LAGA KRAFT: 2023-11-28
GENOMFÖRANDETID: 2033-11-28

S 114

Staffanstorps kommun

# Antagandehandling

# Planbeskrivning

# Detaljplan för del av Brågarp 6:1, Sockerstan etapp 1 i Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Illustration över Sockertorget

# Innehåll


| | |
|---|---|
| Planens syfte och huvuddrag | 3 |
| Förutsättningar | 4 |
| Planförslag | 10 |
| Konsekvenser av planförslaget | 28 |
| Genomförande av detaljplanen | 33 |

## Illustrationer mm

Illustrationer samt foton och kartmaterial där inget annat anges: Staffanstorps kommun

## Utredningar i samband med detaljplanearbetet

*Parkeringsstrategi för Sockerstan, Staffanstorp - parkeringsnorm, parkeringsreglering på allmän platsmark och parkeringsköp version 0.1,* Trivector, 2017-03-16.
*PM* 2017-03-08.
*Utredning av föroreningssituationen inom planområdet Sockerstan, ett f.d. sockerbruksområde, inom fastigheten Brågarp 6:1, Staffanstorps kommun,* DGE Mark och miljö 2017-04-24.
*Miljöteknisk markundersökning inom Etapp 1 Sockerstan,* DGE Mark och miljö 2018-05-18.
*PM VA, Sockerstan Utredning och detaljprojektering, Staffanstorps kommun,* Atkins, 2017- 07-07.
*Bullerutredning - Dp Sockerstan etapp 1* 2018-02-05, Sweco.
*Sockerstan etapp 1, markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR/GEO),* Sweco civil 2018-03-13.
*Huvudstudie Etapp 1, Staffanstorp, Staffanstorps kommun,* DGE Mark och miljö, 2018-06-29.
*Miljöteknisk markundersökning under byggnader, Etapp 1 Sockerstan,* DGE Mark och miljö 2019-01-21.
*Trafikutredning, Detaljplan Sockerstan, Staffanstorps kommun* 2019-03-19, Sweco.
*Beräkning av elektromagnetiska fält* 2023-06-27, WSP.
*Miljöteknisk markundersökning avseende klorerade alifatiska klorväten och dess nedbrytningsprodukter inom Sockerstan, Staffanstorps kommun,* DGE Mark och miljö 2018-06-12.
*Dagvatten- och skyfallsutredning Sockerstan, Brågarp 6:1,* Ramböll, 2023-06-30.

## Övriga utredningar och underlag

*Planprogram för Sockerstan, del av Brågarp 6:1 mfl, Staffanstorps kommun* 2015-03-16.
*Framtidens kommun – perspektiv 2038, antagen av kommunfullmäktige 2009-11-30 och aktualiserad 2011-10-24.*
*Grönplan för Staffanstorp och Hjärup*, godkänd av Tekniska nämnden 2010-12-07
*Inventering av fladdermöss inom Sockerbruksområdet, Staffanstorps kommun* 2016-08-02 Naturvårdskonsult Gerell.
*Brågarp1:33 - Miljöteknisk markundersökning*, 2009-02-18 utförd av Sweco.
*Analys av kulturhistoriska värden, byggnadsteknisk status samt framtida användningsmöjligheter för Sockerbruket i Staffanstorp* 2013-02-22 utförd av Tyréns och Blasberg Andersson arkitekter.
*Handikappolitiskt program för Staffanstorps kommun* antaget av kommunfullmäktige november 2000.
(*Staffanstorp ung kommun i uråldrig kulturbygd – kulturminnesvårdsprogram för Staffanstorps kommun* 1995.)
*Kulturmiljöprogram Staffanstorp*, 2017-03-01 utförd av Nyréns arkitektkontor.
*Sockerstan Gestaltningsprogram*, antaget av kommunstyrelsen 2017-05-29.
*Groddjursinventering inför detaljplaneläggning i Sockerstan i Staffanstorp* Ekoll AB 20170621.
*Utredning av trafikbuller i samband med utveckling av Sockerstan i Staffanstorp*, WSP, 2013-08-27.

# Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för kvartersbebyggelse med bostäder kombinerat med ett brett spektrum av användningar. Det ska finnas möjlighet till centrumverksamhet, förskoleverksamhet, småskalig tillverkning av mat och dryck samt kultur- och idrott. Bebyggelsens utformning ska hålla hög kvalitet och inneha stor variationsrikedom i bland annat form, material och takavslut. Planen syftar också till att bevara vissa byggnader och byggnadsdelar från sockerbrukstiden. Planområdet är beläget söder om Sockerbruksparken och norr om Dalbyvägen och angränsar till detaljplanerna Sockerstan Vårdboende och Sockerstan Kontoret. Ytan uppgår till ca 40 000m$^2$.

Med denna detaljplan knyts detaljplanerna Sockerstan Kontoret och Sockerstan Vårdboende ihop och utvecklingen av sockerbruksområdet fortsätter i enlighet med *Planprogram för Sockerstan*, antaget av Kommunstyrelsen 2015-03-16. Den övergripande visionen för hela Sockerstan är att utveckla ortens gamla sockerbruksområde till en levande och inspirerande stadsdel med unika kvalitéer och egen identitet. En varierad kvalitativ centrummiljö skapas med bostäder, kontor, handel, service, mötesplatser, god kollektivtrafikförsörjning och rekreativa möjligheter. Utformningen av området och bebyggelsen tar avstamp i *Sockerstan Gestaltningsprogram*, antaget av Kommunstyrelsen 2017-05-29.

Planområdet 2022

## Planförfarande

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap 7§ ska ett utökat planförfarande tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen. I kommunens översiktsplan *Översiktsplan 2020-2040*, antagen av kommunfullmäktige 2022-03-09, anges att sockerbruksområdet, inklusive det aktuella planområdet, ska utvecklas till en tät, blandad stadsbebyggelse med bostäder, service, handel, restauranger och kultur.

Planområdet inom Sockerstan

Totalt uppskattas ca 1200 bostäder kunna tillskapas inom hela Sockerstan. Planförslaget anses vara av betydande intresse för allmänheten då det berör en större krets än de som underrättas i form av sakägare då det innebär förändring av betydelsefull kulturmiljö som har ett stort lokalt intresse. Därmed handläggs detaljplanen Sockerstan etapp 1 med ett utökat planförfarande.

I *Planprogram för Sockerstan*, anges att Sockerstan ska utformas till en stadsmässig, varierad kvartersstruktur som tar sin utgångspunkt i äldre strukturer inom stadsdelen; byggnader, platser, gatusträckningar och siktlinjer.

I *Sockerstan gestaltningsprogram* anges att kvartersstaden ska vara varierad och tät och ta sin utgångspunkt kring bevarade sockerbruksbyggnader och strukturer. Lokaler för småskalig handel, service och icke-störande verksamheter ska möjliggöras längs stråk och vid platser där många rör sig. Sockertorget, Sockerstans huvudsakliga mötesplats, annonserar Sockerstan mot Dalbyvägen. Detaljplanen överensstämmer med gestaltningsprogrammets och planprogrammets intentioner.

På grund av ändrade förutsättningar inom planområdet valde kommunen att skicka ut detaljplanen på ytterligare en granskning, *Graskning II,* innan planen kan antas.

# Förutsättningar

## Plandata

Planområdet utgörs av den centrala delen av Staffanstorps gamla sockerbruksområde öster om järnvägen (Simrishamnsbanan), centralt beläget i Staffanstorp. Planområdet är beläget söder om Sockerbruksparken och norr om Dalbyvägen och binder ihop detaljplanerna Sockerstan Vårdboende och Sockerstan Kontoret. Planområdet om ca. 40 000m$^2$ utgör del av fastigheten Brågarp 6:1 som ägs av Staffanstorps kommun.

Sockerbruksområdet 2019, Foto & licens: Avitech

## Bebyggelse och kulturmiljö

### Kulturmiljö/Historisk bakgrund

Sockerbruksområdets värden ligger framförallt i området som helhet och inte i de enskilda byggnaderna. Karaktäristiskt är den tydliga uppdelningen mellan fabriksområde, lantbruk och tjänstemannabostäder. Den gemensamma nämnaren för kulturmiljön är det röda teglet, som förekommer i alla sorters byggnader. Inom sockerbruksområdet finns både bostadshus och industrilokaler tillkomna under olika tidsperioder från mitten av 1800-talet och framåt. En del av byggnaderna är i bruk som bland annat privatbostäder och lager. Betydelsefulla karaktärsdrag för helhetsintrycket är bl.a. fasadmaterialet som det röda teglet och formspråk med en hög detaljeringsgrad. Bebyggelsen har i olika grad byggts om och till under årens lopp. Nya byggnader har tillkommit och gamla byggnader har rivits.

Det finns flera befintliga byggnader inom planområdet. Fabriken hör till stadsdelens äldsta byggnader och ligger i planens centrala del. Den är uppförd som råsockerfabrik 1885 och har moderniserats under årens lopp. Den elektrifierades 1920-1924, med efterföljande om- och tillbyggnader under 1900-talet.

Fabriken

Del av Sockermagasinet fanns tidigare i planområdets östra del och uppfördes under 1885 med en tillbyggnad från 1971. Byggnadsdelen som berörs av denna plan är riven.

Betladan är uppförd under 1920-talet och belägen i planområdets sydvästra del. Byggnaden har använts som bettvätt, lagerlokal och magasin för sockerbetor.

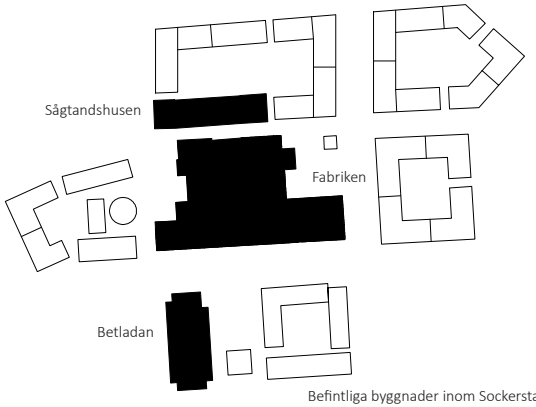
Betladan

Sågtandshusen ligger i planens norra del och är uppförd under 1940-talet. Sågtandshusen har tillbyggnader från 1950- och 1970-talen. Byggnaden har använts som snickarverkstad och lagerlokal. Maskinförrådet låg i planens norra del och revs 2018.

Det fanns en Brandstation i planens södra del mot Dalbyvägen som var uppförd under 1920-talet och tillbyggd under 1930-talet som har använts som garage och brandstation samt som lagerlokal. Byggnaden revs 2018.

Det fanns en silo i planområdets västra del, den byggdes under 1940-talet och är tillbyggd under 1970-talet. I Silon lagrades betfor (rester från sockertillverkning som används till djurfoder). Det fanns även en melassbod som byggdes under 1940-talet, söder om Fabriken. Silon och melassboden är rivna.

Sågtandshusen




Befintliga byggnader inom Sockerstan etapp 1

## Verksamheter

Inom planområdet tillverkade Swedelift hissanordningar tidigare. GE Healthcare AB (Pharmacia AB) tillverkade tidigare dextran (polymerisation av strösocker för medicinsk användning) i Fabriken. Företagen har avvecklat sin verksamhet och flyttat. I Sågtandshusen fanns lagerverksamhet och snickeri. Även Brandstationen har använts som lager och likaså Silon som även användes för telemaster.

## Bostäder

Det finns inga bostäder inom området. Angränsande till planens sydvästra del finns Södra villan och angränsande till planens norra del finns Kamrersvillan. Båda byggnaderna lever kvar sedan Sockerbrukets glansdagar och fungerar idag som bostäder. Väster om planen driver Humana ett vårdboende och i samma kvarter finns ett hyreshus, byggt och förvaltat av Leny. Öster om planen har Darlins och Serneke byggt ett bostadskvarter.

Södra villan

## Offentlig och kommersiell service

Handel och service är framförallt koncentrerad till ortens centrum kring Storgatan och längs Södra Lundavägen. Citygross ligger sydväst om planområdet och i öster finns Lidl. I Staffanstorps östra utkanter finns även handelsområdet Rondellen med flera större butiker. Vårdcentral, bibliotek och rådhus finns i Staffanstorps centrum, längs Storgatan eller i dess närhet. Förskolor finns ca 700m norr och öster om planområdet och flera skolor för samtliga årskurser upp till åk 9 finns inom ett avstånd om 1km från planområdet, varav Baldersskolan, som ligger direkt väster om järnvägen, är närmast.

## Natur och grönstruktur

Sockerbruksparken

## Landskap och vegetation

Sockerbruksparken gränsar till planområdet i norr. Parken anlades 1885 i samband med anläggandet av sockerbruket. Den östra delen har tidigare varit Disponentvillans trädgård och har en öppen karaktär med gräsmatta och prydnadsträd som exempelvis, svarttall, körsbär, tulpanträd, magnolia och fruktträd. Den västra delen av parken har en mer tätbevuxen karaktär bestående av stora träd med ett rikt fält- och buskskikt. Flera av de stora träden i parken har drabbats av sjukdomar och föryngring är planerad. Det finns även en inhägnad damm i parkens närhet.

För att undersöka förekomsten av groddjur gjordes en groddjursinventering av Ekoll AB, *Groddjursinventering inför detaljplaneläggning i Sockerstan i Staffanstorp* 20170621. Enligt inventeringen förekom ätlig groda i dammen  närmast Sockerbruksparken. Ätlig groda är fridlyst och vid planering av vägar och stråk så bör hänsyn tas till förekomsten av groddjur så att konflikter inte uppstår. Liksom även om ändringar görs i den befintliga dammen eller om den tas bort så bör den ersättas.
En fladdermusinventering av Naturvårdskonsult Gerell

*Inventering av fladdermöss inom Sockerbruksområdet, Staffanstorps kommun* 2016-08-02 registrerade fyra fladdermusarter. Två av dessa, större brunfladdermus och sydfladdermus utgjordes endast av några få individer som flög över området. De andra noterade arterna, nordfladdermus och dvärgpipistrell, förekom framförallt i Sockerbruksparken och några få överflygningar har registrerats i planområdets utkant mot Sockerbruksparken, i den södra utkanten och den västra utkanten. Inventeringen fastslår att Sockerbruksparkens trädförekomst, gräsmarksytor med högörtsvegetation och struktur är av stor vikt för fladdermusfaunan. Sockerbruksparken innefattar dvärgpipistrellens och nordfladdermusens reproduktionsområde och bör därför förbli intakt. Inga fladdermöss har registrerats i byggnaderna inom planområdet. Eftersom planområdet inte berör Sockerbruksparken bedöms inte fladdermuspopulationen påverkas.

Norr och öster om planområdet finns ett sammanhängande grönområde bestående av Sockerkullen, Bo-97 parken och Kyrkbyns park. Gång- och cykelkopplingar mellan de olika gröna rummen saknas. Sockerkullen är en av få höjder i tätorten med fin utsikt över Staffanstorp och ortens omgivningar.

### Rekreation och lek

Sockerbruksparken som ligger intill planområdet är en stor kvalitet för orten eftersom det är den enda parken med stora uppväxta lövträd med karaktär liknande en bokskog. Det finns också ett idrottsområde med tennisplaner och fotbollsplan mellan sockerbruksområdet och Kyrkbyn. En ny lekplats, Sockerlekan, byggdes 2019 och finns i Bo-97 parken.

## Geoteknik

I Sweco civils utredning *Sockerstan etapp 1, markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR/GEO)* 2018-03-13 framgår att jordlagren inom planområdet utgörs av moränfinlera. De ytliga jordlagren består i huvudsak av 0,5 till 2,0 m fyllning. Fyllningen har varierande sammansättning men består generellt av sand, grus och lermorän där humus och tegel är vanligt förekommande. Fyllningen efterföljs av naturligt lagrad lermorän ner till avslutad provtagning ca 4 till 5m under markyta. Även jordlagren under utfört provtagningsdjup bedöms utgöras av lermorän. Den naturligt lagrade lermoränen bedöms som mycket fast. Det finns två grundvattenmagasin inom sockerbruksområdet. Det undre ligger i de grövre sedimenten i Alnarpssänkan och det övre i de ytliga jordlagren. I Sweco civils utredning *Sockerstan etapp 1, markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR/GEO)* 2018-03-13 observerades vattenytorna till ca 1,7m till 3,0m under markytan, motsvarande nivåer mellan ca +13,9m och +16,5m.

## Trafik

### Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns det inga gång- eller cykelvägar inom planområdet. Gång- och cykelväg finns längs delar av Dalbyvägen. Till omgivande bostadsområden i norr, söder och öster och till förskolor och skolor i närliggande områden finns det relativt goda gång- och cykelvägar från sockerbruksområdets utkanter. Via en passage över järnvägsspåren vid det gamla stationshuset nås centrum. En gång- och cykelväg går också längs med järnvägen i nord-sydlig riktning.

### Kollektivtrafik

Dalbyvägen trafikeras av regionbusslinje 172 (Malmö-Genarp) samt 174 (Malmö-Dalby) som idag stannar på ett flertal platser längs Malmö- och Dalbyvägen: bland annat vid Storgatan och vid Södra Lundavägen, knappt 150m från sockerbruksområdet. Linje 172 stannar även vid hållplats Jeppsagård ca 80m från planområdet.

Regionbuss 166 (Södra Sandby-Lund-Staffanstorp) stannar också vid Södra Lundavägen. I rusningstrafik har bussarna mot Malmö och Lund ca 5 avgångar per timme. En ny busslinje, 177 till Malmö C, togs i drift 2022 och stannar på en nybyggd busshållplats invid Betladan på Dalbyvägen. Ny cirkulationsplats vid Sockerstans entrégata, Sockerallén, togs i drift samtidigt.

Strax väster om planområdet går Simrishamnsbanan (järnväg mellan Malmö och Simrishamn). Trafikverket tog 2014 fram en järnvägsplan för Simrishamnsbanan och 2015 förordades sträckningen på befintlig banvall. Projektet är dock nedlagt tills vidare då finansiering saknas. Riksintresset för kommunikationer på järnvägen har tagits bort 2022-09-26. Inblandade kommuner, regionen och Trafikverket utreder möjligheten att köra buss på den befintliga banvallen.

### Biltrafik

Idag finns inga gator inom planområdet. sockerbruksområdet saknar direkta kopplingar till Staffanstorps centrum. Malmövägen/Dalbyvägen fungerar som genomfartsled och sockerbruksområdet ligger i anslutning till Dalbyvägen med en infart från denna. Norra delen av sockerbruksområdet och bostadsområdena i norr nås via Brågarpsvägen som ansluter till Järnvägsgatan.

Simrishamnsbanans järnvägsspår

## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

Dricksvattenförsörjningen av sockerbruksområdet sker via en befintlig ledning under Dalbyvägen. Det finns även en mindre ledning under järnvägen i Sockerstans sydvästra hörn. Ledningarna fördelas i ett internt ledningsnät inom området.

Allt spillvatten från sockerbruksområdet avleds västerut via ett internt ledningsnät till en kommunal självfallsledning som löper parallellt med järnvägen, väster om planområdet. Från Brågarpsvägen ansluter ytterligare en ledning som leder spillvatten från de fyra villorna längs Brågarpsvägen till ledningen vid järnvägen. Söder om området längs med Dalbyvägen ligger en ledning som försörjer Södra villan, Sockermagasinet och Kontoret och Posten.

Det fanns två befintliga brunnar och tre befintliga borror inom planområdet, mer om dessa finns på sid 33.

### Dagvatten

Dagvattenavledning från planområdet sker i huvudsak västerut mot lågområdet i anslutning till järnvägsspåren. Längs järnvägsspåren finns en större kommunal dagvattenkulvert, 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 kulverterade ledningen längs spåren.

### El, uppvärmning och tele

Fjärrvärme finns inom och i anslutning till planområdet. Staffanstorps Energi har koncession för elförsörjning i Staffanstorps tätort.

I dagsläget sker ingen uppvärmning av befintlig bebyggelsen inom planområdet.

Längs Brågarpsvägen sträcker sig teleledningar tillhörande Tele2. Även Skanova har ledningar inom planområdet.

## Störningar och risker

### Buller

Enligt 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus (BBR)
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid (BBR)
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dBA överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.

- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå 70 dBA ändå överskrids bör nivån ej överskridas mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35kvm gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

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.

### Markradon

All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m3). I Sweco civils utredning *Sockerstan etapp 1, markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR/GEO)* 2018-03-13 mättes markradon inom planområdet. De uppmätta värdena visade på att markradonhalten inom området varierar mellan 5 och 16 kBq/m3. Då jordlagren inom området är täta kan området klassas som normalradonmark. Klassning som normalradonmark medför att byggnader ska utföras radonskyddade.

### Miljöfarlig verksamhet

GE Healthcare ABs tidigare produktion av dextran i Fabriken var en så kallad B-verksamhet och har haft ett

skyddsavstånd på 400m. Produktionen är nedlagd och därmed är också skyddsavståndet borttaget. Utöver GE Healthcare ABs verksamhet fanns en registrerad U-anläggning inom planområdet som kommunen har tillsyn över - Swede Lift AB som tillverkade mindre hissanordningar. De flyttade sin verksamhet under 2017.

### Markföroreningar

En Miljöteknisk markundersökning, *Brågarp 1:33 - Miljöteknisk markundersökning*, 2009-02-18 genomfördes av Sweco i samband med kommunens förvärv av sockerbruksområdet. Undersökningen påvisade att olje/kolrester och tungmetaller förekommer i jordlagren inom vissa delar av sockerbruksområdet och att det förekommer halter av PAH, metaller och alifater som överskrider Naturvårdsverket generella riktlinjer för känslig markanvändning. Undersökningen fastslog också att marksanering är en förutsättning för att sockerbruksområdet ska kunna bebyggas med bostäder. Fortsättning under ”markföroreningar” under Konsekvenser.

## Tidigare ställningstagande

### Riksintressen

Inom sockerbruksområdet finns inga riksintressen. Det tidigare riksintresset för kommunikationer-järnväg på Simrishamnsbanan togs bort 2022-09-26.

### Översiktsplan/Framtidens kommun

I kommunens översiktsplan *Översiktsplan 2020-2040*, anges att sockerbruksområdet, inklusive det aktuella planområdet, ska utvecklas till en tät, blandad stadsbebyggelse med bostäder, service, handel, restauranger och kultur.

### Miljökvalitetsnormer

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

Planområdet berörs av grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen vilken har en god kvantitativ och kemisk status, enligt en sammanställning av Skånes vattenförekomster som Länsstyrelsen har tagit fram.

Sockerbruksområdet ligger inom avrinningsområdet till Höje å, vilken bedöms ha god kemisk ytvattenstatus, men dålig ekologisk status. Ån lider bland annat av problem med övergödning och hård flödesbelastning.

### Kulturmiljöprogram

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkände 2017-03-01 *Kulturmiljöprogram Staffanstorp*. I den fastslås sockerbruksområdets värde i dess helhet och att hela området klassas som en ”sockerbit”. Sockerbitar beskrivs som särskilt värdefulla byggnader eller områden som är välbevarade och/eller miljömässigt mycket viktiga för Staffanstorp.

Inom området har även enskilda byggnader klassats som sockerbitar respektive sockerkorn utifrån de kulturhistoriska värdena. Nedan återges beskrivningarna ur kulturmiljöprogrammet. I pågående planarbete vägs dessa värden samman med andra aspekter som ekonomi, framtida användningsområden och byggnadernas skick. Sockerbitar är särskilt värdefulla byggnader där det finns ett stort värde i att bevara ursprungliga byggnadsdelar och detaljer samt att byggnaden bör skyddas i detaljplan. Följande byggnader i aktuell detaljplan är utpekade som sockerbitar: Betladan och Fabriken.

I Betladan från 1920-talet tvättades och lagrades sockerbetor. Byggnaden är uppförd i en reslig och klassicerande tegeldräkt med ett monumentalt uttryck. Byggnadens fönster har någon gång murats igen. Murarna har förstärkts utvändigt med strävpelare av betong. Byggnaden är viktig för området, dels på grund av sin historiska funktion, dels för sin karaktär.

Fabriken från 1885 fungerar som sockerbruksområdets hjärta. Om- och tillbyggnaderna berättar om brukets utveckling under slutet av 1800-talet och under 1900-talet. Med de kompakta tegelvolymerna och de sparsmakade detaljerna är Fabriken en karaktärsbyggnad för området och för tätorten Staffanstorp. Skorstenen utgör en viktig del och ett landmärke i området. Fabriken är utpekad som en sockerbit vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull och att det finns ett stort värde i att bevara ursprungliga byggnadsdelar och detaljer, samt att eftersträva att behålla takfallens enkla och obrutna karaktär.

För sockerkorn finns vid förändringar ett stort värde i att bibehålla tidstypisk karaktär på ursprungliga delar och detaljer. Följande byggnader i aktuell detaljplan är utpekade som sockerkorn: Sågtandshusen, Brandstationen, Silon och Sockermagasinet. Sågtandshusen uppfördes på 1940-talet. Den lägre delen om en våning har sex parallella resliga sadeltak och den högre delen i två våningar har ett flackt sadeltak. Byggnaden byggdes till på 1950-talet och 1978. Sågtandshusen har kulturhistoriska värden som en del av bruket och har en starkt miljöskapande karaktär. Brandstationen, som även innehöll garage, uppfördes på 1920-talet och tillbyggdes på 1930-talet. Byggnaden hade en enkel och gedigen tegelarkitektur och var karaktärsskapande genom sin längd och många portar.

Den hade kulturhistoriska värden som en del av sockerbruksområdets historia. Denna byggnad har rivits.

Silon tillkom på 1940-talet och var klädd med omålad korrugerad plåt. Liksom fabrikens skorsten var den en vertikal accent i området. Den berättade om sockerbruksområdets utveckling under 1900-talet och har kulturhistoriska och miljöskapande värden. Byggnaden är riven.

Även Sockermagasinet från 1885 är utpekat som sockerkorn. Sockermagasinet hade en tillbyggnad från 1971 och endast denna del av bygganden berörs av aktuell detaljplan och tillbyggnaden har rivits.

## Planprogram

Det finns ett gällande planprogram för sockerbruksområdet - *Planprogram för Sockerstan*, antaget av Kommunstyrelsen 2015-01-29. I planprogrammet fastslås att sockerbruksområdet skall förtätas och omvandlas till *Sockerstan* med en attraktiv stads- och boendemiljö med god kollektivtrafikförsörjning. Sockerstan ska gestaltas med en stadsmässig, varierad kvartersstruktur som bygger vidare på befintliga bevarandevärda strukturer, byggnader, siktlinjer och platser. I samband med planprogrammet genomförde Tyréns och Blasberg Andreasson arkitekter en utredning - *Analys av kulturhistoriska värden, byggnadsteknisk status samt framtida användningsmöjligheter för Sockerbruket i Staffanstorp,* 2013-02-22. Utredningen fastslår, liksom kulturmiljöprogrammet, att sockerbruksområdets ekonomiska och kulturhistoriska värden främst ligger i området som helhet.

## Gällande detaljplaner

En del av planområdet berörs av gällande detaljplan. Vägbiten längst i öster omfattas av detaljplan S 53 - ”Sockerbiten” Brågarp 1:16, 1:33 m.fl. Vägbiten är i planen benämnd som gång- och cykelväg.

Detaljplanen gränsar till den gällande detaljplanen S 106 *Sockerstan Vårdboende* som vann laga kraft 2017-07-17. Detaljplanen gränsar också till S 110 *Sockerstan Kontoret* som vann laga kraft 2018-10-26. Sockerstan etapp 1 kommer ansluta till det befintliga vägnätet från planerna och kommer ta 1m av  Sockerstan vårdboende i söder för att minska vägsektionen från 12m till 11m.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-06-12 om att sammanhållen bebyggelse enligt Plan- och bygglagen (2010:900), (dnr B0522/2011) ska gälla för sockerbruksområdet m.fl. Beslutet innebär en ny definition av ”sammanhållen bebyggelse” och ska omfatta de områden som tidigare utgjort ”samlad bebyggelse” enligt nämndens beslut 1987-06-16 § 153 (PBL 1987:10). ”Bebyggelsegrupper som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser bestående av 3-15 hus där de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs av väg, gata, parkmark eller dylikt skall utgöra ”sammanhållen bebyggelse”.” Trots att sockerbruksområdet inte är detaljplanelagt omfattas därmed dess fastigheter med sammanhållen bebyggelse av bygglovsplikt enligt Plan- och bygglagen i samma utsträckning som för områden omfattade av detaljplan.

## Grönplan

I kommunens Grönplan *Grönplan för Staffanstorp och Hjärup*, godkänd av Tekniska nämnden 2010-12-07, föreslås Sockerbruksparken bland annat kunna utvecklas genom att den östra delen av parken rustas upp för att bli en finpark medan den västra delen föreslås behålla sitt vilda utseende och sin stora biologiska mångfald. Det påpekas också att Sockerbruksparken skulle kunna utvecklas till ett större sammanhängande grönområde tillsammans med Sockerkullen och Bo 97-parken. Vid Sockerkullen bedöms tillgängligheten behöva förbättras och kompletteras med platser för vistelse. Det finns ett behov av upprensning av sly samt kompletterande plantering med intressanta träd och växter. Grönområdet norr om Sockerkullen, Sockerbiten, bedöms vara välfungerande och i gott skick men föreslås kopplas bättre till Sockerkullen och Sockerbruksparken. Kyrkbyns park föreslås utvecklas med större variation i buskagens karaktär samt med fler träd planterade inom de öppna ytorna för att skapa en fin rumslighet.

## Tillgänglighet

*Handikappolitiskt program* (antaget av kommunfullmäktige nov 2000) ska tillämpas vid utbyggnad av orten. Tillgänglighet till och inom de blivande bostäderna omfattas av Plan- och bygglagens bestämmelser om tillgänglighet. Frågan bevakas i bygglovsförfarandet.

Planområdet är plant och tillgängligt för personer med funktionshinder.

## Trygghetsdirektivet

Kommunen har arbetat med trygghetsfrågorna integrerat med den fysiska planeringen i samband med översiktsplanen, *Översiktsplan 2020-2040.* Ett ökat fokus på trygghetsfrågorna har arbetats in i planprocessen och kommer arbetas vidare med bland annat i genomförandeprocessen med exempelvis belysningsfrågor och utformning av gaturummet.

# Planförslag

## Planförslaget i korthet

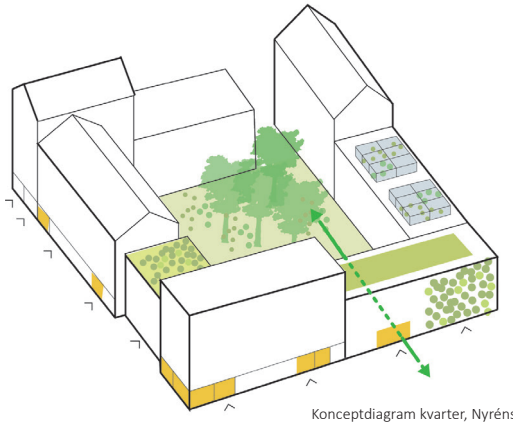
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för kvartersbebyggelse med bostäder kombinerat med ett brett spektrum av användningar. Det ska finnas möjlighet till centrumverksamhet, förskoleverksamhet, småskalig tillverkning av mat och dryck samt kultur- och idrott. Bebyggelsens utformning ska hålla hög kvalitet och inneha stor variationsrikedom i bland annat form, material och takavslut. Planen syftar också till att bevara vissa byggnader och byggnadsdelar från sockerbrukstiden.

## Bebyggelse och verksamheter

### Bostäder och boendeformer

Inom planområdet föreslås bostäder kombinerat med centrumverksamhet, parkeringshus och andra verksamheter etableras. I hela Sockerstan etapp 1 föreslås flerbostadshus och ett mindre inslag av stadsradhus. Bebyggelsen utformas med en stadsmässig och varierad kvartersstruktur som bygger vidare på äldre strukturer och bebyggelse inom sockerbruksområdet i enlighet med *Sockerstan Gestaltningsprogram* godkänt av kommunstyrelsen 2017-05-29.

Den norra delen av planområdet präglas av en högre bebyggelse om 5-6 våningar för att möta Sockerbruksparken. Byggnadshöjderna varieras sedan inom stadsdelen och inom kvarteren från 5 våningar ner till 1 våning. Dessa våningsantal motsvarar en byggnadshöjd mellan 5 och 19 meter. Höjderna har satts för att skapa en mänsklig skala i förhållandet mellan gator och byggnader och för att säkerställa tillräckligt med ljus i boende- och utemiljön. Byggnadshöjd används i större delen av planområdet och har valts för att säkerställa höjden så som den upplevs från gatan. Samt för att skapa en stor variation av takavslut som bestämmelsen



Konceptdiagram kvarter, Nyréns arkiteker

främjar. Med byggnadshöjd möjliggörs sadeltak, inredd vind eller platt tak med indragen våning samt mindre byggnad på taket, exempelvis hisschakt eller växthus inom byggnadshöjdens 45 gradiga vinkel. I kvarteren där bostad förhindras på bottenplan, till förmån för utåtriktad service och verksamheter finns högre höjder än ovan nämnda för att möjliggöra lokaler i bottenplan med generös takhöjd. Här finns istället bestämmelser för våningsantal för att säkerställa att höjden inte nyttjas till en extra våning. Här kan fortfarande inredd vind skapas utöver byggnadshöjden och våningsantalet. Det finns även några högre punkter inom planområdet. Skorstenen i Fabrikspassagen fungerar som landmärke för stadsdelen och Staffanstorp. Vattentornet i Fabriken är belagd med bevarandebestämmelser och har en höjd på 25 meter. En byggnad med liknande form som den fd. Silon har en nockhöjd på 18 meter.

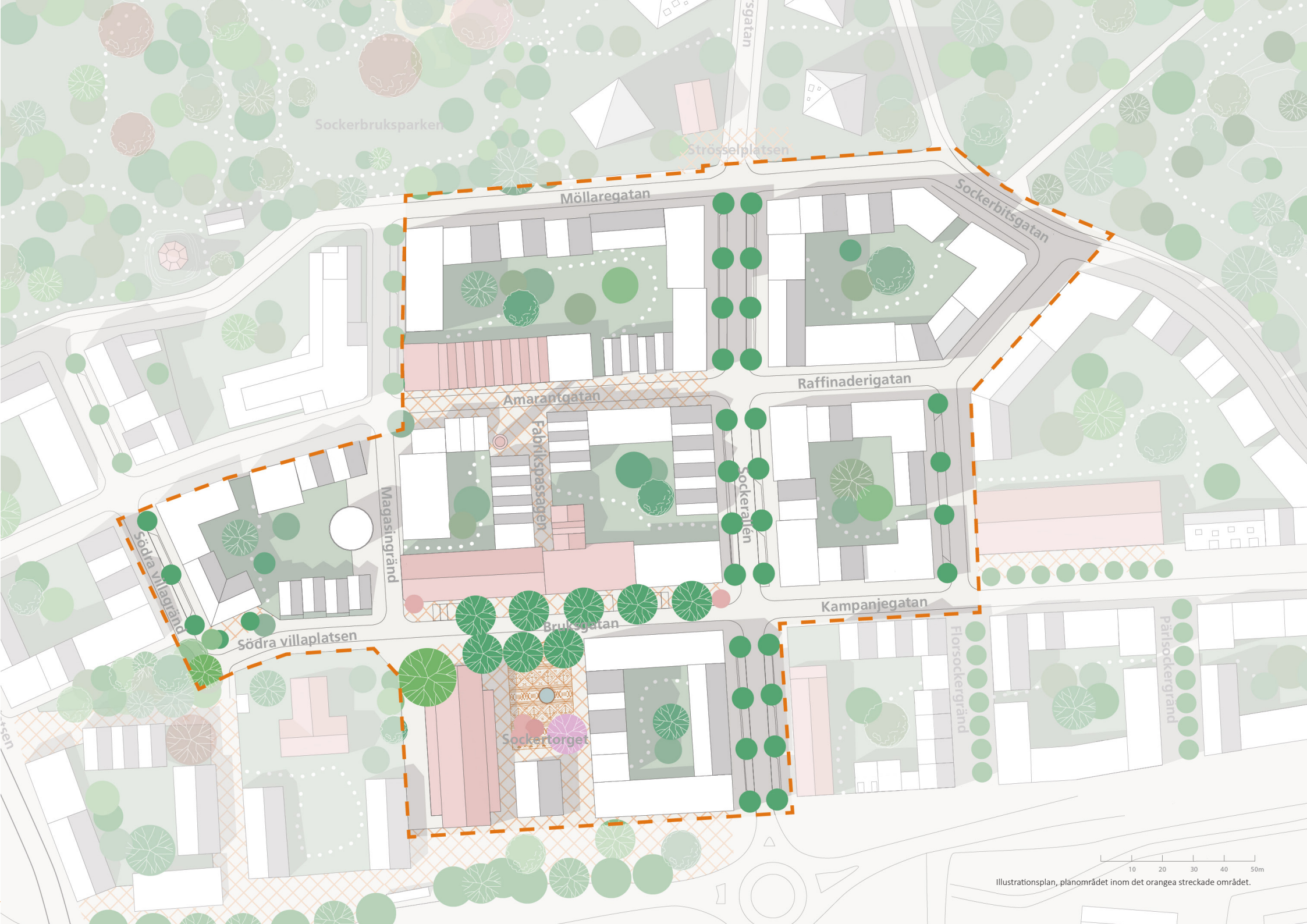
Takavsluten ska varieras inom planområdet, inom kvarteren och inom varje fasadlängd. Det är relativt stora delar som har fått samma byggnadshöjd, det syftar endast till att bestämma den högsta höjden och inte till att byggnadshöjden skall maximeras. I enlighet med gestaltningsprogrammet för Sockerstan ska höjderna inom ett egenskapsområde variera. Variation kan skapas genom olika takhöjder, takuttryck och våningsantal. Illustrationen ovan fungerar som en referens till variation av höjder och uttryck inom ett kvarter.

Inom vissa kvarters innergårdar tillåts en nockhöjd om 5 meter för att möjliggöra parkeringsgarage med gård på upphöjt bjälklag eller tilläggsbebyggelse inom kvarteret. Intill befintliga byggnader skall kvartersmarken hålla samma höjd som marknivå, därmed regleras vissa delar av kvartersmarken med kors- eller prickmark. Inom korsmakerad mark kan underjordiskt parkeringsgarage uppföras.

## Verksamheter, handel och service

I enlighet med *Planprogram för Sockerstan* föreslås centrumändamål så att etablering av både handel och service möjliggörs. Centrumändamålet innebär att butiker, service, kontor, restauranger mm. kan uppstå i samklang med bostäderna.

I Betladan möjliggörs för centrumändamål och verksamheter utom handel med skrymmande varor, exempelvis mikrobryggeri, mindre bageri eller dylikt, ej lagerverksamhet om det inte är komplement till huvudverksamhet på plats. Det är en bred användning som möjliggör olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det kan exempelvis handla om småskalig tillverkning, verkstäder samt handel med varor som produceras inom området, exempelvis saluhall eller mathall med produktionsmöjligheter. Verksamheterna skall ha en utåtriktande funktion. Verksamhetsanvändningen möjliggörs också i Fabrikenkvarteret. Här tillkommer även bostadsändamål och kultur- och idrottsområde. Byggnadsvolymerna är stora och centralt belägna, vilket gör det möjligt att använda kvarteret till kultur- och sportlokaler i kombination med andra användningar för att skapa ett brett spektrum av aktiviteter i Sockerstans kärna. Likaså i Sågtandshus-kvarteret föreslås en kombination av användningar. Där är det möjligt att kombinera bostäder med mindre förskola och centrumverksamhet.




Illustrationsplan, planområdet inom det orangea streckade området.

Axonometri, den nya bebyggelsen i Sockerstan etapp 1 är färgat i gult

## Byggnadskultur/kulturmiljö

Sockerbruksbebyggelsen är en viktig del av Staffanstorps kulturhistoriska arv. Delar av det befintliga byggnadsbeståndet liksom andra element såsom järnvägsspår, markbeläggning och gamla industridetaljer, bör bevaras för att ge Sockerstan en unik karaktär och identitet. Det är av stor vikt att bebyggelsen utformas med hänsyn till befintliga bevarandevärda byggnader. Fönster är en extremt viktig del av en byggnad. För de bevarandevärda byggnaderna gäller att pivåhängda fönster inte skall användas. Nya öppningsbara fönster ska vara sidohängda. De skall också ha äkta spröjs.

## Betladan

För att kunna säkerställa att Betladans värden bevaras ges den både skydds- och varsamhetsbestämmelser. Skyddsbestämmelser anges för att bevara särskilt värdefulla byggnadsverk. Betladan ges skyddsbestämmelserna att byggnaden inte får rivas och att byggnadens ursprungliga karaktär inte får förvanskas, utan dess ursprungliga karaktär skall bevaras. De byggnadsvärden som särskilt ska bevaras och ges skydd genom skyddsbestämmelser genom planbestämmelser är: listverk, mönstermurning och bågfriser. Ändringar på Betladan ska utföras varsamt så att byggnadens tidstypiska karaktärsdrag behålls och tar till vara dess kulturhistoriska värden. Dessa tidstypiska drag är volymer, fasadutformning och takform. Bygglov krävs även för ändring av byggnadens exteriör. Exempel på utformning av Betladan med hänsyn till dess kulturhistoriska värden finns på bilden till höger. Bevarandebestämmelserna syftar endast på byggnadens exteriör.

Invid Betladan på Sockertorget finns möjlighet att skapa en byggnad med centrumändamål. Byggnaden ligger så pass nära Betladan att den måste ta hänsyn till Betladans kulturhistoriska värden. Det kan handla om att göra en transparent byggnad som möjliggör att Betladan syns genom den. I bilden till höger visas även ett förslag på utformning av torgbyggnaden.

## Sågtandshusen

För att kunna säkerställa att Sågtandshusens värden bevaras ges byggnaden både skydds- och varsamhetbestämmelser. Sågtandshusen ges skyddsbestämmelserna att byggnaden inte får rivas och att byggnadens ursprungliga karaktär inte får förvanskas. Ändringar på Sågtandshusen ska utföras varsamt så att byggnadens tidstypiska karaktärsdrag behålls och tar till vara deras kulturhistoriska värden. Dessa tidstypiska drag är volymer och takform. Bygglov krävs även för ändring av byggnadens exteriör. Det ska gå att omvandla Sågtandshusen för att kunna inhysa nya funktioner och möjligheten att bygga på eller ändra fasaden går om detta görs med hänsyn till bestämmelserna ovan. Exempelvis kan större fönsteröppningar skapas och det går även att bygga på den västra delen så att byggnaden kan nyttjas mer effektivt. Se referensbilder på denna sida. Bevarandebestämmelserna syftar endast på byggnadens exteriör.

Då den östa delen av Sågtandshusen har tillkommit under senare tid och inte anses inneha några stora kulturhistoriskt värdefulla drag ges denna del inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Denna byggnadsdel kommer att rivas. Där delar av Sågtandshusen rivs omfattas inte innertegel eller plåt av bevarandebestämmelserna. Rivning påbörjades sommaren 2023.

Exempel på omvandling av Betladan och utformning av byggnad på Sockertorget i samspel med Betladan, Kanozi arkitekter

Exempel på omvandling av Sågtandshusen, Chroma arkitekter

## Brunnen

På Sockertorget öster om Betladan finns en djup teglad brunn som har belagts med bestämmelsen att byggnaden inte får rivas, med byggnad menas den teglade insidan av brunnen. Mer om brunnen under Platser/torg.

## Fabriken

I Kulturmiljöprogrammet pekas Fabriken ut som en sockerbit. Fabriken beskrivs som sockerbruksområdets hjärta och som en karaktärsbyggnad med skorstenen som landmärke för området. Fabriken är uppbyggd av flertalet byggnadsvolymer som tillkommit under årens lopp. De mest karaktäristiska, rumsskapande och viktiga byggnadsdelarna är belagda med rivningsförbud och bevarandebestämmelser. Dessa är vattentornet, skorstenen, östra flygeln och västra flygeln som vetter mot Sockertorget i söder (rosa i illustrationsplan och modell). Resterande delar av Fabrikenkvarteret kommer att rivas och Fabriken kommer att delas upp i två kvarter. Illustrationer på dessa kvarter finns på följande sidor. Fabriken kommer genom rivningen delas upp i två kvarter med hjälp av en ny passage med allmän platsmark som frilägger de gamla byggnadsdelarna och skapar ett intimt rum för allmänheten. Trots att stora delar av Fabriken ska rivas så kommer teglet återvändas och användas inom både allmän plats och säljas av till exploatörer. Vissa ikoniska maskiner från Fabrikens glansdagar kommer bevaras och användas i Sockerstan. Rivning påbörjades sommaren 2023.

Fabriken är uppbyggd av flera olika delar och en av de äldsta delarna är vattentornet med sitt karaktärsskapande sadeltak och vackra tegelfasad. Vattentornet har den högsta höjden i Fabriken bortsett från skorstenen. Fabrikens västra flygel består av en reslig tegelbyggnad. Den östra flygeln i Fabriken består av en stor hall som även den har stora kulturhistoriska värden. Dessa delar av Fabriken ges skyddsbestämmelserna att byggnaden inte får rivas och att byggnadens ursprungliga karaktär inte får förvanskas. Ändringar på dessa delar ska utföras varsamt så att byggnadens tidstypiska karaktärsdrag behålls och tar till vara deras kulturhistoriska värden. Dessa tidstypiska drag är volymer och takform. Bygglov krävs även för ändring av byggnadens exteriör. Det är framför allt byggnadsdelarnas tegelfasader, takform och volymer som är det mest skyddsvärda. Bevarandebestämmelserna syftar endast på byggnadens exteriör. Fönster och dörrar kan bytas ut och nya fönster- och dörröppningar kan tas. Där delar av Fabriken rivs omfattas inte innertegel eller plåt av bevarandebestämmelserna. Det ska även vara möjligt att uppföra ex. ett växthus på Fabrikens platta tak.

Skorstenen står på ett stråk av allmän platsmark genom Fabriken, Fabrikspassagen. Skorstenen fungerar som en utsmyckning på torget. Eftersom skorstenen är en viktig del av Fabrikenkvarteret och för hela Sockerstan så skyddas denna i detaljplanen. Skorstenen ges skyddsbestämmelserna att byggnaden inte får rivas och att byggnadens ursprungliga karaktär ska bevaras. Med byggnad menas den teglade skorstenen. Skorstenen renoverades under vintern 2022/2023 samt 2024.

## Fabrikspassagen

En passage med allmän platsmark öppnas upp genom Fabrikenkvarteret. Denna passage kopplar ihop Sockertorget med Sågtandshusen och bryter upp Fabrikenkvarteret i två kvarter samt blottlägger vattentornets vackra fasad och skorstenen.

Passagen kommer att börja som en smal tunnel (södra Fabrikspassagen) som är ca 3 meter bred och 15,5 meter lång, för att därefter öppnas upp, breddas till ca 6,5 meter och skapa en rumsbildning kring Skorstenen. Tunneln utförs under östra flygeln med hjälp av 3D-fastighetsbildning. Tunneln ska ha en fri

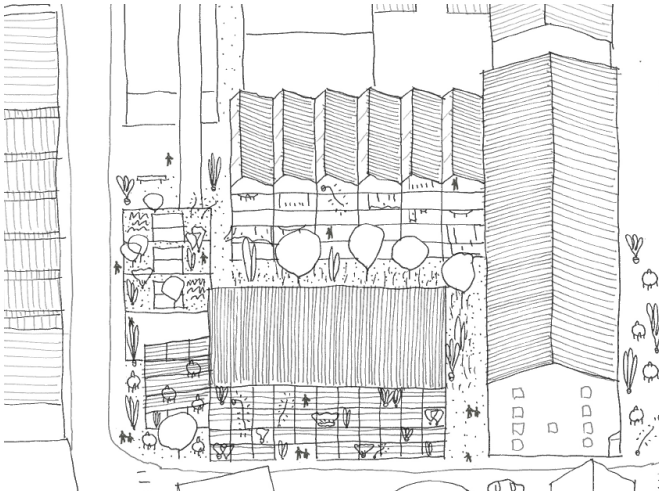
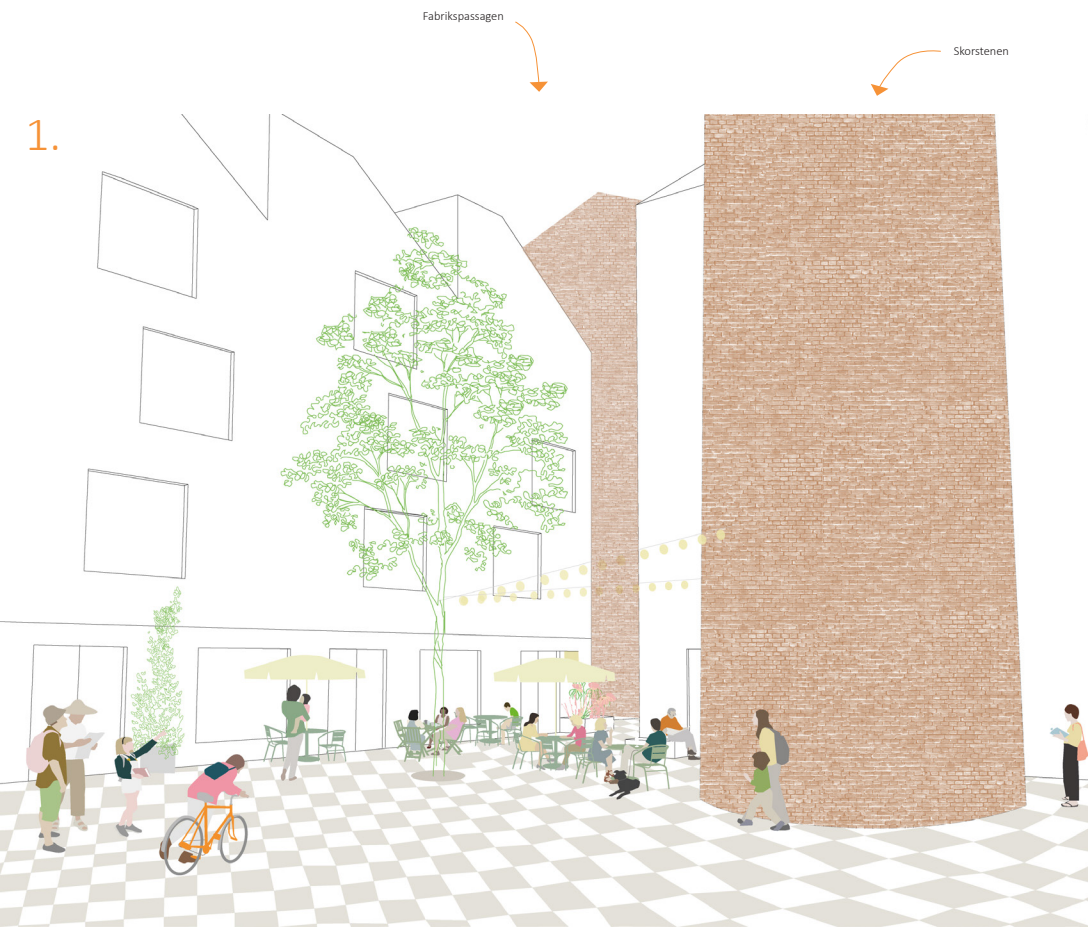


Illustration västra delen av Fabriken från väst, Arrhov Frick

höjd om 4,5 meter under östra flygeln. Luften under tunneln är allmän platsmark. Byggnaden ovanför tunneln i söder har samma bestämmelser som resten av östra flygeln och kommer utgöras av kvartersmark. Likaså för den norra delen av tunneln som dock saknar bevarandebestämmelse.

Passagen genom Fabrikenkvarteret har bestämmelsen torg. Passagen ska gestaltas med mycket omsorg och vara tillåtande mot de verksamheter som etableras. Serveringar och möblemang ska få ”spilla ut”. Antingen att de verksamheter som etableras får möjlighet till detta, eller att kommunen bidrar med flexibla möbler för att skapa en omsorgsfull, trygg och trevlig passage. Inspiration hämtas från Lejonpassagen i Malmö och från Malmös olika sommargator. Belysningen skall också bidra till att skapa atmosfär och trygghet. Belysning sätts upp under valvet och i ljusslingor sätts upp i stråkets öppna delar och fästs i fasaderna. Även materialvalen och plattsättningen skall inneha stor omsorg. Golvet skall ha en mer ”vardagsrums-karaktär” än ett formellt torg, exempelvis med klinker som påminner om det verkliga Fabriksgolvet som är schackrutigt. Sektion genom och fasad på Fabrikspassagen finns på sida 24 och sekvens genom passagen finns på nästa sida.



Sekvens genom Fabrikspassagen från norr med start på Amarantgatan

3 meter bred passage under tak i söder

Vy över Sockertorget sedd från söder. Betladan till vänster och Fabriken rakt fram

## Gestaltning

Riktlinjer i *Gestaltningsprogram Sockerstan* godkänd av kommunstyrelsen 2017-05-29 ska följas vid utformning av ny bebyggelse. Huvuddragen handlar om att skapa en stor variations- och detaljrikedom i hela Sockerstan och inom kvarteren samt att bebyggelsen ska utformas med hög kvalité i material och formspråk, exempelvis undviks synliga fogar mellan formelement. Bebyggelsen i varje kvarter bryts ner vertikalt genom korta fasadlängder i olika material. Tegel från befintliga byggnader som rivs återanvänds i den nya bebyggelsen på spännande sätt, exempelvis i komplementbebyggelse, murar eller flerbostadshus, se sida 20 för inspirationsbilder. Det röda teglet är en återkommande röd tråd för att spegla platsens historia. Teglet skall dock inte användas i stora sammanhängande delar utan ska varvas med andra material som kontrasterar på ett harmoniskt sätt. Exempelvis med cortenstål, puts i olika färgskalor och keramikmaterial. Trä får uppta högst 25% av respektive kvarters fasadmaterial för att endast skapa inslag av trä.

## Förgårdsmark

För att säkerställa en stadsmässig kvartersbebyggelse där en koppling mellan gata och byggnad är tydlig ligger bebyggelsen med minst 0,5-1 meters förgårdsmark med hjälp av placeringsbestämmelse och prickmark, på vissa ställen kan dock byggnadsvolymer förskjutas och skapa mindre platser i gaturummet. I Fabrikspassagen finns ingen förgårdsmark. Förgårdsmarken bidrar till ett mer levande stadsrum ut mot gatorna och möjliggör också att marken kan användas för ledningar. Förgårdsmarken gestaltas med hårdgjort material som möter trottoaren på ett passande sätt, ex med smågatsten. Vid de största gatorna som Sockerallén och Bruksgatan/Kampanjegatan samt vid platser och torg samlas grönskan och är mer vertikal med klätterväxter och perenner. Växter planteras i små luckor i marken eller i planteringskärl.

## Bebyggelse

Huvudbyggnads entré ska finnas mot allmän plats. Det är önskvärt med många entréer mot allmän plats för att skapa öppna fasader ut mot gatorna. Detta möjliggör att människor rör sig mellan gatan och byggnader och inte enbart via innergården. Något som kan bidra till att skapa mer aktiva och stadsmässiga gatumiljöer. För att tillgängliggöra huvudentréerna kan de med fördel dras in.

Det är extra viktigt att bottenvåningarna utformas omsorgsfullt med mänsklig skala med variation i detaljerna och välkomnande fönster och entréer. Byggnaderna ska ha synlig sockel. I strategiska lägen längs med Sockerallén och Sockertorget är bottenvåningarna förberedda med rumshöjder som medger att butiks- och verksamhetslokaler kan etableras idag eller i framtiden. Vid Sockertorget och Fabriken ska bottenvåningarna inte användas till bostad. De ska istället användas till centrumverksamhet eller de andra verksamheterna som möjliggörs.

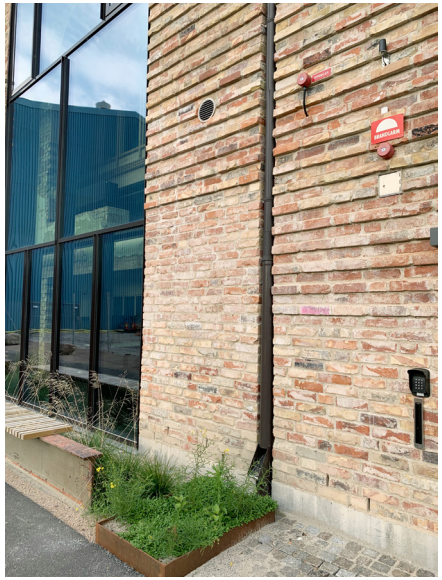
## Balkonger

För att ytterligare säkra kvartersstrukturen och den stadslika karaktären finns balkongbestämmelser. Dessa varierar beroende på gatans karaktär med/utan träd/torg. Detta bidrar till att de allmänna gaturummen får en offentlig karaktär istället för att privata delar av byggnaden bryter av det offentliga rummet. Större balkonger, uteplatser och terrasser orienteras mot gårdssidan, mindre balkonger uppmuntras dock mot gatusidan för att ge liv åt och ”ögon” på gatan. Balkonger mot allmän plats ska, liksom planens syfte, varieras i djup, bredd och placering. Balkongerna ska inte dominera fasaderna mot allmän plats utan spridas ut och vara underordnande det övergripande fasaduttrycket, illustration finns på nästa sida.

Tre bestämmelser gäller för hela planområdet. Den första gäller för den nedersta våningen och tillåter få balkonger mot vissa gator. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en stadsmässig och allmän karaktär. På bottenplan får balkong eller uteplats endast uppföras om max 10% av fasadlängden mot allmän plats. För stadsradhus och etagelägenheter i markplan får uteplats uppföras längs hela fasaden. Balkong eller uteplats får inte uppföras på bottenplan mot allmän plats mot Sockerallén, Fabrikspassagen eller Sockertorget. Balkong i bottenplan ska vara en del av fasadlivet och golvet ska uppföras minst 0,5m ovanför anslutande allmän plats. Bestämmelsen syftar också till att balkonger i bottenplan inte ska kraga ut utan utgöra en del av fasaden.

På plan två får balkonger mot allmän plats kraga ut max 1,4 meter från fasad. Bestämmelsen undantar dock stadsradhus. Bestämmelsen syftar till att balkongerna inte skall upplevas som ett tak och bryta av gaturummet för mycket, samt förhindra att träd kan breda ut sig. På plan tre och ovanför får balkonger mot allmän plats kraga ut max 1,4 meter mot Magasingränd, Södra villagränd, Florsockergränd, Sockerallén, Sockertorget och norra sidan av Bruksgatan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa grunda balkonger mot trädkantade gator och torg för att återigen säkerställa att balkonger inte kragar ut för mycket över allmän plats och för att möjliggöra för trädkronornas utbredning. Mot resterande gator får balkonger på plan tre och ovanför kraga ut max 2 meter från fasad mot allmän plats mot Amarantgatan, Raffinaderigatan, Möllaregatan, Sockerbitsgatan och Kampanjegatan. I södra delen av Fabrikspassagen får inte balkong uppföras mot allmän plats. Balkongbestämmelsernas utkragning på alla plan över allmän plats undantas om hela fasaden utgörs av en ej utkragande fasadlängd som i ritningen av Arrhov Frick på sida 15. Balkongernas uppförande ska samordnas med utformningen av allmän plats för trädplacering.

Industriella utsmyckningar, Carlsbergs byen, Köpenhamn



Gestaltning förgårdsmark, återvunnen smågatsten mm, Varvsstaden

Marktegelmatta, Aris plantage, Amsterdam

Illustration Fabrikspassagens tunnel från norr

Korta fasadlängder med variationsrika fasader, Malmö

Detaljrikt fasadmaterial, Köpenhamn

Gestaltning renovering och återvunnen tegel, Varvsstaden, Malmö

Utfromning av förgårdsmark och enstaka balkonger

Gestaltning renovering av bebyggelse och tillbyggnader, Varvsstaden, Malmö

Återvunnen tegel, Varvsstaden, Malmö

## Grönstruktur och platser

### Platser/torg

I planområdet ingår det nya torget, Sockertorget som kommer bli Sockerstans ”fintorg” och hjärta. Sockertorget knyter ihop Dalbyvägens nya busstorg med Sockerstan och torget kantas av uteserveringar och lokaler. Den kulturhistoriskt värdefulla Betladan omvandlas till saluhall med småskalig produktion på plats. Torget utformas med en marktegelmatta som hämtar inspiration från *Artis plantage* i Amsterdam i gult och rödbrunt tegel. Det rödbruna teglet skall ha en dämpad färgton och smälta in på ett harmoniskt sätt, så att det inte skär sig och är för rött i förhållande till de bevarade byggnaderna.

Längs med gatorna i Sockerstan och på Sockertorget planteras stora träd som Avenbok och Platan. På Sockertorget finns likaså plataner, men även Kejsarträd och rumsbildande mindre träd. Serveringar får ”spilla ut” på torgytan som är flexibel och tillåtande och torget ska fyllas med antingen verksamheternas eller kommunens lösa möblemang. På Sockertorget ska belysningen vara rumsskapande med ljusslingor ovanför torgytan.

På torget finns en djup teglad brunn från sockerbrukets glansdagar. Brunnen ska bevaras och kommer att belysas och förses med glas. Brunnen blir på så sätt både en utsmyckning, historisk koppling och glasad, upplyst yta att röra sig över. Norr om Södra villan, finns en liten platsbildning, Södra villaplatsen, där plats för bänkar och träd skapas. Fabrikspassagen är likaså en ny torgyta som går att läsa om på sid 15.

### Grönområden/parker

Sockerbruksparken, som ligger intill planområdet, anlades samtidigt som sockerbruket och är en stor kvalitet som ska bevaras och utvecklas genom ett nytt gestaltningsprogram *Sockerbruksparken* 2022-09-01, framtaget av Tyréns. De höga träden behålls och stråk vidareutvecklas för att binda ihop parken med omgivande områden. Den föreslagna bebyggelsen har en höjd som möter de höga träden och bildar en kant mot parken. Ett gångstråk skapas längs med parkens södra kant för att göra parken mer tillgänglig. Kvarteret längst i öster utformas på liknande sätt i mötet med Sockerkullens höjd i öst.

Sockerkullen är en av få höjder i Staffanstorp. Grönområdet är relativt svåråtkomligt och utvecklas nu till ett mer attraktivt rekreationsområde med nya planteringar, modellering och tillgänglighet. Nya höjder på kullen har tillskapats med nya planteringsmassor för att möjliggöra för mer och bättre planteringar. Den nya utformningen utgår från gestaltningsprogram *Gestaltningsprogram Sockerbrukskullen och Bo-97 parken* 2018-06-19 av Atkins.

Det finns ett stort antal bevarandevärda träd i Sockerstans exploateringsområden varav några omfattas av denna detaljplan. En stor bok invid Betladan har stort karaktärsskapande värde. En okulär besiktning av trädet har gjorts och trädet ser ut att vara i god kondition. Invid Södra villan finns en trädansamling av bokar i varierande storlek. Här kommer en fickpark anläggas i Sockerstan etapp 4. En mindre del av parken är med i Sockerstan etapp 1 och fyra bokar är därmed belagda med bevarandebestämmelser. Träden skyddas i detaljplanen och får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Bokarna står tätt ansamlat och har därför smala trädkronor. Illustration på fickparken finns på sida 22.

Detaljerad illustrationsplan, Sockertorget, Sockerallén och Bruksgatan

## Trafik

### Övergripande struktur

Sockerstan ska utvecklas med ett silande vägnät med så många kopplingar till omgivningen som möjligt. I *Gestaltningsprogram Sockerstan* redovisas gång och cykel samt gatunätet för hela Sockerstan. Planområdets gatustruktur är en början på detta större övergripande vägnät som utgår från befintlig bevarandevärd bebyggelse och struktur.

Gatustrukturen inom planområdet kopplar på strukturen som påbörjats i detaljplanerna Sockerstan vårdboende och Sockerstan Kontoret. Gata med preciseringen lokalgata föreslås eftersom flödena i huvudsak kommer bestå av trafik som har sitt mål vid gatan.

### Utformning av gator

Sockerallén, Sockerstans paradgata, utformas med trädplanteringar/parkeringsplatser och gång- och cykelvägar med en sektion på 18m. Möllaregatan utformas med gång- och cykelväg som övergår i blandtrafik. Amarantgatan/Raffinaderigatan får en sektion på 11m som smalnas av vid Sågtandshusen. Sockerbitsgatan får en jämn sektion på 12m med gång- och cykelväg.

Södra villagränd och Florsockergränd får sektioner på 12m med gångvägar och trädplantering som varvas med parkeringsplatser. Bruksgatan/Kampanjegatan får en sektion på 11m som ibland utvidgas för att skapa mindre platser. Framför Fabriken utvidgas gaturummet, för att möjliggöra för lastbilsmöte och parkering med trädplantering med stora kronor. Magasingränd får en sektion på 9,5m på västra sidan om Fabriken.

Fickparken från öst

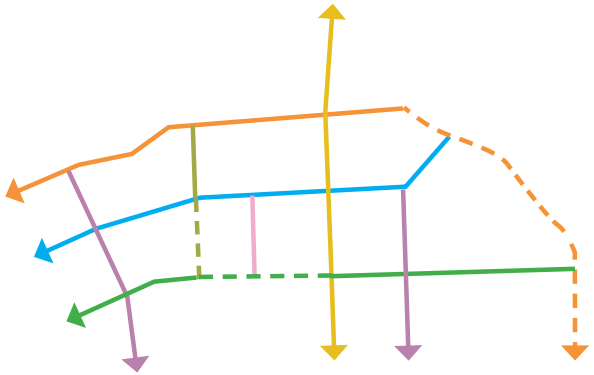
### Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg föreslås längs med Sockerallén, Sockerbitsgatan och Bruksgatan/Kampanjegatan samt på delar av Amarantgatan/Raffinaderigatan och Möllaregatan. De flesta gator har separata gångvägar på båda sidor om körfältet, andra utformas som ”shared space”. Gatorna utformas med stadsmässiga kvalitéer och det ska vara lätt att röra sig genom att gå och cykla.

Planområdet planeras att nås från Dalbyvägen i söder via en ny cirkulationsplats som byggs under vintern 2022. Planområdet nås från angränsande bostadsområden i norr och öster. Västerifrån, från Staffanstorps centrum, kommer stadsdelen nås via befintliga kopplingar över spåren i höjd med stationshuset respektive korsningen via Kyrkvägen. Tills Sockerstan är fullt utbyggd ingår dessa kopplingar i ett informellt vägnät inom sockerbruksområdet.

### Biltrafik och kopplingar

En utredning om Sockerstans kopplingar gjordes av Sweco *Trafikutredning, 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.



Gatustruktur och gatunamn

- Möllaregatan
- Sockerbitsgatan
- Sockerallén
- Bruksgatan/Kampanjegatan
- Bruksgatan/Fabriken
- Fabrikspassagen
- Södra villagränd/Florsockergränd
- Amarantgatan/Raffinanderigatan
- Magasingränd
- Magasingränd/Fabriken

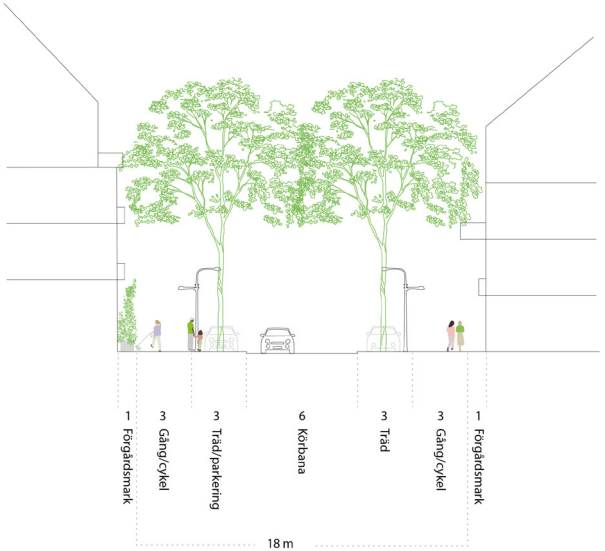
## Parkering och varumottagning

Enligt *Parkeringsstrategi för Sockerstan, Staffanstorp - parkeringsnorm, parkeringsreglering på allmän platsmark och parkeringsköp* 2017-03-16 utförd av Trivector kan kantstensparkeringar anordnas i Sockerstan. Dessa är främst avsedda för besökare. Parkeringar för anställda och boende sker på tomtmark och i parkeringshus. Utredningen föreslår också samutnyttjande av parkeringsplatser i parkeringshus och möjlighet till parkeringsköp. För Sockerstan gäller en projektanpassad parkeringsnorm där avsteg från nu gällande norm för verksamheter får göras efter godkännande av kommunen. För övrig exploatering så gäller gällande parkeringsnorm.

Ett parkeringshus planeras att byggas i kvarteret öster om Fabriken. Parkeringshuset kommer kombineras med verksamheter och bostäder och plats bereds genom P-köp. 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

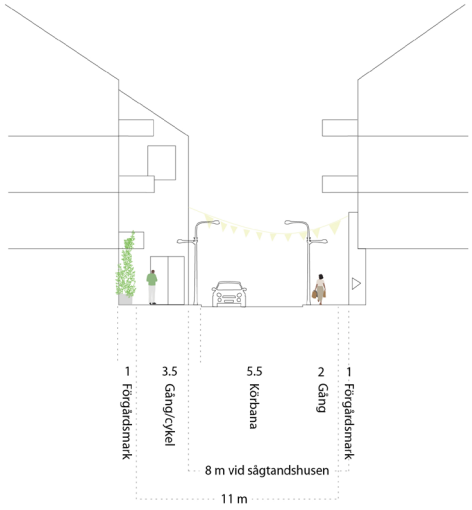
## Sektioner genom planområdet

Magasingränd vid Fabriken 9,5m




Sockerallén 18m

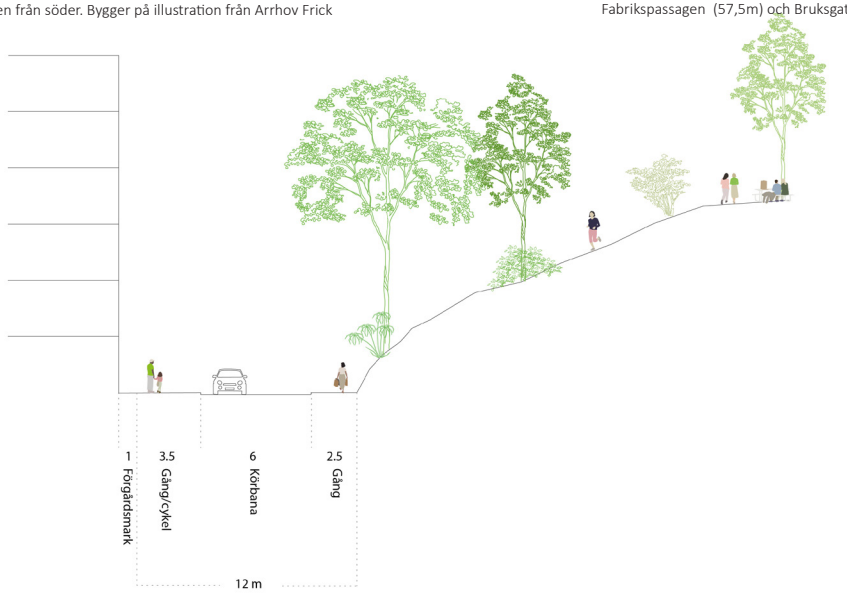
Möllaregatan 9,5m



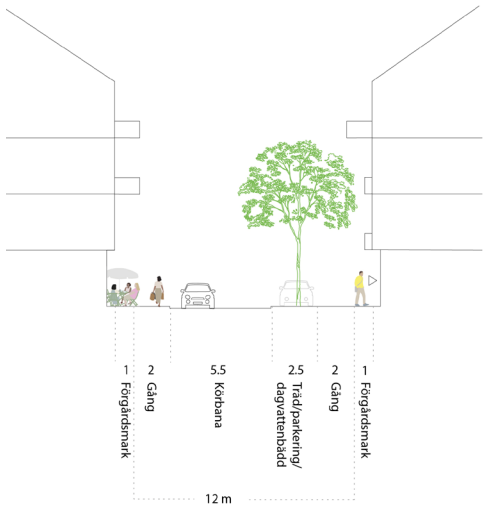

Amarantgatan/Raffinaderigatan 11m

Fasad, Fabriken från söder. Bygger på illustration från Arrhov Frick

Fabrikspassagen (57,5m) och Bruksgatan söder om Fabriken (17m)




Sockerbitsgatan 12m




Södra villagränd, Florsockergränd 12m

Bruksgatan/Kampanjegatan 11m

och transformatorstationen. Säkerhetsavståndet till transformatorstationen har undersökts av WSP i utredningen *Beräkning av elektromagnetiska fält* 2023-06-27. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten är långtidsexponering av magnetfält upp till 0,2 mikrotesla i årsmedelvärde att betrakta som normalt i boendemiljöer. Transformatorstationen beräknas ha ett årsmedelvärde på 800 A, 0,2 mikrotesla i årsmedelvärde uppmäts därmed vid ca 12m som det längsta avståndet från stationen. Måttet är från 1,4m över marken eftersom det är där det högsta värdet uppmätts. 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.

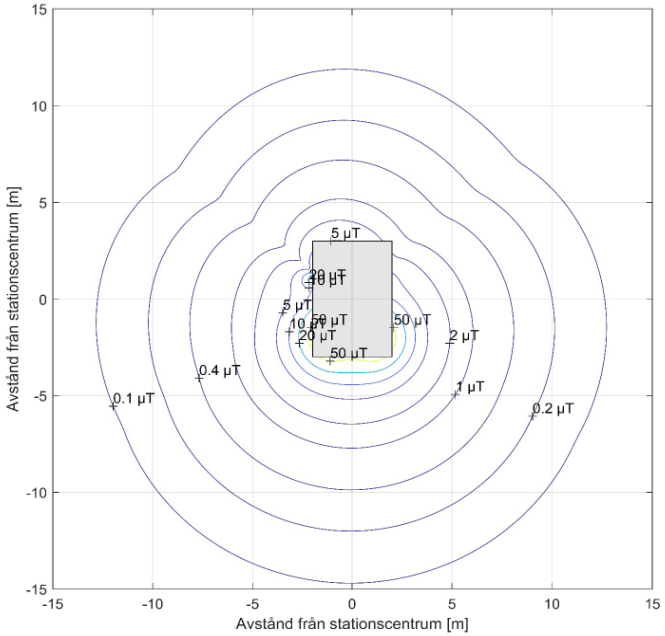



Bild 8: Stationen är sedd uppifrån. Resultatet redovisar magnetfältet 1,4 meter över markytan. Beräknat utifrån lastströmmens årsmedelvärde. Magnetfältet visas som ringar med stationen som centrum. X- och Y-axlarna motsvarar det horisontella avståndet från stationens centrum. Motsvarande värden gäller vid vertikala avstånd från stationen. Punkter är utsatta för att visa flödestäthet vid specifika avstånd.

Konturkarta, 1,4m över mark vid lastströmmens årsmedelvärde

## Teknisk försörjning

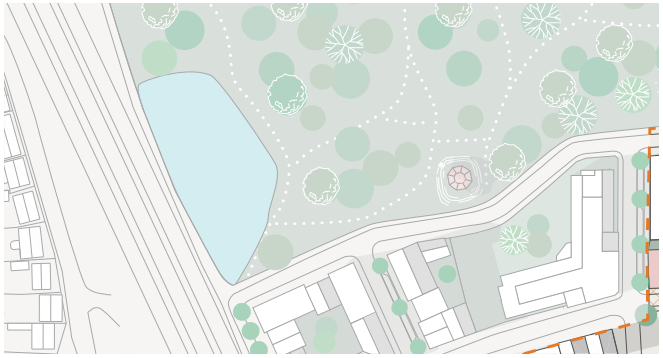
### Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningsnätet föreslås byggas ut så att planområdet matas från fem punkter i det befintliga drickvattensförsörjningssystemet; från Sockerallén, norr, nordväst, sydväst samt söder om området. Avledning av spillvatten från planområdet föreslås ske via ett system av självfallsledningar. Enligt *PM VA, Sockerstan Utredning och detaljprojektering, Staffanstorps kommun* 2017- 07-07 utförd av Atkins kommer hela området att avvattnas mot en uppsamlande ledning längs järnvägen i väster.

Det fanns tre befintliga borror och två brunnar inom planområdet. Grundvattenborrorna och en brunn har tätats och rivits.

### Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Marken inom planområdet består i dagsläget till stor del av asfalt. Avrinningen ifrån planområdet kommer inte att öka i förhållande till nuvarande dagvattensituation. De nuvarande höjdförhållandena inom planområdet talar för en huvudsaklig avrinning av dagvatten mot nordväst. Området kommer även att höjdsättas efter dessa förhållanden. Enligt Atkins utredning *PM VA, Sockerstan Utredning och detaljprojektering, Staffanstorps kommun* 2017- 07-07 kommer allt dagvatten att hanteras på allmänna ytor. Dagvattnet delas upp i två avrinningsområden. Ett leds västerut mot järnvägsområdet där en ny utjämningsdamm anläggs väster om Sockerbruksparken och vidare till recipienten Borggårdsdiket. De östra delarna avvattnas mot en ny utjämningsdamm bredvid den befintliga Bo-97 dammen,



Dammalternativ 1.

Dammalternativ 2.

Dammalternativ 3.

som anläggs för att kunna hantera det ökade flödet österut. De båda dammarnas utbredning kan komma att förändras på grund av säkerställandet av de ätliga grodornas livsmiljö.

Fastigheter ska höjdsättas med lutning från byggnader mot gata, men vattnet samlas upp i dagvattenserviser innan det når allmän plats. Som skydd vid extrema regn ska allmän plats höjdsättas för att underlätta avrinning av dagvatten. Vid katastrofnederbörd avleds dagvattnet via gatorna mot de lägre belägna områdena längs med spårområdet. Fördröjningsbehovet beräknas efter riktlinjer från Svenskt vatten och magasinen dimensioneras därefter.

Färdig golvnivå, dvs höjden på golv i fastighet på första våningen, ska vara minst två decimeter över bräddnivå.

Detta för att undvika att vatten stiger upp till eller över färdigt golv vid extrem nederbörd och därmed orsakar översvämning och skada på fastigheten. Bräddnivåer ska följa *Dagvatten- och skyfallsutredning Sockerstan, Brågarp 6:1,* Ramböll, 2023-06-30.

Målet för höjdsättningen av Sockertorget är att skapa tillgänglighetsanpassade entréer som tas upp i allmän plats och samtidigt lösa dagvattenhanteringen genom en noggrann höjdsättning av allmän plats där båda parametrarna vägs samman. Detta görs för att undvika att de tillgänglighetsanpassade entréerna tar upp stora fasadytor mot allmän plats som istället tex. kan användas till uteserveringar. Torget höjdsätts så det avvattnas från sidorna mot en ränndal runt tegelmattan, dit också Torgets mitt avvattnas.

Bräddnivåer, Dagvatten- och Skyfallsutredning , Ramböll

Samtliga avlopp från källarplanet inkluderat dränerings-, dag- och spillvatten ska pumpas upp från källarplanet. Dämningsnivån för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten är marknivån i förbindelsepunkten för dagvatten respektive spillvatten.

## Grodor

Dagvattendammarnas utbredning kan komma att påverkas av de ätliga grodornas livsmiljö, som finns i planområdets närhet. Den befintliga dammen som idag nyttjas av grodorna kommer att tas bort och ersättas av en ny utjämningsdamm väster om Sockerbruksparken. Det finns i dagsläget tre alternativ på vart grodorna kan flytta. Antingen till den nya dammen väster om Sockerbruksparken. Om den ska utformas för att utgöra en god livsmiljö för grodorna kommer den troligen att behöva ta en del av Sockerbruksparken i anspråk. Ett andra alternativ är att den nya utjämningsdammen bredvid Bo-97 dammen utformas så att den utgör en god livsmiljö för grodorna. Detta alternativ förespråkas om grodornas livsmiljö kan tillgodoses. Ett tredje alternativ innebär att en mindre damm anläggs i den nya delen av Sockerbruksparken, öster om Brågarps mölla. Den dammen kommer i så fall enbart användas som prydnadsdamm och som livsmiljö till grodorna. Illustration av de tre alternativen visas på förra sidan.

## Avfall

Staffanstorps kommun ansvarar för avfalls-hämtningen inom planområdet. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas vid utformning av området.

## El, uppvärmning etc

Planområdet ansluts till befintligt elnät. E.ons fjärrvärmesystem, som idag förser sockerbruksområdet med fjärrvärme, bedöms ha tillräcklig kapacitet för att genom utbyggnad försörja den tillkommande bebyggelsen.

## Tele
Den befintliga Skanovaledningen ska plockas bort i samband med genomförandet av planen.

## Fiber
Det finns fibernät i angränsande områden och ledningsnätet föreslås byggas ut inom planområdet.

## Buller
Generellt krävs inga åtgärder i byggnadernas lägenhetsutformning på grund av buller. Krav på uteplats i anslutning till byggnad kan klaras antingen om gemensamma uteplatser anläggs enligt gällande riktlinjer eller till viss utsträckning vid egen balkong.
Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats där gällande riktvärden för buller kan uppnås. Dock förekommer höga bullernivåer för bostadskvarteret ut mot Dalbyvägen. Fasader som vetter ut mot Dalbyvägen riskerar ekvivalenta ljudnivåer mellan 61 – 65 dBA (se karta diagram). Dessa ljudnivåer överskrider riktvärdet vid fasad. Lägenheternas storlek i detta kvarter mot Dalbyvägen och Sockerallén samt hörnet Sockertorget/ Dalbyvägen skall vara mindre än 35 kvm om de är enkelsidiga. Lägenheter ut mot Dalbyvägen och Sockerallén samt hörnet Sockertorget/Dalbyvägen ska ha tillgång till tyst sida om de är större än 35kvm. I detta kvarter behöver också särskild hänsyn till buller tas vid placering av uteplats. Primär uteplats kan utan större begränsningar placeras mot innergård, antingen med privat balkong eller gemensam uteplats på innergård. Dock ska riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå uppfyllas vid uteplatsens placering.

Bilaga A1

Etapp 0+1 - Ink. Järnväg,
Dalbyvägen bef. 60 km/h

Dygnsekvivalent ljudnivå

Ljudutbredningen är beräknad 1.5m
över mark och inkluderar 3 fasadreflexer.

Fasadpunkterna är beräknade som
frifältsvärden.

| Beräknad av: | Datum: |
|---|---|
| Johan Herzelius | 04.01.18 |

Beräknade ljudnivåer i 5 dB intervall

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)
- > 80 dB(A)

# Konsekvenser av planförslaget

## Bedömning av miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och om 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.

Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen (Översiktsplan 2020-2040).
- Planförslaget ökar möjligheterna att på sikt utveckla kollektivtrafiken i Staffanstorp och bidrar samtidigt till att skapa ett hållbarare samhälle.
- Inga riksintressen berörs av planförslaget.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.

Enligt ovan bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 3 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 § Miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte. Kommunen står också fast vid bedömningen som gjordes i planprogramsskedet:

”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. 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.”

## Sociala konsekvenser

De planerade kvarteren kommer att vara en fortsättning på utvecklingen av stadsdelen Sockerstan. Med ett varierat utbud av bostäder och verksamheter kommer den i dagsläget inhägnade fabriksmiljön omvandlas till en levande stadsdel tillgänglig för alla som lever och bor i Staffanstorp med omnejd. Det påbörjade vägnätet kommer att skapa större tillgänglighet till sockerbruksområdet och senare Sockerstan. Den existerande bebyggelsen i Sockerstans omnejd kommer sättas i ett nytt sammanhang med en större tillgång till vård, service och grönområden. Den blandade bebyggelsen tillgängliggör sockerbruksområdet för flera olika grupper av människor.

### Barnperspektivet

Sockerstan etapp 1 kommer medföra att en stor del av ett tidigare inhägnat förorenat industriområde blir tillgängligt och säkert för barn att nyttja och leva i. Den täta kvarterstaden inbegriper slutna innergårdar där barnen får en privat sfär att vistas i. Det är en blandad bebyggelse med både bostäder, verksamheter och förskola som möjliggörs. Detta skapar korta avstånd mellan hem och målpunkt, vilket underlättar för familjelivet och skapar ett närmare grannsamhörande. I gatumiljön separeras cykel och gång från biltrafik, något som förstärker säkerheten för oskyddade trafikanter, vilket gör det säkrare för barn att röra sig i gatumiljön. I detaljplanen möjliggörs för ett torg, en platsbildning och påbörjan på en fickpark. De nya allmänna platserna skapar vistelseytor och inbjuder till lek. I direkt närhet till detaljplanen finns tre rekreationsområden som utvecklas parallellt med kvartersbebyggelsen. Sockerbruksparken, Sockerkullen och Bo-97 parken ska alla tillgängliggöras bättre, erbjuda skogslek och rekreation. Sockerstans nya lekplats, Sockerlekan finns inom kort gångavstånd från planområdet i Bo-97 parken.

## Natur- och kulturvård

### Riksintressen

Planförslaget påverkar inte något riksintresse.

### Hushållning med naturresurser

Planförslaget ianspråktas redan av hårdgjord yta. Förslaget innebär en effektiv markanvändning mitt i en etablerad tätort med väl utbyggd kollektivtrafik och service.

### Övriga natur- och kulturintressen samt fornlämningar

Planförslaget påverkar inga höga naturvärden.

I *Kulturmiljöprogram Staffanstorp* 2017-03-01 benämns Silon och Brandstationen som sockerkorn men har rivits. De befintliga strukturerna för Silon och Brandstationen kommer dock att plockas upp i utformningen av den nya bebyggelsen.

Den stora boken i direkt anslutning till Betladans norra fasad är utsatt som ett skyddsvärt träd i artdatabanken. Trädet bevaras och skyddas med bestämmelser i detaljplanen. Fyra bokar vid Södra villan bevaras när en liten del av den nya fickparken anläggs, vars största del planläggs i Sockerstan etapp 4.

### 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 fordonstrafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning. Utbyggnaden av Sockerstan innebär, trots kollektivtrafikförsörjning och attraktiva gång- och cykelvägar, en ökning av biltrafiken. Trafikökningen bedöms dock som relativt liten och ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft föreligger inom planområdet.

Goda resmöjligheter med kollektivtrafik samt en väl utbyggd service inom Staffanstorp gör att förslagets genomförande inte bedöms leda till överskridande av föroreningsnivåer för luft 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 kommer att anslutas till kommunalt dagvatten och kommer därmed inte att belasta grundvattenförekomsterna. Då marken består av lera är risken för spridning av föroreningar till grundvattnet också liten.

Då planområdet redan idag till stor del utgörs av hårdgjorda ytor bedöms inte utbyggnaden innebära ett ökat flöde till recipienten. Planförslaget innebär ingen verksamhet som kan antas bidra till ökad övergödning av Höje å. En förutsättning för detta är de planerade öppna fördröjningarna av dagvatten som föreslås nordväst och öster om planområdet. En StormTac analys gjordes i samband med utredningen *PM VA, Sockerstan Utredning och detaljprojektering, Staffanstorps kommun* 2017- 07-07. Resultatet av beräkningarna visar att det vatten som  kommer att avledas till Bo-97 dammen från de östra delarna av Sockerstan renas i dammen och att riktvärdena ej överskrids. Detsamma gäller för det vatten som kommer att avledas västerut till dammen vid Sockerbruksparken. Därmed anses inte utbyggnaden av stadsdelen påverka grundvattnets kvantitativa och kemiska status eller Höje ås ekologiska eller kemiska status. Eftersom andelen hårdgjorda ytor inte ökar med planförslaget, bedöms inte planen försvåra för att miljökvalitetsnormerna för Höje å uppnås.

### Buller

Sweco har utrett förutsättningarna för den planerade bebyggelsen med avseende på trafikbuller *Bullerutredning - Dp Sockerstan etapp 1* 2018-02-05. Utredningen 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 påvisade att det generellt inte behövs några åtgärder i byggnaders lägenhetsutformning på grund av buller. Det förekommer dock höga bullernivåer mot Dalbyvägen där lägenheter behöver utformas genomgående med ljuddämpad sida.

Krav på uteplats i anslutning till byggnad kan klaras antingen om gemensamma uteplatser placeras enligt gällande riktlinjer eller till viss utsträckning vid egen balkong. Dock är bostadskvarteret som angränsar till Dalbyvägen mer utsatt för buller, och särskild hänsyn till buller vid placering av uteplats behöver vidtas inom kvarteret.

### Markradon

All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m3). I Sweco civils utredning *Sockerstan etapp 1, markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR/GEO)* 2018-03-13 mättes markradon inom planområdet. De uppmätta värdena visade på att markradonhalten inom området varierar mellan 5 och 16 kBq/m3. Då jordlagren inom området är täta kan området klassas som som normalradonmark. Klassning som normalradonmark medför att byggnader ska utföras radonskyddade. Vid bebyggelse inom planområdet ska kantisolering som släpper igenom jordluft undvikas liksom även sättningar i marken och tätning ske där rör går genom husets bottenplatta.

### Översvämning

Höjdsättning av planområdet ska ske så att risken för översvämning vid 100-årsregn/extrema regn minimeras.

## Markföroreningar

För att komplettera Swecos undersökning utförde DGE Mark och Miljö en historisk inventering, *Utredning av föroreningssituationen inom planområdet Sockerstan, ett f.d. sockerbruksområde, inom fastigheten Brågarp 6:1, Staffanstorps kommun*, 2017-04-24. Inventeringen påvisade att planområdet har använts som råsockerbruk (1865-1963), jordbruksteknisk forsknings-verksamhet (1963-1994) och dextrantillverkning (1994-2017). Verksamheterna har främst nyttjat fabriksbyggnaden, centralt belägen inom planområdet, men även komplementbyggnader och markytor runtom fabriksbyggnaden. I Fabriken låg t.ex. råsockertillverkningen (1865- 1963), centralprovtvätten där en blyacetatlösning användes vid sockeranalyserna (1963-1980), impregneringen av betsäckar (1912-1982) samt dextrantillverkningen (1994-2017). Under råsockerbrukstiden fanns här sannolikt även en verkstadsdel för service och underhåll.
Norr om Fabriken fanns en dekanteringsdamm för vatten från fabrikationen. Hit leddes bland annat tvättvatten från bettvätten samt den förbrukade blyacetatlösningen, senare även processvattnet från dextrantillverkningen. Enligt uppgift grävdes dekanteringsdammen ut med jämna mellanrum och sedimentet deponerades på kullen öster om detaljplaneområdet. Dammen är numera igenfylld med fyllnadsmassor av okänt ursprung och därmed okänt föroreningsinnehåll. Öster om fabriksbyggnaden låg betplanen med betupplag och betsvämmor. Dessa är numera igenfyllda med fyllnadsmassor av okänt ursprung och därmed okänt föroreningsinnehåll. Även betsvämmornas betongfundament finns kvar i marken på ca 1-1,5 meters djup. Mellan dekanteringsdammen och betsvämmorna fanns efter nedläggningen av sockerbruket som minst omfattade bensin- och dieselcisterner. Söder om fabriksbyggnaden fanns ett stickspår för transporter till och från bruket. Söder om stickspåret fanns Betladan och Sockertorget med en melassbod och fyra cisterner för melass, som senare användes för tillfällig lagring av förbrukad blyacetatlösning. På Sockertorget fanns senare ett truckgarage med verkstad och drivmedelshantering (markförlagd bensincistern). Väster om Fabriken har olika bränslen i form av kol, koks, torv och tjockolja lagrats. Inom planområdet har två dagtankar varit belägna med luftledning till större cistern utanför planområdet. Även impregnering av betsäckar har utförts på markytan väster om Fabriken.

Till den historiska inventeringen utförde DGE Mark och Miljö även en miljöteknisk markundersökning *Miljöteknisk markundersökning inom Etapp 1 Sockerstan*, 2018-05-18. Undersökningen påvisade förhöjda föroreningshalter, överskridande Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM), i 70 av 102 provtagna rutor à 400 m$^2$ (60 procent av detaljplanområdet). De förhöjda halterna återfinns främst i den ytliga jorden inom detaljplanområdet. De förhöjda halterna noterades i fyllnadsmassor ca 1-2,5 meter ner, men generellt inte i den underliggande lermoränen. Föroreningar, som överskrider riktvärdena för KM, består framförallt av arsenik, bly, alifatiska kolväten C16-C35 samt PAH. Men även andra metaller, aromatiska kolväten C10-C35, bensen, dioxin och PCB förekommer i halter över KM inom etapp 1.

Föroreningshalterna av arsenik, bly och andra metaller samt aromatiska kolväten C10-C35 och PAH överskrider även Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKN) där halterna av bly och PAH även överskrider Avfall Sveriges rekommenderade haltgräns för Farligt avfall. Föroreningar i form av arsenik, PAH, klorerade kolväten och bekämpningsmedel har noterats det ytliga grundvattnet i området.

Föroreningarna bedöms vara en effekt av de påförda fyllnadsmassorna och av den historiska användningen av området. De uppmätta halterna arsenik bedöms främst upphöra från CCA-impregnerade slipers inom spårområdet, men även annan föroreningskälla bedöms finnas inom området då halterna även påträffas nordost om Fabriken. Bekämpningsmedel tros härröra från den jordbrukstekniska forskningsverksamheten där testverksamhet bedrevs samt möjligen även från ogräsbekämpning på spårområden. De uppmätta halterna bly bedöms främst härröra från blyacetathanteringen i fabriken, medan de uppmätta halterna alifatiska kolväten C16-C35 och PAH M och H främst återfinns i fyllnadsmassorna i de tidigare betsvämmorna samt sydväst om fabriksbyggnaden. De förhöjda halterna arsenik och PAH återfinns även i grundvattnet, sannolikt som en konsekvens av de förhöjda halterna i jord av dessa ämnen.

Baserat på den miljötekniska markundersökningen bedöms risken inte vara acceptabel i relation till riktvärdet för KM inom planområdet. För att kunna exploatera området enligt förslaget rekommenderas därför att delar av planområdet saneras ner till KM eller ett för ändamålet framräknat platsspecifikt riktvärde (PRV).

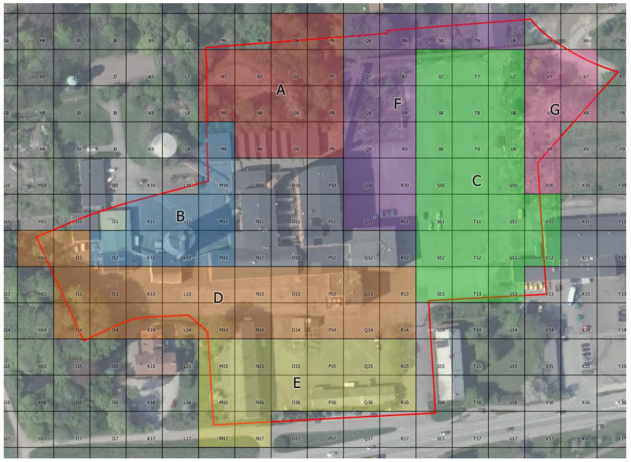
En separat undersökning avseende klorerade alifatiska kolväten har utförts på området. Undersökningen utfördes genom provtagning med MIP sondering, grundvatten, porluft samt inomhusluft. Efter utredningen kan konstateras att ingen föroreningskälla har identifierats inom planområdet. Det bedöms finnas en teoretisk exponeringsrisk för boende i de bostäder som avses byggas inom området avseende trikloreten som inte kan uteslutas. Uppmätta halter bedöms inte utgöra en betydande risk för grundvatten, ytvatten och

markmiljö. Vissa försiktighetsåtgärder för att minska inträngningen av markluft i byggnaderna vid ruta V11 och V12 kan krävas. Sådana åtgärder kan vara de samma som används för att minska exponering för markradon, till exempel ökad ventilation, tätning av bottenplattan och radonpumpar. Ruta V11 och V12 kommer dock användas som allmän platsmark i planen och inte som bostäder, se bild. Därmed behövs ingen åtgärd för dessa rutor.

Baserat på den miljötekniska markundersökningen utförde DGE Mark och Miljö en riskbedömning med framtagande av platsspecifika riktvärden (PRV), åtgärdsutredning och en riskvärdering i *Huvudstudie Sockerbruksområdet (Etapp 1), Staffanstorp, Staffanstorps kommun, Staffanstorp* 2018-10-03.

Efter sammanvägning i riskvärderingen samt i samråd med huvudman och tillsynsmyndighet noterades att åtgärdsalternativ 3 som innebär schaktsanering ned till PRV1 per delområde och djupnivå (totalt cirka 77 200 ton förorenade massor) förespråkas. För att kunna exploatera området enligt planförslaget kommer delar av exploateringsområdet saneras ner till PRV1, d.v.s. samtliga identifierade SEV:ar (selektiva efterbehandlingsvolymer) och hotspots. Den efterbehandlingsåtgärd som bedömts teknisk möjlig på området innebär schaktsanering i kombination med borttransport av förorenade massor till mottagningsanläggning.

DGE Mark och Miljö utförde också en byggnadsundersökning *Miljöteknisk markundersökning under byggnader, Etapp 1 Sockerstan* 2019-01-21. Utredningen undersökte tidigare ej provtagna massor för mark under byggnader som rivits och mark under befintliga byggnader som ska bevaras eller rivas samt provtagning av porluft och inomhusluft i byggnader




*Figur 9. Översikt över slutlig områdesindelning. A) slamdammar B) pannhus och tillhörande bränsleförvar C) betsvämmor och betupplag D) spårområde, E) upplagsyta söder F) upplagsyta norr G) upplagsyta öster*

*Tabell 1. SEV:ar där risken inte är acceptabel i relation till PRV (markerat med orange). Grön färgmarkering indikerar att medelhalten med 95 procents säkerhet underskridet PRV.*

| Djupnivå | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0-0,5 | | | | | | | |
| 0,5-1,0 | | | | | | | |
| 1,0-1,5 | | M10 | | | | | |
| 1,5-2,0 | N9, O9 | M10 | | N14 | | | |
| 2,0-2,5 | | | | | | Q11 | |

som skall bevaras. Undersökningen visade att kadmium, kobolt, koppar, kvicksilver, bly, alifatiska kolväten och PAH H fanns i förhöjda halter över PRV1 i jord men det fanns inga halter över tillämpbara jämförvärden i porluft eller inomhusluft. Utredningen bedömde risken för människors hälsa som acceptabel i relation till använda jämförvärden för inomhusluft i byggnaderna Fabriken, Sågtandhusen och Betladan.

I samband med att någon av byggnaderna i delområde Fabriken rivs så kommer dock påvisad medelhalt (UCLM95) av bly i marken medföra att långsiktiga hälsorisker inte kan uteslutas. Det förekommer även

Delområde G i förhållande till detaljplan

Ruta V11 och V12 i förhållande till detaljplan

maxhalter över PRV1 som punktkällor inom jorden i marken i Betladan och Fabriken som innebär att nedan inte kan uteslutas i anslutning till punktkällorna:

- Långsiktiga hälsorisker för bly

- Risk för markmiljön för bly

- Skydd av grundvatten för bly

Kommunen river stora delar av Fabriken under 2023. De delar som bevaras är västra flygeln, östra flygeln och vattantornet. I dessa delar möjliggörs användning som kräver att känslg markanvändning uppnås. Skorstenen bevaras men står på allmän plats. Betladan och största delen av Sågtandhusen skyddas med rivningsförbud i planförslaget (se karta). Om delar av Fabriken eller Betladan rivs så ska marken under byggnaderna schaktsaneras ner till PRV1 för att kunna exploatera området enligt planförslaget. Om Sågtandshusen rivs så behövs ingen sanering av jorden under byggnaden. Silon, melassboden och del av Sockermagasinet (Posten) har rivits och marken under ska saneras enligt framtagna åtgärdsförslag i tidigare utförd huvudstudie, för respektive delområde för att kunna exploatera området enligt planförslaget.

Planbestämmelserna säkerställer att bygglov inte får ges för känslig markanvändning förrän marksanering har kommit till stånd. Vid uppförande av bostadsbebyggelse kommer härvid efterbehandlingsåtgärder i enlighet med *Huvudstudie Etapp 1,* 2018-06-29, *Huvudstudie Sockerbruksområdet (Etapp 1), Staffanstorp, Staffanstorps kommun, Staffanstorp* 2018-10-03 och *Miljöteknisk markundersökning under byggnader, Etapp 1 Sockerstan* 2019-01-21 att genomföras.

Streckade byggnadsdelar är belagda med bevarandebestämmelser. Resten av bebyggelsen rivs under 2023. Jorden under Sågtandshusen behöver inte saneras om byggnaden rivs. Däremot behöver jorden saneras under de delar av Fabriken som rivs.

| Ämne | PRV1 | Styrande parameter | PRV1 (ej mark) | Styrande parameter | KM | MKM |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Arsenik** | 10 | Bakgrundshalt | - | - | 10 | 25 |
| **Barium** | 200 | Skydd av markmiljö | 500 | Intag av växter | 200 | 300 |
| **Kobolt** | **20** | Skydd av markmiljö | 20 | Intag växter | 15 | 35 |
| **Krom** | 80 | Skydd av markmiljö | 700 | Skydd av grundvatten | 80 | 150 |
| **Koppar** | 80 | Skydd av markmiljö | 500 | Skydd av grundvatten | 80 | 200 |
| **Kvicksilver** | 0,25 | Inandning ånga | - | - | 0,25 | 2,5 |
| **Nickel** | **50** | Skydd av grundvatten | - | - | 40 | 120 |
| **Bly** | **60** | Intag av jord | - | - | 50 | 400 |
| **Vanadin** | 100 | Skydd av markmiljö | 500 | Intag av jord | 100 | 200 |
| **Zink** | 250 | Skydd av markmiljö | - | - | 250 | 500 |
| **Alifater C16-C35** | 100 | Skydd av markmiljö | 2500 | Skydd mot fri fas | 100 | 1000 |
| **Aromater C10-C16** | 3 | Skydd av markmiljön | 20 | Skydd av grundvatten | 3 | 15 |
| **Aromater C16-C35** | 10 | Skydd av markmiljö | 12 | Skydd grundvatten | 10 | 30 |
| **PAH-L** | 3 | Skydd av markmiljö | 6 | Skydd av grundvatten | 3 | 15 |
| **PAH-M** | 3,5 | Inandning av ånga | - | - | 3,5 | 20 |
| **PAH-H** | **1,2** | Intag av växter | - | - | 1,0 | 10 |
| **Dioxin** | 0,00002 | Intag av jord | - | - | 0,00002 | 0,0002 |
| **PCB-7** | 0,008 | Intag av växter | - | - | 0,008 | 0,2 |

Förslag till platsspecifika riktvärden för bostadsmark (PRV1) tillsammans med de parametrar som varit styrande vid beräkningen. Halt i fet stil markerar förslag till platsspecifikt riktvärde där PRV avviker från KM. Även PRV utan beaktande av markmiljön, presenteras. Samtliga halter anges i mg/kg TS.

# Genomförande av detaljplanen

## Organisatoriska frågor

### Tidplan och planprocess

Den första granskningen av detaljplaneförslaget pågick under sommaren 2019. Den andra granskningen pågick under vintern 2022/2023. Förslaget beräknas kunna antas under hösten 2023.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. Exploatörerna har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark.

### Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med flera exploatörer i syfte att reglera utbyggnaden av kvartersmarken samt lägga fast ramarna för överlåtelse av mark. Syftet är att området ska innehålla varierade upplåtelseformer.

### Marköverlåtelsesavtal

Marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna. Genom marköverlåtelsesavtalet lägger kommunen och exploatörerna fast ramarna för överlåtelse av mark och till viss del även genomförandet av området och kan komma att omfatta bostadsbebyggelsens utformning och innehåll, anläggningar på kvartersmark, fastighetsbildning, genomförandeplan, samarbetsorganisation, energiförsörjning, VA-frågor, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, byggnadsskyldighet och tidplan.

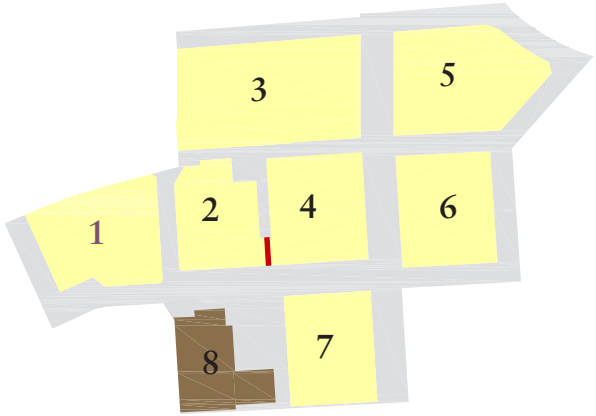
## Fastighetsrättsliga frågor

Berörd fastighet är Brågarp 6:1. Kommunen äger all mark inom detaljplaneområdet.

### Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för och bekostar bildandet av självständiga registerfastigheter. Exploatörerna svarar för fastighetsbildningskostnader som är hänförliga till indelning av fastigheterna i tomter, gemensamhetsanläggningar samt för bildande av servitut, ledningsrätter mm. Ansökan om fastighetsbildning ska göras hos Lantmäteriet.

För den utlagda kvartersmarken kan lämpliga registerfastigheter styckas av från Brågarp 6:1 enligt bilden här bredvid.




Kartskiss som visar möjlig fastighetsbildning inom planområdet

Gråfärgad yta är utlagd som allmän platsmark och förblir en del av kommunens fastighet Brågarp 6:1.

Rödmarkerad yta mellan figur 2 och 4 är utlagd som allmän plats för torg från marknivå upp till 4,5 m i vertikalled. Från 4,5 m i vertikalled finns möjlighet för antingen bostäder, centrumändamål, verksamheter för handel eller kultur/idrott.

En lämplig fastighetsbildning i vertikalled kan uppnås genom att kvartersmarken utgör en del av volymen av en framtida 3D-fastighet eller volymen av ett 3D-fastighetsutrymme som ansluts till en lämplig fastighet, traditionell som tredimensionell.

### Rättigheter

Inom detaljplaneområdet finns två avtalsservitut som innebär rätt för fastigheterna Brågarp 6:878 (D201700709462:1.1) och Brågarp 6:879 (D-2018-00026244:1) att ta väg över Brågarp 6:1 för in- och utfart till allmän väg. Separata avtal för upphörandet av servituten kommer upprättas när fastigheterna anslutits till allmän väg. Ledningsrätten 1230-993.1 som avser fjärrvärme går i planområdets norra del. Ledningar

som behöver flyttas eller skyddas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragare ska bekostas av kommunen.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Plankostnaden, dvs. kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar inom detaljplanområdet som krävs för framtagande av detaljplanen, t.ex. arkeologiska utredningar, markmiljö, dagvatten bekostas av kommunen.

Försäljning av kvartersmark kommer att finansiera utbyggnaden av allmän platsmark inom exploateringsområdet. Exploatörerna ansvarar för utbyggnaden och dess kostnader på kvartersmark.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad av allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark samt kommunala anläggningar inom Exploateringsområdet. Med detta avses att kommunen ansvarar för projektering, upphandling och utbyggnad.

### Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av Sweco civil, *Sockerstan etapp 1, markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR/GEO)*, 2018-03-13. Exploatörerna ska utföra mer detaljerade geotekniska undersökningar inför byggnation.

### Markradon

En markradonundersökning har utförts av Sweco civil, *Sockerstan etapp 1, markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR/GEO)*, 2018-03-13. Undersökningen anger normalradonmark, vilket föranleder radonskyddande åtgärder vid byggnation.

### Vatten och avlopp

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och spillvattenledningar och anslutningspunkter finns i anslutning till planområdet. Nya ledningar och servisledningar inom planområdet måste byggas. Anslutningsavgift för vatten och avlopp erläggs av exploatörerna enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

### Dagvatten

Dagvatten från området ska fördröjas i nya fördröjningsdammar invid spårområdet i Sockerbruksparken och utbyggnad av dammen i Bo-97 parken. Kommunen ansvarar för dammarna som ligger på allmän plats. Anslutningsavgift för dagvatten erläggs av exploatörerna enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Avgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

### Grundvattenborror

Inom området finns tre grundvattenbrunnar (med vattendom från 1958) sk. grundvattenborror. Då grundvattenborrorna är knutna till den nu upphörda verksamheten på området ansökte kommunen om att återkalla vattendomen och riva grundvattenborrorna hos Mark- och Miljödomstolen i Växjö. 2019-01-11 beslutade domstolen att återkalla vattendom och ge kommunen tillstånd att riva grundvattenborrorna. Borrona är nu proppade och ska rivas vid utbyggnaden av området.

### Markmiljö

Kommunen kommer att ta fram en saneringsplan för planområdet vilket innebär att kommunen kommer att utföra och bekosta sanering av kvartersmarken och den allmänna platsmarken enligt denna plan. Mark under befintliga byggnader som bevaras kommer inte att saneras av kommunen.

### Buller

I de södra delarna av planområdet, kvarteret invid Dalbyvägen, överskrids gränsvärdena för buller mot Dalbyvägen där lägenheterna ska utformas genomgående med ljuddämpad sida. Alternativt att bostäder begränsas till ≤ 35 m2. Särskild hänsyn till buller vid placering av uteplats behöver vidtas inom kvarteret. Trafikbuller bedöms inte vara ett hinder för detaljplanens genomförande under förutsättningen att åtgärdsförslag beaktas enligt Swecos utredning *Bullerutredning - Dp Sockerstan etapp 1* 2018-02-05.

### Uppvärmning

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet. ADVEN Energilösningar AB avser bygga ut fjärrvärmenätet inom hela området.

### Fiber

Befintliga fiberledningar finns i anslutning till planområdet. Staffanstorps Fibernät avser bygga ut fibernätet inom hela området.

### El

Staffanstorps Energi AB är huvudman för elnätet i området. Befintliga elledningar finns i anslutning till planområdet. Staffanstorps Energi avser bygga ut elnätet inom hela området. Transformatorstation möjliggörs i parkeringshuset invid Sockerallén.

### Teleledningar eller andra befintliga ledningar
Kommunen kommer att riva befintliga teleledningar inom planområdet i samband med att detaljplanen genomförs. Berört område har tidigare tillhört Nordic Sugar AB (fd Sockerbruket i Staffanstorp) vilket innebär att ledningar kan finnas inom området som inte är dokumenterade. Ledningarna var fram t o m 2009- 12-10 belägna inom Nordic Sugar ABs fastighet och tillhörde deras eget ledningsnät.

### Rivning
Kommunen äger alla befintliga byggnader inom planområdet. Silon, Brandstationen, maskinförrådet, del av Fabriken och del av Sockermagasinet har rivits under planprocessen. Fler delar av Fabriken ska rivas liksom del av Sågtandshusen.

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

### Källare och underjordiska garage
Spill- och dagvatten ska pumpas upp till anslutningspunkten i marknivån. Infartsramper till källargarage får inte anläggas under färdig golvnivå. Exploatörerna ska tillse att det inte kommer in ytregnvatten i källare/underjordiska garage som kan orsaka översvämning alternativt pumpa upp det dagvatten som rinner nedför garagenedfarten.

### Parkering
Parkering för anställda, boende och besökande ska anordnas på respektive fastighet enligt gällande parkeringsnorm eller i gemensamt parkeringshus invid Sockerallén. Viss del av besöksparkeringarna kan anordnas på allmän plats. För Sockerstan gäller en projektanpassad parkeringsnorm där avsteg från nu gällande norm för verksamheter får göras efter godkännande av kommunen. För övrig exploatering så gäller gällande parkeringsnorm. Antalet utfarter i varje kvarter ska vara så få som möjligt och samordnas med kommunen.

### Avfall
Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.

### Posthantering
Posthantering ska lösas i enighet med Post- och telestyrelsens allmänna råd om övergripande riktlinjer för utdelning av post.

### Bevarade träd
De bevarade bokarna ligger inom allmän plats. Kronan på en bok ligger delvis inom kvartersmark. Bokar är känsliga för markingrepp, vid behov kan markgaller/singel användas i närheten av bokarna för att minimera ingrepp i marken. All schakt i rotzonen utförs med vacuumschakt, arbetet planeras med fördel utanför tillväxtsäsong. Arbetet koordineras och dokumenteras av en grön byggledare med kompetens på området. Om möjligt etableras större sammanhängande överbyggnader av skelettjord under framtidiga betongplatteytor vid befintliga träd.

### Bygglovsavgifter
Bygglovsavgifter utgår enligt gällande taxa.

## Medverkande tjänstemän

### Nuvarande
Patrik Karlsson, Exploateringsingenjör
Susanna Falck, Planarkitekt
Anna Tapper, Projekt- och byggledare
Stina Walberg, Projektledare
Ellinor Bjälkengren, Exploateringsingenjör
Daniel Hassgård, Projektledare
Karolina Gnosspelius, Plan- och exploateringschef

### Tidigare
Sofia Tjernström, Plansamordnare
Zandra Eklund, Exploateringsingenjör
Susanna Söderberg Schaedel, Projektledare
Gustav Svensson, Projektingenjör
Emilie Wieslander, Projektledare

Staffanstorp 2023-10-05

Susanna Falck

Planarkitekt