trafikverket
Lantmäteriet
Privatperson 1
E.ON Gas Sverige AB
Weum gas
Segeåns vattendragsförbund och vattenråd

Redovisning av yttranden utan synpunkter

Inkomna yttranden från berörda myndigheter/organisationer:

Arbetsmarknadsnämnden, Staffanstorp

Granskningsyttrande II

Arbetsmarknadsnämndens ordförande beslutar att arbetsmarknadsnämnden inte har något att erinra mot ändringarna i förslag till detaljplan för del av Brågarp 6:1 Sockerstan etapp 1 i Staffanstorp.

att med anledning av lagkrav om att tillhandahålla olika former av boende påminna stadsbyggnadsnämnden om att det i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning står angivet att "För att tillgodose framtida behov av sociala kontrakt avser kommunen att i kommande exploateringsavtal avtala med exploatören att kommunen ska ha löpande tillgång till ett överenskommet antal lägenheter."

Sydvatten

Granskningsyttrande II

Sydvatten har inga synpunkter på Sockerstan etapp 1

Swedavia, Malmö airport

Samrådsyttrande

Swedavia, Malmö Airport har inget att erinra om ovan rubricerade detaljplan.

Granskningsyttrande II

Detaljplan för Sockerstan etapp 1, beräknas inte att få någon påverkan på Malmö Airport. Swedavia har därmed ingen erinran mot rubricerat planförslag.

Luftfartsverket

Samrådsyttrande

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot förslaget till detaljplan.



Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LfV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Försvarsmakten

Samrådsyttrande

Denna plan ligger ej inom några Försvarsmaktens intresseområden eller rör högre bebyggelse (över 45 meter över marken inom tätort) så vi behöver ej den på remiss.

Granskningsyttrande

Försvarsmakten har inget att erinra avseende förslag till detaljplan för del av Brågarp 6:1, Sockerstan etapp 1, Staffanstorps kommun, Skåne län.

E.on Energidistribution AB

Granskningsyttrande

E.ON Energidistribution AB (E.ON) konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Granskningsyttrande II

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter över detaljplanen.

Omsorgsnämnden, Staffanstorps kommun

Granskningsyttrande

Beslut

I enlighet med delegationsordningen för punkt 1.2. 7 beslutas att omsorgsnämnden avstår från att yttra sig i ärendet

Ärendet i korthet

Omsorgsnämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter på Granskning om förslag till detaljplan för del av Brågarp 6:1 m f1 Sockerstan etapp 1.

Svenska kraftnät

Granskningsyttrande

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Granskningsyttrande II

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Redovisning av yttranden med synpunkter

Inkomna yttranden från berörda myndigheter/organisationer:

Länsstyrelsen Skåne

Samrådsyttrande

Länsstyrelsens rådgivning

Information om fornlämningar

Planområdet Sockerstan berör inte några kända fornlämningar. Sådana är emellertid registrerade i områdets omedelbara närhet. Stanstorps och Brågarps medeltida bytomter ligger i sydväst respektive norr och strax öster om området finns en delvis undersökt förhistorisk boplats. Området kan mycket väl ha haft boplatslämningar, men det får antas att industriverksamheten har skadat dessa eventuella lämningar och att arkeologiska utredningar skulle bli mindre meningsfulla. Länsstyrelsen erinrar om den generella anmälningsplikt som alltid gäller.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet - förorenad mark

Länsstyrelsen har bedömts vara tillsynsmyndighet för föroreningar från de f d Sockerbruket i Staffanstorp. Parallellt med detaljplaneärendet pågår ett tillsynsärende där underlaget i form av markundersökning hanteras. I utförda undersökningar för etapp 1, del av Brågarp 6:1 har det konstaterats att det föreligger ett åtgärdsbehov i och med ändrad markanvändning, ändamålet bostäder.



Inför antagande behöver valt åtgärdsalternativ i utförd åtgärdsutredning med föreslagna åtgärdsalternativ förtydligas efter resultat från den riskvärdering som utförts. Valt åtgärdsalternativ behöver vara så preciserat att det går att bedöma att det är såväl rimligt som praktiskt genomförbart.

Slutgiltigt förslag till hantering av olika delområden och djup bör efter de klargjorts förtydligas i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen saknas en beskrivning hur man tänker sig hantera ytor som inte har kunnat undersökas (provtagits) främst med anledning av att de är belägna under befintliga byggnader. Vidare om det föreligger en risk för föroreningar från tidigare verksamhet i de byggnader som avses sparas och när den risken så fall ska utredas. Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen bör förtydligas med uppgifter över:

- när provtagning under byggnader som avses rivas ska genomföras,
- eventuella utredningar av kvarlämnade föroreningar under byggnader som ska stå kvar
- samt undersökningar med syfte att utreda om det finns föroreningar från tidigare verksamhet som kan innebära en risk för människors hälsa utifrån den ändrade användningen av byggnader som bevaras.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen granskar endast plankarta och planbeskrivning. Enligt planhandlingarna har tidigare utredningar visat på bullerpåverkan för bebyggelse närmast järnvägen samt Malmövägen/Dalbyvägen. Länsstyrelsen konstaterar att planområdet ligger som närmst ca 70 m från järnvägen direkt intill Dalbyvägen. Det är särskilt angeläget att hantera bullerfrågan då planhandlingarna även anger att bebyggelsen närmast Dalbyvägen är bullerpåverkad. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på den nya skrivningen i PBL 2010:900 4 kap 33a §, eftersom den planerade bostadsbebyggelsen eventuellt är bullerutsatt. Planbeskrivningen ska, om bostadsbebyggelsen är bullerutsatt, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats. Det behöver framgå av planhandlingen vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen och dessa åtgärder blir planens förutsättningar. Tillsynsmyndigheten, det vill säga kommunens, möjlighet att i efterhand ställa krav på verksamhetsutövaren har förändrats i och med införandet av den nya bullerförordningen.

Beräkningen ska utgå från nuvarande förutsättningar, framtida scenario samt ta hänsyn till samtliga bullerkällor. Värdet för buller bör beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger. Då järnvägssträckan är utpekad som riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 6 § miljöbalken är det i sammanhanget viktigt att beakta bullerfrågan i ett framtida scenario så att inte tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset försvåras.

Länsstyrelsen efterfrågar en komplettering inför granskningskedet.

Hälsa och säkerhet - elektromagnetiska fält

Planförslaget möjliggör en nätstation/transformatorstation inom ändamålet Torg. Handlingarna bör kompletteras avseende anläggningarnas elektromagnetiska fält. Detta särskilt med tanke på att planförslaget ger byggrätt för bostäder direkt intill byggrätt för transformatorstationen (TORG). Behov av att eventuellt säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till elanläggning avseende elektromagnetisk fält ska ske med begränsning av byggrätten på plankartan.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande Hälsa och säkerhet - buller, Hälsa och säkerhet - förorenad mark, Hälsa och säkerhet – elektromagnetiska fält enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Granskningsyttrande

Länsstyrelsens bedömning

Handlingarna har kompletterats och förtydligats utifrån Länsstyrelsens synpunkter vid samrådet. Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Granskningsyttrande II

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet

Magnetfält

Planförslaget möjliggör en transformatorstation på kvartersmark i den östra delen. Handlingarna bör kompletteras avseende anläggningarnas elektromagnetiska fält. Detta särskilt med tanke på planförslaget ger byggrätt för bostäder på samma yta som byggrätt för transformatorstation. Behov av att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till elanläggning eller andra åtgärder avseende elektromagnetiska fält ska ske med begränsning byggrätten på plankartan. Kommunen har också möjlighet att säkerställa behov av skyddsåtgärder med villkor enligt 4 kap 14 § PBL.

Länsstyrelsens bedömning



Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande hälsa och säkerhet – magnetfält, enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Planbeskrivningen har uppdaterats med valt åtgärdsalternativ och föreslagna åtgärds mål efter den riskvärdering som har utförts. Hantering av olika delområden och djup har införts i planbeskrivningen i både text och bild. En kompletterande undersökning av befintliga byggnader som ska rivas och bevaras har gjorts med provtagning i jord och luft med fokus på risk från tidigare verksamhet. Resultatet från utredningen finns också beskrivet i planbeskrivningen.

Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med bestämmelse om buller samt beräkningar från bullerutredningen. Framtida scenarion som kan förutspås har utretts i bullerutredningen. Med och utan att Simrishamnsbanan tas i drift, vilket inte medför att värdena för buller överskrids. Den huvudsakliga bullerpåverkan är från trafiken längs Dalbyvägen som påverkar det södra bostadskvarteret. Åtgärder för att möjliggöra bebyggelsen redovisas i planbeskrivningen och säkerställs med bestämmelser i plankartan.

Nätstation/transformatorstation möjliggjordes inte i planen under granskning 1. Transformatorstation har dock mellan granskning 1 och granskning 2 införts i plankartan, men på en annan plats. Sockerstan etapp 1 är ett tätt bostadsområde i form av en kvartersstad. För att nyttja ett av de bästa kollektivtrafikklägen i orten så bra som möjligt och för att skapa så mycket bostäder som möjligt i det centrala läget så eftersträvas täta och slutna kvarter. Samtidigt behöver bebyggelsen strömförsörjas från flera platser, därmed byggs nätstationen in i P-huset.

Ett parkeringshus planeras att byggas i kvarteret öster om Fabriken. Parkeringshuset kommer kombineras med verksamheter och bostäder. I parkeringshuset möjliggörs även för ett E-område som innebär att en transformatorstation får uppföras. För transformatorstationens elektromagnetiska strålning förhåller sig kommunen till försiktighetsprincipen. Kvarteret har därmed delats in i olika användningsytor för att säkerställa ett säkerhetsavstånd mellan bostads- och centrumändamål och transformatorstationen. Säkerhetsavståndet har undersökts av WSP i utredningen "Beräkning av elektromagnetiska fält" 2023-06-27. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten är långtidsexponering av magnetfält upp till 0,2 mikrottesla i årsmedelvärde att betrakta som normalt i boendemiljöer. Transformatorstationen beräknas ha ett årsmedelvärde på 800 A, 0,2 mikrottesla i årsmedelvärde uppmäts därmed vid ca 12m som det längsta avståndet från stationen. Kommunen har därmed ett säkerhetsavstånd om 13m till bostads- och centrumändamål för att säkerställa att området är lämpligt utifrån att det inte finns några risker för människors hälsa och säkerhet.

Lantmäteriet

Samrådsyttrande

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.

Planbestämmelse

Vad innebär bestämmelsen fs i praktiken? kraga ut över allmän plats upp till 10 m.

Fastighetsrättsliga frågor

Hur är det tänkt att man ska ta sig till parkeringen? Ska den vara underjordisk eller förlagd i annat plan än centrum/bostäder kan det vara lämpligt att göra parkeringen som en 3D-fastighet.

Nedre delen: av planområdet slutat i fastighetsgränsen mellan Brågarp 6:1 och Nevishög s:1. Samfällighetens exakta läge är oklart och kommer att behöva fastighetsbestämmas inför kommande avstyckningar av de södra kvarteren. Det kan med fördel göras i samtidigt som planprocessen pågår så kommer fastighetsgränserna överensstämma med plangränserna. Alternativt regleras den delen av Nevishög s:1 till kommunens befintliga gatufastighet, Stanstorp 1:6

Ekonomiska frågor

Det står att exploatören ska svara för kostnader för fastighetsbildning hänförliga till indelning av fastigheterna etc. Lagfaren ägare till fastigheten står som betalare av kostnaderna i en lantmäteriförrättning.

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäteriförrättningar mm) som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slag av kostnader (framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förrättningskostnader mm). Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda fastighetsägare inte kunnat läsa ut dessa uppgifter under planprocessen. Följden blir då i stället att dessa frågor måste behandlas på nytt i efterföljande lantmäteriförrättningar vilket också leder till längre genomförandetider.

Granskningsyttrande

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.



Plankartan

Egenskapsgränser verkar saknas vid vissa gränser mellan prick alternativt korsmark och övrig mark.

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäteriförrättningar mm) som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slag av kostnader (framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förrättningskostnader mm). Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda fastighetsägare inte kunnat läsa ut dessa uppgifter under planprocessen. Följden blir då i stället att dessa frågor måste behandlas på nytt i efterföljande lantmäteriförrättningar vilket också leder till längre genomförandetider.

Granskningsyttrande II

Följande anmärkningar har framkommit vid granskning av planförslagets handlingar (daterade 2022-11-01).

3D BESTÄMMELSER

- Under planbestämmelserna anges TORG2. I kartan anges TORG1.
- Av plankartan framgår att höjdvärdsgränningen av planbestämmelsen TORG1 begränsas i vertikalled med den något otydliga formuleringen "Torg gäller från marknivån till 4,5m uppåt". Detta skulle med fördel kunna göras tydligare liksom övriga avgränsningar i vertikalled. Detta för att undvika tolkningssvårigheter vid genomförandet och fastighetsbildandet, vad händer exempelvis om marknivån höjs innan fastighetsbildandet. Det mest tydliga är oftast att redovisa höjder från nollplanet. Eller tydliggöra vad som menas med markplan. Just gränsen mellan allmän och enskild mark är viktig att klargöra då kommunen har såväl möjlighet som skyldighet, på fastighetsägarens uppmaning, till inlösen av allmän plats.

KOMBINATION KVARTERSMARK OCH KVARTERSMARK FÖR ANNAT ÄN ENSKILT BEBYGGANDER

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen E betraktas som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation

kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommentar:

Bestämmelsen F5 har ändrats mellan samråd och granskning. Egenskapsgränser finns, men överlappar på vissa ställen byggnadslinjer. Ett kvarter möjliggör för parkering, centrumverksamhet och bostad. Tanken är att ett parkeringshus ska byggas. Blir det fler användningsområden inom samma byggnad kan det bli aktuellt med 3D-fastighet. Kommunen har lämnat in en ansökan till lantmäteriet om att reglera in del av fastigheten Staffanstorp Nevishög s:1 till kommunens fastighet Staffanstorp Stanstorp 1:6. Kommunen är fastighetsägare till samtliga fastigheter inom planområdet. Kommunen bekostar i ett första steg bildandet av nya fastigheter som sedan ska överlåtas till exploatörer. Hur exploatörernas bebyggelse kommer att se ut på respektive fastigheten fastställs först i marköverlåtelseavtalet. I vissa fall blir det aktuellt med ytterligare avstyckningar, bildande av gemensamhetsanläggningar, m.m. som exploatören ska bekosta. Exploatören är då fastighetsägare. I vissa fall behövs inga ytterligare lantmäteriförrättningar. Vilka lantmäteriförrättningar som kommer att behövas beror på hur Exploatören önskar bebygga sin fastighet och vad kommunen anser passar på platsen. Eftersom vi idag inte vet vilka lantmäteriförrättningar som kommer att bli aktuella för kommande exploatörer blir det svårt att redan nu redovisa detta. Genomförandebeskrivningen har arbetats om och tydliggjorts.

Med den informationen kommunen har i dagsläget är bestämmelsen om 3D-fastighetsbildning den tydligaste bestämmelsen som kan göras.

Syftet med att kombinera P och E är att skapa en flexibilitet i planen och att nyttja marken på bästa sätt. Kombinationen av kvartersmark och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande kan skapa inlösenrätt för kommunen. Kommunen bedömer att riskerna för eventuella problem är små eller inga.



Höje ås vattenråd

Samrådsyttrande

Vattenrådet tycker att dagvattenfrågorna hanteras på ett tydligt och bra sätt i planförslaget och har därför egentligen inga direkta synpunkter. Det är bra att det gjorts en modellering av dagvattnet och man har tagit höjd för rinnvägar vid skyfall. Eftersom andelen hårdgjord yta i området i princip inte förändras kan man inte heller tala om några ökade flöden av vatten och föroreningar ut från området.

Vidare är det positivt att marken saneras. Det kan förhoppningsvis minska risken för läckage av föroreningar till yt- och grundvattnet

Det borrar och brunnar som finns i området behöver förseglas så att grundvattnet inte riskerar att bli förorenat. I ett förändrat klimat vet man aldrig när en lokal vattentäkt skulle kunna tänkas behöva tas i bruk och då får grundvattnet inte vara förorenat.

Avslutningsvis menar vattenrådet att följande formulering verkligen behöver ändras:

”Sammantaget bedöms miljö kvalitetsnormerna för vaten inte påverkas negativt av planförslaget.”

Vattenrådet har påpekat detta tidigare. En bättre och mer korrekt skrivning hade t ex varit:

”Eftersom andelen hårdgjorda ytor inte ökar med planförslaget bedöms inte planen försvåra att miljö kvalitetsnormerna för Höje å uppnås.”

Miljö kvalitetsnormerna för Höje å beslutas av den s k vattendelegationen för Södra Östersjöns vattendistrikt och är inget som en detaljplan i Staffanstorps kan påverka. Det planförslaget kan påverka är statusen i recipienten (d v s vattenkvaliteten i Höje å) och därmed möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna, inte miljö kvalitetsnormerna i sig.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Synpunkten om formuleringen har ändras i planbeskrivningen enligt ovan. De borrar och brunnar som finns inom planområdet kommer att förseglas.

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd, Segeå-projektet

Granskningsyttrande

Planens syfte är att möjliggöra kvartersbebyggelse med bostäder kombinerat med ett brett spektrum av användningar. Det ska finnas möjlighet till centrumverksamhet, skolverksamhet, andra verksamheter, handel samt kultur och idrott.

I området finns en damm som har ätlig groda. Den dammen säger man att man ska ta bort (sidan 22 under stycket grodor) och ersätta med en utjämningsdamm. Ätlig groda är fridlyst och det är förbjudet att förstöra deras livsmiljöer. I texten säger man att grodorna kan flytta till en ny damm. Riktigt så enkelt är det inte att få en population av biologisk mångfald att etablera sig. Den nya dammen kanske inte har optimala förutsättningar vad avser ljus, djup, vattenkvalitet, mat, lämpliga kanter och vegetation eller så kan förekomst av andra störningar göra att den ätliga grodan inte kommer att trivas. Ska man värna om biologisk mångfald låter man befintliga livsmiljöer vara kvar samtidigt som man anlägger nya dit de kan sprida sig om de vill. Därför förordar Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd att man bör ha kvar den befintliga dammen i området och revidera i planen hur man avser anlägga övriga dagvattendammar i området.

Vidare vill Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd framhålla vikten av att MKN för vatten ska hållas. Samt att dammar som anläggs ska dimensioneras så att de blir en resurs ur såväl rening som fördröjnings synpunkt. Så lång uppehållstid som möjligt bör eftersträvas och med tanke på klimatförändringar är översvämningsytter och öppna diken samt vegetationsklädda tak positivt. Stora träd bör sparas alternativt planteras för att bidra till skugga och ta upp dagvatten i området.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Den ätliga grodans livshabitat har utretts och de nya dammarna som grodorna kan flytta till kommer att anpassas för att säkerställa en god livsmiljö för grodorna. De träd som kan bevaras är förlagda med skydd i detaljplanen Dagvattnet kommer renas och fördröjas i de nya dammarna utanför planområdet.

Trafikverket

Samrådsyttrande

Vägar

Planområdet berörs inte direkt av statlig väginfrastruktur.



Järnväg

Området Sockerstan är placerat in till Simrishamnsbanan, berörd detaljplan angränsar dock inte till Trafikverkets fastighet eller spår område för Simrishamnsbanan. För närvarande bedrivs ingen trafik på Simrishamnsbanana. Simrishamnsbanan är dock fortsatt utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Därför måste kommunal planering i anslutning till Simrishamnsbanan anpassas efter möjligheten att trafiken återupptas på Simrishamnsbanan.

Berört planområde ligger på ett avstånd om ca 70-90 meter från spår mitt.

Planbeskrivningen anger att Staffanstorps kommun utreder möjligheterna att köra buss på den befintliga banvallen. Trafikverket tar inte ställning till detta i med denna detaljplan.

Buller

Planbeskrivningen anger att bullerutredning tagits fram för hela planprogrammet för Sockerstan (Sweco 2018-02-05) vilken Trafikverket fått ta del av. Man undersökte förutsättningarna för planerad bebyggelse med påverkan från väg- och järnvägstrafik enligt nuläge och år 2038. Beräkningarna gjordes med och utan Sockerstans planerade kvarter och vägar samt med och utan eventuell framtida järnvägstrafik på Simrishamnsbanan. Utredningen visade att bebyggelsen närmast Dalbyvägen har bullerpåverkan. Den ekvivalent ljudnivå från järnvägen överstiger inte 60 dBA, därmed kan den maximal ljudnivå överstiger 70 dBA, även om man bygger enkelsidiga bostäder mot järnvägen.

Trafikverket vill påtala att det inte är reglerat i vilken ordning olika byggnader ska byggas, om man börjar med bostäder "bakom" de bullerskyddande byggnaderna och det av någon anledning blir stopp i projektet så är det inte utrett hur bullerutsatt bostäderna blir då. Vidare medger planen 20 meter byggnadshöjd, men man har i bullerutredningen studerat 4 våningar och inte angett antal meter, detta bör förtydligas.

Trafikverket anser att i detaljplaner ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad och den byggrätt som planen medger gäller. Trafikverket vill påtala att vi förutsätter att planen klarar framtida bullerriktvärde för väg- och framtida järnvägstrafik. Kommunen och exploatören ansvarar och bekostar eventuella bulleråtgärder.

Planbeskrivningen (s.7) anger följden: "En tidig utredning kring buller från järnvägen respektive biltrafik på Malmö-/Dalbyvägen, Järnvägsgatan samt Industrivägen har gjorts i samband med framtagandet av planprogrammet för Sockerstan. Denna visar att

bebyggelsen närmast Dalbyvägen har bullerpåverkan.". Trafikverket efterfrågar information om denna utredning, är det samma som Sweco (2018-02-05) genomfört? Kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik

Trafikverket är positiva till exploateringen i ett kollektivtrafiknära läge. Området har potential till en hög andel kollektivtrafik och i med det central läget även angöring via gång och cykel. Genom redan från början låga p-tal uppmuntras användande av hållbara transportmedel.

Vatten

Planbeskrivningen anger att dagvattenavledning från planområdet i huvudsak sker "västerut mot lågområdet i anslutning till järnvägsspåren. Längs järnvägsspåren finns en större kommunal dagvattenkylvert, som är en del av en kulvertering av Borggårdsdiket som löper genom Staffanstorp i nord-sydlig riktning. I den västra delen av Sockerbruksområdet finns två stycken dammar som utnyttjas för fördröjning/utjämning innan vattnet leds vidare. Från den större norra dammen finns en utloppsledning som ansluter till den kuverterade ledningen längs spåren.". Samt att "Dagvattnet delas upp i två avrinningsområden. Ett leds västerut mot järnvägsområdet där en ny utjämningsdamm anläggs väster om Sockerbruksparken och vidare till recipienten Borggårdsdiket".

Trafikverket vill tydliggöra att det pågår en diskussion mellan Trafikverket och Staffanstorps kommun om möjligheterna för kommunen att förvärva och eller arrendera delar av Trafikverkets fastighet vid Simrishamnsbanan.

Luftfart

Detaljplanen medger bebyggelse med högsta nockhöjd 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för flygplatsen i Sturup. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Likaså ska Luftfartsverket och Försvarmakten, i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Se Trafikverkets hemsida: <https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/samhallsplanering/Sakerhet-och-konflikter/Sakerhetsavstand-mellan-infrastruktur-ny-bebyggelse-samt-ovriga-anordningar/Skyddsomrade-runt-flygplatser/>

Luftfartsverkets CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av Luftfartsverket. Luftfartsverket hörs genom tjänsten "CNS-analys" på Luftfartsverkets hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys> Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt Luftfartsverket och Försvarmakten. I de



fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. Lokaliseringsbedömning sker även hos Försvarmakten. Läs mer på Försvarmaktens webbplats (www.forsvarsmakten.se), där blankett finns.

Enligt Trafikverkets bedömning sker ingen påverkan på inte MobiSIR.

Granskningsyttrande

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Staffanstorps kommun har beaktat Trafikverkets synpunkter, genomfört förtydliganden samt kontaktat berörda gällande luftfart. Trafikverket har inget att erinra.

Granskningsyttrande II

Trafikverket har tagit del av de reviderade granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Trafikverket bedömer att förändringarna från tidigare granskningskede är av mindre betydelse för Trafikverkets verksamhet och intressen. Därmed har Trafikverket inga ytterligare synpunkter i detta skedet utan hänvisar därför till vårt tidigare yttrande i granskningskedet

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Enligt den bullerutredning som tagits fram är inte byggnaderna bakom bebyggelsen närmast Dalbyvägen bullerutsatt oavsett om dessa byggs eller inte. I bullerutredningen står inte antalet våningar utan meter. Den tidigare utredningen är gjord av WSP 2013-08-27 och utgick från planprogrammet för Sockerstan.

Luftfartsverket, Sturup och Försvarmakten har beretts möjlighet att yttra sig men hade inget att erinra.

Socialnämnden, Staffanstorps kommun

Samrådsyttrande

Socialnämnden vill dock gärna påtala vikten av tillgängligheten för alla av kommunens invånare i planeringen av kvartersbebyggelse samt för centrumändamålet – det vill säga att utbud och service har en hög tillgänglighet i form av entréer utan trappsteg, automatiska dörröppnare och dörrar i en bredd som tillåter rullstolar etc.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Frågan prövas i bygglovet.

Barn- och ungdomsnämnden, Staffanstorps kommun

Samrådsyttrande

I samband med byggnationen kan det påverka barn och elevers säkra skolväg. Många elever använder sig av cykelvägen vid Dalbyvägen och vidare parallellt med Järnvägsgatan framför allt till och från Baldersskolan och Hagalidskolan. In- och utfarter för byggtrafik bör därför dirigeras så att gång- och cykelbanan som vi nämner ovan, är en säker skolväg. Utöver detta har barn- och utbildningsnämnden inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Säker skolväg under byggnationstiden regleras inte av detaljplanen utan i marköverlåtelseavtalet och i kommunens entreprenad för utbyggnad av allmän plats och VA.

Tekniska nämnden, Staffanstorps kommun

Samrådsyttrande

Gator och Trafik

För gång- och cykeltrafik planeras planområdet att nås från Dalbyvägen i söder och från angränsande bostadsområden i norr och öster. Västerifrån, från Staffanstorps centrum, kommer området nås via befintliga kopplingar över spåren i höjd med stationshuset respektive korsningen via Kyrkvägen.

-För att säkerställa säkerheten för oskyddade trafikanter bör en trafiksäkerhetsutredning genomföras med gång- och cykeltrafikanter prioritering framför motorfordonstrafik, vilka korsningspunkter som ska höjas upp och var andra hastighetsdämpande åtgärder eventuellt behövs. Planområdet kommer att nås med motorfordonstrafik söderifrån, från Dalbyvägen via Sockerstans huvudgata, Sockerallén. Då utbyggnad av Sockerstan har kommit längre kan planområdet även nås norrifrån via Brågarpsvägen och österifrån via Sockerbitsgatan (framtidig gata med utfart på Dalbyvägen).

-En analys behöver göras av korsningens, Dalbyvägen och Sockerallén, för att säkerställa framkomligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter, kollektivtrafik och fordonstrafik i berörd korsning. Före utbyggnad av detaljplaneområdet sker, bör åtgärder av berörd korsning ske.

VA

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och spillvattenledningar och anslutningspunkt finns i anslutning till planområdet.



Dagvatten från området ska fördröjas i fördröjningsdammar invid Sockerbruksparken och Bo97-parken. Före genomförande bör dammen intill Sockerbruksparken färdigställas för att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet. Fastigheter ska höjdsättas med lutning från byggnader mot gata och med en sådan höjd att de skyddas vid extrem nederbörd.

Vid sättandet av färdig golv-nivå ska denna vara minst en decimeter över bräddnivå samt vara minst en decimeter ovan högsta höjd på anslutande allmän plats vid varje fastighet. Detta ska framgå på plankartan och för att fastställa bräddnivån behöver en upp- och nedströms bräddningsutredning genomföras. Park I anslutning till planområdet finns flera befintliga parker, Sockerbruksparken, Bo97-parken och Sockerkullen, som kommer att upprustas i samband med utbyggnad av området och därmed krävs inga nya parker inom detaljplanen. Intill Amaranthen föreslås centrumändamål i kombination med förskola med begränsad möjlighet till utemiljö.

För förskolan bör det säkerställas att dess utomhusverksamhet ej ger en negativ effekt på de allmännyttiga platserna i närområdet. Renhållning Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.

Detaljplanen möjliggör ett ökat tryck på befintliga återvinningsstationer och behöver därmed ses över i anslutning till området.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. En trafikutredning har tagits fram i samråd med den Tekniska avdelningen som b.l.a. utreder trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. En analys och förprojektering för korsningspunkten Dalbyvägen/Sockerallén har gjorts som förespråkar cirkulationsplats. Cirkulationsplatsen byggs under hösten 2022. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats för att säkerställa ett skydd för fastigheter mot extremnederbörd. Vid förskola med begränsad utemiljö ska det säkerställas att de allmännyttiga platserna i närområdet ej påverkas negativt. En analys av återvinningsstationslokalisering i Staffanstorps tätort har utförts av Stadsbyggnadskontoret. Denna påvisade behov av återvinningsstation inom eller i närheten av Sockerstan. Senare etapper av Sockerstan berörs och frågan kommer att utredas detaljerat i ett senare skede.

Region Skåne

Samrådshandling

Region Skåne ser positivt på att Staffanstorps kommun möjliggör utvecklingen av en ny stadsdel med både bostäder och verksamhet såväl som handel, service och centrumfunktioner i ett kollektivtrafiknära läge.

Området har god tillgång till kollektivtrafik och det finns dessutom en pågående utredning om framtida trafikering med kollektivtrafik till både Lund och Malmö. I ett långsiktigt perspektiv kan planområdet också beröras av en eventuellt framtida utveckling av tågtrafik på Simrishamnsbanan.

Vid Dalbyvägen söder om planområdet ligger idag hållplatsen Jeppsagård som kan komma att flyttas längre västerut. Avsikten med flytten är att anpassa hållplatsen till en framtida regional superbuss. Enligt planförslaget finns goda kopplingar för gång- och cykeltrafik till det tänkta hållplatsläget.

Granskningsyttrande

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret. I handläggningen av detta ärende har enheten för samhällsplanering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2019-01-31 § 11.

Granskningsyttrande II

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan. I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet.

Inkomna yttranden från sakägare och övriga

Acrinova

Granskningsyttrande II

Balkonger bör tillåtas att kraga ut 1,5 meter från fasad i stället för 1,4 meter. De kvaliteer som beskrivs på s.18 i planbeskrivningen bör kunna uppnås även med 1,5 meter utkragande balkonger.

Finns det möjlighet att lätta upp bestämmelsen att balkongerna ska vara en del av fasadlivet i bottenplan? I bottenplan har man väl dessutom snarare en uteplats än en balkong?

I planbeskrivningen stämmer inte illustrationerna med vad som är möjligt att bygga enligt plankartan i vårt kvarter, se till exempel s13.



Vilken höjd är breddnivån? Kan vara bra att förtydliga.

Gäller bestämmelsen för takvinkel hela planområdet? Gör den inte det måste det förtydligas då den står under de bestämmelserna som gäller för hela området.

Kommentar:

Att möjliggöra att balkonger kragar ut 1,5m istället för 1,4m är inte aktuellt då 1,4m redan är en väldigt djup balkong och syftet med bestämmelsen är endast att tillåta så mycket som krävs för att göra balkongen tillgänglighetsanpassad. Syftet med bestämmelsen om balkong i bottenplan är att skapa en stadsmässig kvartersstad där det privata livet framförallt orienteras mot gårdssidan. Därmed ska balkonger vara en del av fasadlivet och inte utformas som en traditionell uteplats i ett villaområde. Planhandlingarna är kompletterade med bräddnivåer. Illustrationen i plankartan är gjord i samråd med Acrinva. Bestämmelsen om takvinkel gäller endast där symbolen takvinkel finns på plankartan.

Räddningstjänsten, Staffanstorp

Granskningsyttrande II

Räddningstjänsten har sedan den första granskningsomgången införskaffat ett höjdfordon till stationen i Staffanstorp. Eftersom Sockerstan ligger tillräckligt nära brandstationen innebär detta att räddningstjänsten skulle kunna bistå vid utrymning av vissa byggnader även över 11 meter. För att detta ska vara möjligt måste bland annat uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon upprättas och förutsättningarna måste säkerställas för varje byggnad i bygglovsskedet. Det kan vara önskvärt att redan i detaljplanen ange vissa förutsättningar för om samt hur/var uppställningsplatser får upprättas eftersom det kan påverka möjligheterna att t.ex. plantera träd och anlägga parkeringsplatser längs byggnader och gator i området vilket kan påverka helhetsintrycket i området. Ett exempel på hur detta kan begränsas är att ange att vägnätet på området inte får användas som uppställningsplats till räddningstjänstens höjdfordon.

Kommentar:

Tillgängligheten för Räddningstjänsten samt brandvattenförsörjningen skall beaktas vid detaljprojekteringen av exploateringsområdet. Kommunen förespråkar brandsäkra trapphus som brandsäkerhetsåtgärd, alternativt uppställningsplats inom kvartersmark.

E.ON Gas

Samrådsyttrande

E.ON Gas Sverige AB (E.ON Gas) eller den part som vid överlåtelse övertar ansvaret för bolagets gasledningar, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Befintliga gasledningar för natur- och biogas finns i anslutning till planområdet vilket bör framgå i planbeskrivningen under stycket "El, uppvärmning och tele". Natur- och biogasledningar är ett mycket effektivt energialternativ för att uppnå ekologisk hållbar utveckling och möjlighet till diversifierade energisystem. För restaurangverksamhet finns många applikationer för restaurangkök, uteservering m.m. För övrigt har E.ON Gas inget att erinra mot planförslaget då vi inte har några ledningar inom planområdet.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Diskussion om uppvärmning har förts med E.ON. Det finns inte gas inom planområdet därmed nämns inte detta i planbeskrivningen.

Weum Gas AB

Granskningsyttrande

Weum Gas AB tidigare E.ON Gas Sverige AB, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas vill informera om att i aktuellt planområde finns en avkopplade ledning, se bifogad karta. Ledningar kan demonteras av exploatör i samråd med områdesansvarig, Peter Niklasson, på Weum Gas och kontakt sker via vår kundtjänst. Vid demontering ska inmätning ske vid avkopplingsställena av exploatören och redovisas till Weum Gas för dokumentation i kartsystem.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Ovan nämnd ledning kommer inte påverkas av planens utbyggnad. Planens utbyggnad gäller endast för etapp 1 enligt planområdet och plankarta.

TeliaSonera Skanova AB

Samrådsyttrande

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kan komma att beröras av planens genomförande.



Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen: "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Kommentar:

Vid eventuellt borttagande av ledningar så plockas de bort efter uppsägning av kontrakt.

Hyresgästföreningen

Samrådsyttrande

Vi ser positivt på nybyggnation av bostäder och hoppas att man tar möjligheten att bygga en socialt hållbar stadsdel där man blandar upplåtelseformerna och därmed säkerställer en valfrihet för invånarna. I detta är ett stort utbud av hyresrätter i varierande storlekar ett självklart inslag.

I det att man skapar en helt ny stadsdel är det viktigt att man skapar rörelsemönster och verksamheter som gör stadsdelen levande och trygg även på kvällstid. För detta krävs en variation av mötesplatser och aktiviteter för att människor ska kunna mötas och göra stadsdelen levande. Det är viktigt att kommunen i planeringen tar en aktiv roll i att skapa dessa samlingsplatser och förutsättningar och inte lämnar det endast till byggherrarna.

Granskningsyttrande

Vi har även i tidigare remissvar påtalat vikten av att bygga ett levande bostadsområde som sträcker sig över hela dygnet. Syftet att skapa en kvartersbebyggelse, med bostäder och plats för olika slags verksamheter, är lovvärt och vi vill lyfta upp vikten av att det offentliga rummet är tillgängligt för alla, yngre som äldre.

Kommunikation mellan bostadsområden är också viktig för att inte isolera det nya kvarteret och få vi/dem känsla. Det behövs således flera säkra passager under Dalbyvägen för att komma till och från Nevishögssidan för att underlätta gemenskap mellan områdena.

Trygghet betyder bland annat att människor ges möjlighet att träffas och att utrymmen planeras för olika aktiviteter. Sveriges klimat gör att inomhusaktiviteter behöver ske på andra ställen än i skolor och fritidshem. Planen nämner just mötesplatser som viktiga i syftesbeskrivningen. Vi kan konstatera att efter bibliotekets flytt till Medborgarhuset har tidigare platsen blivit mer frekvent besökt även sena kvällar. Detta ökar också tryggheten när fler människor är i rörelse. Det behövs fler samlingspunkter i Staffanstorp.

Staffanstorps kommun har i denna plan ett utmärkt tillfälle att visa att man tar ansvar för sina kommuninnevärnars bostadssituation. Både "Betladan" och "Fabriken" är huskroppar som verkligen visar på hållbar byggnation. Här har kommunen ett gyllene tillfälle att bygga bostäder som både är hållbara, miljömässiga och kan byggas till kostnader för folk med normala inkomster om man har den rätta viljan. Bostaden är ingen handelsvara, den är en rättighet för invånarna.

Granskningsyttrande II

Hyresgästföreningen ser positivt på förslaget men förespråkar att det byggs hyresrätter.

Vid Dalbyvägen behöver man se över säkerheten då många barn passerar här. Ett förslag är att anlägga en tunnel under Dalby vägen (Fabriken).

Här tillkommer även bostadsändamål och kultur och idrottsområdet. I det att man skapar en ny stadsdel är det viktigt att man skapar rörelsemönster och förutsättningar för verksamheter som gör stadsdelen levande och trygg både dagtid och kvällstid. För att åstadkomma detta behövs en variation av mötesplatser som främjar möten i området.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Detaljplanen möjliggör en stor bredd av användningar som kan bidra till att skapa en variation av verksamheter, aktiviteter och mötesplatser under dygnets alla timmar. Trafiksäkerheten på Dalbyvägen har ökat genom anläggandet av en cirkulationsplats vid Sockeralléns infart.

I Sockerstan strävar vi efter att skapa offentliga platser som tilltalar yngre (lekplatsen Sockerlekan), samt tonåringar och vuxna (de olika platserna och torgen). En utredning om Dalbyvägen har gjorts som föreslår en omgestaltning till stadsgata snarare än genomfartsväg med lägre hastighet och cirkulationsplats. Syftet med planen är att möjliggöra för blandad bebyggelse där bostäder varvas med verksamheter i strategiska lägen vid torg, platser och längs Sockerallén. I detaljplanen styrs endast verksamheter kring Sockertorget, men på andra strategiska platser skall bottenplanets takhöjd anpassas till verksamhetslokalers förutsättningar. Centrumverksamhet möjliggörs i hela Sockerstan etapp 1.

För boendesituationens relation till kostnader så måste hela kommunen ses som en enhet. Där kompletteras Sockerstan etapp 1 det bostadsbestånd som redan finns med en övervägande andel småhus. Varken upplåtelseformer eller lägenhetsstorlekar är dock något som styrs i detaljplan.



Bostäders upplåtelseform är inget som styrs av detaljplanen. Tunnel är en kostsam åtgärd som ofta upplevs väldigt otrygg. Trafiksäkerheten vid Dalbyvägen har säkerställts genom en ny cirkulationsplats vid Sockerstans entré Sockerallén. Staffanstorps kommun strävar efter att skapa blandstad i Sockerstan och har därmed möjliggjort ett brett spektrum av verksamheter i detaljplanen.

Privatperson 1

Samrådsyttrande

Som vi också framförde på samrådsmötet gällande denna etapp menar vi att Brågarpsvägen mellan Sockerbruksgården och Tranchells väg, alltså söder om Sockertoppen, inte bör användas som infart till Sockerstan. Även om vägnätet utanför etapp 1 inte ingår i den nu berörda detaljplanen anser vi att man redan nu behöver ta ställning till detta.

I dagsläget fungerar denna sträckning nästan som en gång- och cykelväg med mycket cykeltrafik och hund- och barnvagnspromenader. Dagens biltrafik är acceptabel, men på vissa delar måste gångarna bege sig ut i vegetationen för att släppa fram större bilar, och möte mellan två bilar fungerar inte alls på större delen av sträckan.

Redan nu har det märkts hur biltrafiken har ökat, och vi kan inte tänka oss annat än att den kommer att öka mycket mer när etapp 1 byggs ut. Det handlar inte bara om trafiken till och från Sockerstan, utan vägen är också en bekväm och fullt förståelig genväg för de boende i Kyrkbyn när de ska söderut mot Dalbyvägen. När denna väg blir ännu mer tillgänglig (vi ser exempelvis utbyggnaden med gatubelysning som sker nu (vilken i sig är positiv), och när Sockerallén är färdig), räknar vi med att även denna trafik kommer att öka.

Om de långsiktiga planerna på ett genombrott med en förlängning av Tranchells väg över järnvägsspåren in mot centrum är något som man menar allvar med, så måste även detta redan nu vägas in. Att använda Brågarpsvägen som en del i denna väg in mot centrum, annat än för cykeltrafik, är en riktigt dålig idé.

Denna del av Brågarpsvägen är egentligen inte lämplig för biltrafik alls då den är så smal, och inte går att bredda för att göra plats för cykelväg eller möjliggöra möte, vilket skapar osäkerhet för fotgängare och cyklister då bilarna ibland håller hög hastighet.

Om det krävs en utfart norrut från Sockerstan föreslår vi i så fall hellre att Tranchells väg används för detta, genom att koppla på den på Sockerallén vid Sockerbruksgården. Det är inte heller ett optimalt alternativ, men bättre än att använda denna del av Brågarpsvägen, då där åtminstone finns en trottoar. Brågarpsvägsdelen kan förslagsvis göras om till cykelväg med genomfartsförbud för de som inte behöver nyttja vägen för att komma till sina fastigheter.

Granskningsyttrande II

Vi har följande synpunkter och kommentarer.

Det skrivs att den norra delen av Sockerstan ska ansluta till Tranchells väg, som sedan ska kopplas samman med Storgatan in mot centrum. Vi önskar att det förtydligas vad de faktiska planerna är och vad som är målsättningar/ambitioner/möjligheter. Vi anser att det bör finnas mer tydlighet redan nu i frågan gällande planering framåt av trafiklederna. Det står i förutsättningarna att för närvarande är Brågarpsvägen utfarten norrut för området som detaljplanen gäller. Brågarpsvägen är, som påpekats, söder om Tranchells väg ett dåligt alternativ för biltrafik då den är mycket smal och trafikerad av flertalet oskyddade trafikanter. Som cykel- och gångväg fungerar den utmärkt. Vi undrar:

Kommer Tranchells vägs östra ände att anslutas till Sockerstans vägnät? Är planen att det ska vara huvudvägen för bilar norrut från Sockerstan?

När kommer det i så fall att ske (vilken etapp), i förhållande till den aktuella detaljplanen?

Hur kommer trafiken från Sockerstan norrut att ledas fram tills dess? Hur ser man till att inte öka trafiken på den väldigt smala Brågarpsvägen genom den nu aktuella utbyggnaden av stadsdelen? Vårt förslag är att göra delar av Brågarpsvägen till gårdsgata.

Är en förlängning av Tranchells väg västerut över banvallen och vidare över Järnvägsgatan fortfarande planerad? När, i så fall? Och finns det i så fall någon tanke om hur man skulle göra vid Baldersskolan, vars skolgård skulle delas på mitten om vägen skulle kopplas på Storgatan i den mest naturliga sträckningen?

Vi vill också kommentera passager för fotgängare från Sockerstan mot centrum. I planen beskrivs två cykel- och gångvägar österut över järnvägen mot centrum. Den norra passagen, vid kyrkan, är bra och fungerande, men är en omväg för större delen av Sockerstan. Den södra passagen fungerar bra över järnvägsspåren och fram till gamla stationsbyggnaden, men att sedan ta sig över Järnvägsgatan vidare in mot centrum är inte enkelt eller säkert. Det saknas övergångsställe vid stationshuset där de flesta väljer att gå över. Sikten skymms även av stationshuset och en kurva på vägen - bilarna kan också komma snabbt här. Detta kan inte vara en rekommenderad passage över Järnvägsgatan.

Det finns egentligen ytterligare en naturlig och redan idag välanvänd stig över järnvägsspåren i höjd med Sockerbruksparkens norra rand, där många går och ofta även släpar cyklar m.m. med sig trots stora problem p.g.a. de många spåren.



Denna stig leder fram till en avsmalning och gupp på Järnväsgatan som delvis liknar ett övergångsställe men inte är det. Detta kan leda till en falsk trygghet hos både bilister och de som korsar vägen, framförallt för barn. Med fler boende i Sockerstan lär än fler ta denna väg och det bör kanske övervägas att göra om den till ett riktigt övergångsställe och göra den mer framkomlig, t.ex. även för rörelsehindrade, cyklister, barnvagnar m.m.

Kommentar:

En utredning om Sockerstans kopplingar gjordes av SwecoTrafikutredning, Detaljplan Sockerstan, Staffanstorps kommun 2019-03-19. Denna visar på att planområdet kommer att nås med biltrafik söderifrån från Dalbyvägen via Sockerstans huvudgata, Sockerallén. Då utbyggnaden av Sockerstan kommit längre kan planområdet även nås från Dalbyvägen via Sockerbitsgatan. Sockerstans utbyggnad förväntas inte medföra någon större mängd genomfartstrafik i stadsdelen. Den norra delen av Sockerstan ansluter till kringliggande bilnät via Tranchells väg, vilken kommer att bli mer lättåtkomlig när den förlängs och kopplas samman med Storgatan. Kopplingen mot Tranchells väg kommer att underlättas genom en utformning av gatan som förenklar genomfartstrafik och som även förhindrar valet av andra gator så att genomfartstrafik undviks på mindre lämpade gator.

Staffanstorps kommun tackar för yttrandet om passager för fotgängare. Kommunen arbetar ständigt för att förbättra trafiksäkerhet i kommunen. Förutsättningarna i planbeskrivningen behandlar endast platsen innan den planeras och inte hur platsen används i och med detaljplanens utbyggnad. Koppling över järnvägen och järnvägsområdets utformning bestäms inte inom ramen för Sockerstan etapp 1 utan kräver särskilda politiska beslut, i övrigt gällande kopplingar hänvisas till svaret ovan. En eventuell koppling mot Tranchells väg ansluter i vändplatsen i östra delen av Tranchells väg. Med tanke på Brågarpsvägens skick norr om Sockerbruksparken så bedöms kopplingen inte vara ett attraktivt alternativ för trafik norrut utan även trafik norrut kommer använda de södra kopplingarna till och från Sockerstan.

Ändringar gjorda till granskning I

Plankarta

Byggnadsdjup har justerats.
Bestämmelser om kulturmiljö har justerats.
Byggnadshöjder och nockhöjder har justerats.

Balkongbestämmelser har justerats.
Bestämmelse om buller har infogats.
Bestämmelse om mark- och dagvatten har infogats.
Bestämmelse om skola har preciserats.
Bestämmelse om centrumändamål i bottenplan har infogats.
Bestämmelse om Betladans karaktär har infogats.
Bestämmelse om passage genom Fabriken har ändrats.
Bestämmelse om nätstation har tagits bort.
Utfartsförbud har justerats.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har utvecklats utifrån ovanstående bestämmelser.
Markmiljön har utvecklats.
Dagvatten har utvecklats.
Buller har utvecklats.
Genomförandebeskrivningen har uppdaterats.

Illustrationsplan

Fabrikenkvarteret har justerats.
Sockertorget har justerats.

Ändringar gjorda till granskning II

Plankarta

Ny kryssmark i Fabrikenkvarteret och västra kvarteret. Nya bestämmelser i Fabrikspassagen - 3d-fastighetsbildning och allmän platsmark, torg i passagen. Utfartsförbud mot passagen. Nya skyddsbestämmelser för Skorstenen. I Fabriken finns nya egenskapsområden och mer specificerat vilka Fabrikssdelar som bevaras. Nya bevarandebestämmelser i Fabriken. Bestämmelserna k3 och k4 är strukna. Bestämmelsen n1 och a2 är ersatta. Ny del av park och bevarandebestämmelse för träd. Bevarandebestämmelse på brunnen på Sockertorget. Ändrad bestämmelse från parkering till parkeringshus och transformatorstation. Bestämmelse om gestaltningsprogram har strukits. Skola har strukits i Fabrikenkvarteret och västra kvarteret. Nya balkongbestämmelser. Nya höjder i fabrikenkvarteret och vid Sockertorget som kompletteras med våningsantal. Ändrad placeringsbestämmelse. Ny bestämmelse för att säkerställa centrum och andra verksamheter i bottenplan. Ändrad bestämmelse om bräddnivåer.



Planbeskrivning

Planbeskrivningen har utvecklats utifrån ovanstående bestämmelser. Syftet har förtydligats och genomförandebeskrivningen har uppdaterats.

Illustrationsplan

Fabrikenkvarteret har justerats.
Sockertorget och Bruksgatan har justerats.
Västra delen och ny fickpark har ändrats/lagts till.
Dalbyvägen har justerats med ny busshållsplats/plats.
Sockerbruksparken har uppdaterats.

Ovanstående förändringar var av en sådan art att planen sändes ut på en granskning II.

Justeringar gjorda till antagandet

Plankarta

Bestämmelse om restriktion i användandet av trä som fasadmaterial har infogats.
Bestämmelse i Fabrikspassagen har kopierats och lagts till på den norra delen av tunneln.
Rivningsförbud har lagts till på södra delen av Fabrikspassagen.
Höjd på Fabrikspassagen har justerats så den stämmer överens med resterande handlingar.
Bestämmelse om huvudentré mot allmän plats har ändrats till entré mot allmän plats.
Utfartsförbud längs Kampanjegatan/bruksgatan har justerats.
Utfartsförbud från P-hus i norr har justerats.
Bestämmelse om Transformatorstation i P-hus har justerats i samråd med Länsstyrelsen och efter utredning om den elektromagnetiska strålningen.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har utvecklats utifrån ovanstående bestämmelser.
Bräddnivåer har lagts till.
Text om brand har uppdaterats efter Räddningstjänstens yttrande.
Illustrationer på Sockertorget och Fabrikspassagen har uppdaterats.
Axonometri har uppdaterats.

Illustrationsplan

Grundillustrationen har justerats för Sockerstan etapp 4.

Kvarstående synpunkter på detaljplanen

Berörda som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda

Skanova

Staffanstorps 2023-10-05

Susanna Falck
Planarkitekt
Staffanstorps kommun

