

Förslag till detaljplan för Del av Brågarp 6:1, Sockerstan etapp 2 I Staffanstorps kommun

Planbeskrivning



Illustration Staffanstorps kommun





Illustration Staffanstorps kommun

POLITISKA BESLUT

Beslut om uppdrag:

2024-03-20

Beslut om samråd:

2025-06-12

Beslut om granskning:

Kommande

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV BRÅGARP 6:1, SOCKERSTAN ETAPP 2, I STAFFANSTORP, STAFFANSTORPS KOMMUN

Samrådshandling

Juni 2025

Kontaktuppgifter:

Staffanstorps kommun,
Plan- och exploateringsavdelningen

Adress: Rådhuset, Torget 1.
245 32, Staffanstorp
Telefon: 046 – 25 11 00 (växel)
Epost: plex@staffanstorp.se



INNEHÅLL

Detaljplanens syfte.....	5
Beskrivning av Detaljplan	6
Motiv till Detaljplanens reglering	25
Genomförandefrågor	30
Planeringsunderlag	38
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	49

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, Staffanstorps kommun
- Planbeskrivning, Staffanstorps kommun
- Fastighetsförteckning, Staffanstorps kommun
- Gestaltungsprogram Sockerstan, Staffanstorps kommun
- Illustrationsplan, i detta dokument, Staffanstorps kommun

Utredningar

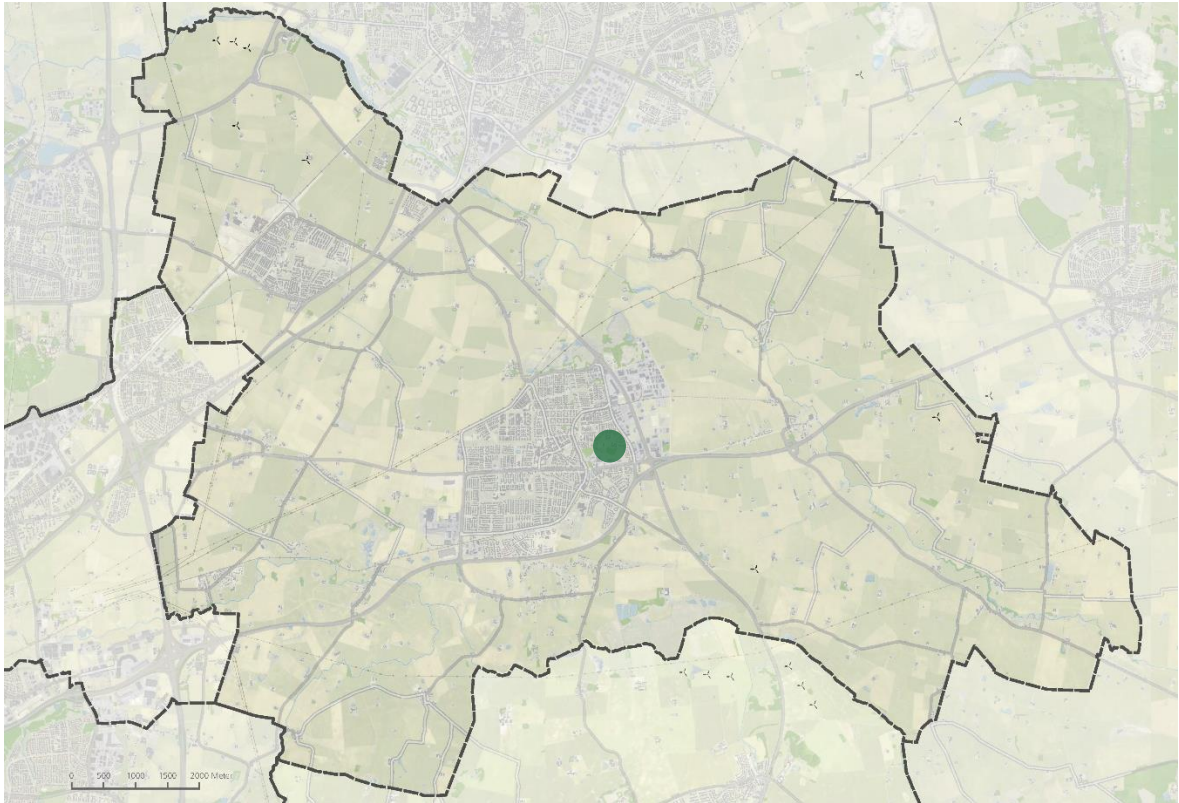
- Naturvärdesinventering – vid Sockerstan, Staffanstorp, inför detaljplan 2024, 2024-06-20, Calluna AB
- Bevarandebedomning och trädskyddsplan för Sockerstan etapp 2, 3 och 4, 2025-01-30, Trädkontoret
- Sockerstan Trafikbullerutredning till detaljplan, 2025-03-25, Tyréns
- Trafikutredning detaljplan Sockerstan etapp 2, Staffanstorps kommun, 2024-11-22, Tyréns
- PM VA Sockerstan Utredning och detaljprojektering, Staffanstorps kommun, 2017- 07-07, Atkins AB
- Dagvatten- och skyfallsutredning Sockerstan, Brågarp 6:1, 2023-06-30 rev. 2023-09-22, Ramboll AB
- Miljöinventering Stallet, Sockerstan, 2024-06-18, WSP
- Miljöteknisk markundersökning för Sockerstan etapp 2 inom Brågarp 6:1, Staffanstorps kommun, 2025-03-27, Relement Miljö Väst AB
- Utredning av föroreningssituationen inom planområdet Sockerstan, ett f.d. sockerbruksområde, inom fastigheten Brågarp 6:1, Staffanstorps kommun, 2017-04-24, DGE Mark och miljö
- Analys av kulturhistoriska värden, byggnadsteknisk status samt framtida användningsmöjligheter för Sockerbruket i Staffanstorp, 2013-03-22, Tyréns
- Stallet i Sockerstan, kulturmiljöutredning inför detaljplan, 2025-03-25, WSP

Illustrationer, foton, och kartor mm.

- Där inget annat anges Staffanstorps kommun



PLANOMRÅDET



Figur 1 Orienteringskarta över kommunen med planområde markerat med grön cirkel.



Figur 2 Lokaliseringskarta för planområdet med omnejd.



PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för stadsradhusbebyggelse och utveckling av Sockerbruksgårdens kvarter till ett småskaligt och varierat bostadskvarter med möjlighet till inslag av mindre centrumverksamhet på del av fastigheten Brågarp 6:1 i centrala Staffanstorp. Bebyggelsens utformning ska hålla hög kvalitet och inneha stor variationsrikedom i bland annat form, material och takavslut. Den nya bebyggelsen uppförs om 1,5-4,5 våningar med hög variation inom varje enskilt kvarter. Den i kulturmiljöprogrammet utpekade karaktäristiska byggnaden Stallet från Sockerbrukstiden ska bevaras och omvandlas. Planen syftar också till att utveckla och bevara delar av den befintliga grönstrukturen i planområdet samt att skapa vägar till och inom planområdet.



Figur 3 Sockerstan etapp 2 illustrationsplan



BESKRIVNING AV DETALJPLAN

Sockerstan etapp 2 är fortsättningen på utvecklingen av Sockerstan och knyter ihop omgivande lägre bebyggelse med Sockerstan. En gata skapas också genom Sockerstan etapp 3, som kommer söder om etapp 2, för att koppla ihop norra Sockerstan med Sockerstans paradgata och den största infartsgatan Sockerallén. Planförslaget innebär att del av fastigheten Brågarp 6:1 utvecklas till en stadsdel som tar vid där Sockerstans kvarterstad i söder påbörjats. Kvarteren föreslås innehålla bostäder med inslag av småskalig service, parkstråk och bevarade träd, Strösselplatsen samt ett nytt gatusystem med en trädkantad huvudgata. Bebyggelsen i norra delen utformas som smala stadsradhus med gröna bakgårdar och samlade parkeringar. I den södra delen, Sockerbruksgården, bevaras och omvandlas jugendbyggnaden Stallet från Sockerbrukstiden och gårdsplanen utformas som småskaligt flerbostadskvarter med inslag av stadsradhus. All bebyggelse ska ha hög kvalitet och stor variationsrikedom i tak, material och formspråk och höjderna varierar från 1,5-4,5 våningar, där vissa byggnader ges en extra våning som inredd vind. Bebyggelsen orienteras mot omgivande gaturum för att säkerställa en stadsmässig karaktär och stark relation mellan byggnad och gata. Många entréer ska finnas mot allmän plats och bebyggelsen utformas med fördel med sockel för att höja upp och skapa en mer privat sfär för bottenvåningarna. Parkstråket består av bevarad grönstruktur som bildar en grön fond. Den nya platsbildningen, Strösselplatsen skapas vid Stallets södra gavel och blir den nordligaste platsbildningen i Sockerstan.

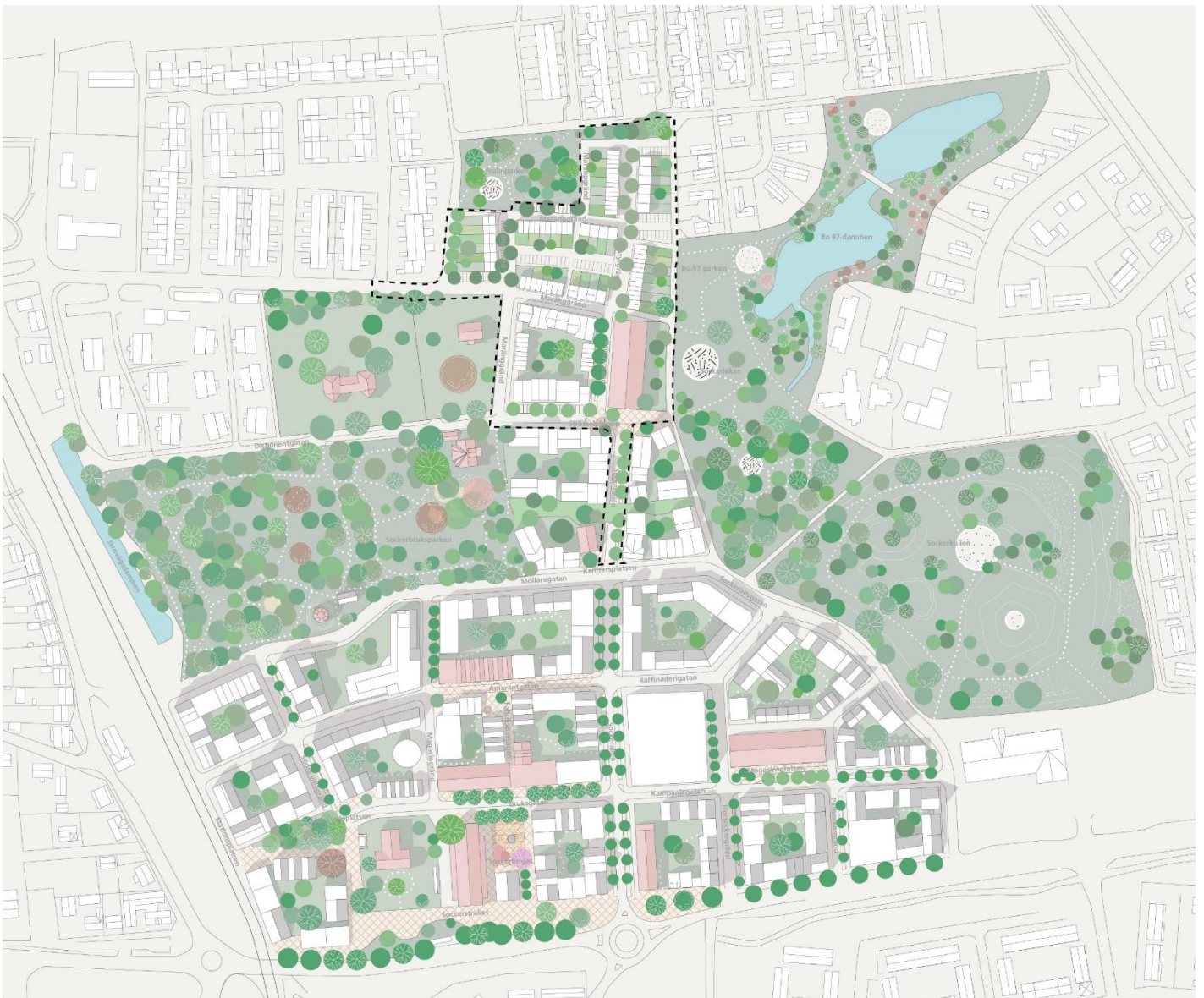


Figur 4 Hela Sockerstan i 3d-vy. Sockerstan etapp 2 markerat i gult. Etapp 3 är precis söder om.



PLANFÖRSLAGET I KORTHET

Intentionen med förslaget är att förtäta en mestadels hårdgjord yta med bostäder med möjlighet till inslag av service och att knyta ihop Sockerstan med omgivande angränsande bebyggelse i norr. I Sockerstan etapp 2 möjliggörs för ca 100 bostäder. Planförslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan *Översiktsplan 2020-2040*. Planförslaget är en del av projektet Sockerstan, som innebär en omvandling av industriområdet Sockerbruket till en stadsmässig kvartersstad på ca 1200 bostäder med ett silande vägnät, verksamheter, torg och parker som utgår från de bevarade Sockerbruksbyggnaderna och med Sockerfabriken som Sockerstans hjärta.



Figur 5 Hela Sockerstan illustrationsplan, Sockerstan etapp 2 inom streckat område



ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad samt drift av denna.

Exploatörerna har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark.

Trafik

Socketan ska utvecklas med ett silande vägnät med så många kopplingar till omgivningen som möjligt. I

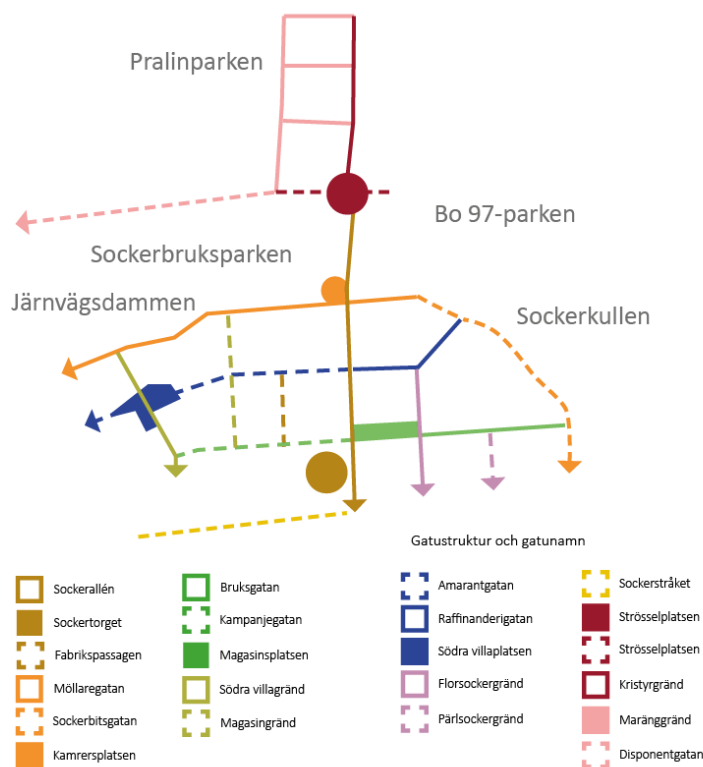
Gestaltningssprogram Socketan redovisas gång, cykel samt gatunätet för hela Socketan. Planområdets gatustruktur är en början på detta större övergripande vägnät som utgår från befintlig bevarandevärd bebyggelse och struktur.

Gatustrukturen inom planområdet kopplar på strukturen som påbörjats i detaljplanerna Socketan etapp 1, Socketan vårdboende och Socketan Kontoret. Även gång- och cykelvägar föreslås då vissa delar av strukturen övergår i ett renodlat gång- och cykelnät som kopplar på de olika parkstråken som omger planområdet. Planområdet planeras att nås från söder via Sockerallén som är Sockerstans huvudgata och från väst via Tranchells väg.



Figur 6 Inspirationsbild gata, Köpenhamn





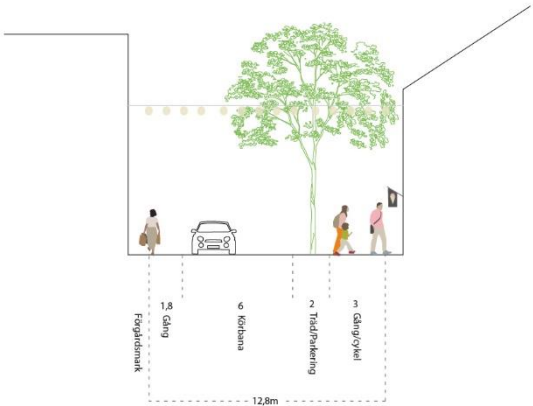
Figur 7 Gatunamn i Sockerstan

Utformning av gator

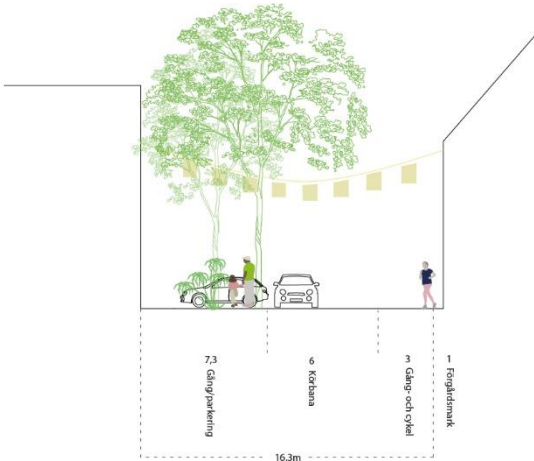
Sockerallén är Sockerstans paradgata och har sin början vid Dalbyvägens nya cirkulationsplats upp genom kvartersstaden och slutar vid Strösselplatsen i Sockerstan etapp 2. Sockerallén knäcker för att möta Stallets jugendgavel i fonden. Gatan utformas med separat gång- och cykelbana på ena sidan om körbanan, alléträd, P-fickor och gångbana på andra sidan om körbanan. Sockerallén övergår i Kristyrgränd som utformas med körbana, gångbanor och träd. Inom Stadsradhusområdet fördelas Kristyrgränd till Maränggränd som utformas på liknande sätt som Kristyrgränd med och utan träd. De två radhusgatorna Kristyrgränd och Maränggränd (norr) utformas med refuger med träd för att skapa vardagsrumskänsla i radhusområdet. Nedan följer sektioner för de olika gatorna.



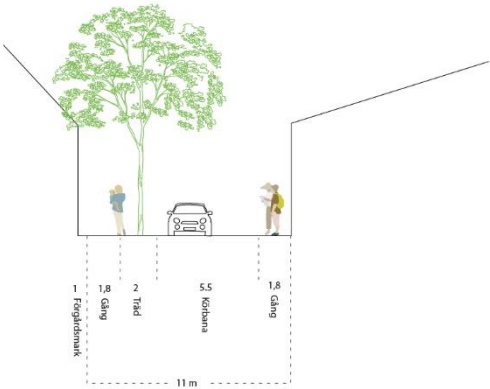
Sektioner



Sockerallén (norr)
Huvudgata



Strösselplatsen (väst)



Kristyrgränd (Söder)
Huvudgata



Kristyrgränd (norr)





Gång- och cykeltrafik

Det kommer finnas ett väl utbyggt gång- och cykelnät i Sockerstan etapp 2. Det befintliga gång- och cykelnätet utvecklas och förändras i och med detaljplanens genomförande. Från Sockerbitsgatan (nuvarande Brågarpsvägen) i sydöst leder en cykelväg genom planområdet mot norr. Sockerallén föreslås gestaltas med en separat gång- och cykelbana som löper genom hela Sockerstans södra del mot Dalbyvägen. Brågarpsvägen i väst föreslås gestaltas som gång- och cykelbana med infart endast för de som har fastigheter där. I öst kopplar gång- och cykelvägnätet genom Bo 97-parken och i norr kopplar gång- och cykelnätet likaså mot planen både i öst och väst.

Parkeringsplats

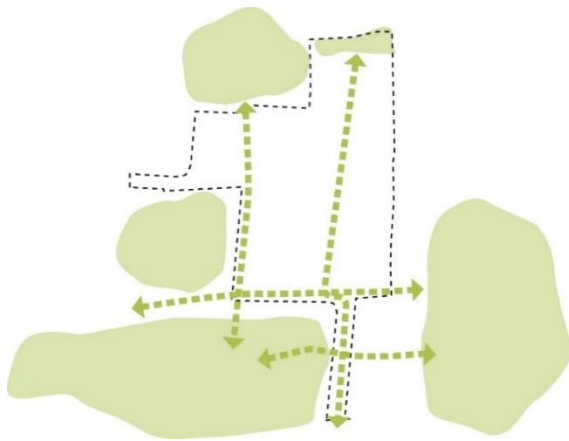
Längs med Strösselplatsen möjliggörs P-fickor i allmän platsmark.



Grönstruktur

Park, rekreation och lek

Sockerstan etapp 2 fungerar som en grön länk för att koppla ihop de omkringliggande grönområdena och parkerna i nord-sydlig och öst-västlig riktning. Planområdet utgörs till viss del av grönstruktur med två bestånd av blandade lövträd och uppvuxen undervegetation. I Sockerstan etapp 2 ska en stor del av grönskan bevaras. Ett befintligt parkstråk utvecklas norr om och utanför planen och får namnet Pralinparken. Parkstråket knyter ihop den gröna korridoren som leder genom planområdet i nord-sydlig riktning i form av trädkantade gator som knyter ihop med Sockerbruksparken i söder. En grön koppling skapas genom planens östra del i nord-sydlig riktning i form av en trädkantad gata. Likaså skapas ett grönt stråk i öst-västlig riktning över Strösselplatsen som kopplar ihop Bo 97-parken med Sockerbruksparken.



Figur 42 Grönstruktur

Vegetation

Det finns två grupper bevarandevärda träd inom planområdet. En av dessa grupper kommer bevaras. För de träd som bevaras i och med planens genomförande kommer behöva övervakas under hela planprocessen och genomförandeskedet för att säkerställa att ingen åverkan på träd eller rötter görs. Exempelvis genom att beställarens bygglédare grönt ska närvara vid ingrepp inom och i närheten av trädens rotzoner.

Ny vegetation inom planområdet planeras längs med Strösselplatsen och längs Sockerallén, Maränggränd och Kristyrgränd upp genom stadsradhusområdet. På så sätt skapas gröna kopplingar genom Sockerstan etapp 2 i nord-sydlig riktning både i öst och väst samt i öst-västlig riktning från Bo97-parken och genom planområdet.



Bevarande av träd

Det finns en del träd i Sockerstan etapp 2. Träden finns främst i den västra och nordöstra delen av planen. Trädbestånden har utretts i *Bevarandebedömning och trädskyddsplan för Sockerstan etapp 2, 3 och 4*, 2025-01-30, Trädkontoret. Utredningen beskrev alla bestånd som bevarandevärde 3 av 4, där 4 har det lägsta värdet. Det västra beståndet står på en kulle om ca 1,5m och består huvudsakligen av skogslönn, sötkörbär, avenbok, vårtbjörk, gråal och diverse brynväxter som slån, nyponros och skogskornell. Det finns svårigheter att bevara enskilda träd i detta bestånd så trädbestånd kommer tas ned i och med planens genomförande. Det nordöstra trädbeståndet står likaså på en upphöjd kulle om ca 1,5m och består huvudsakligen av skogslönn, sötkörbär, avenbok, vårtbjörk, gråal och diverse brynväxter som slån, nyponros och skogskornell. Vitaliteten bedöms som god. Detta bestånd kommer bevaras i och med planens genomförande då beståndet blir park. Bestånden är mycket svåra att bevara som enskilda trädindivider utan de måste bevaras som grupp. Det är svårt att skilja rötterna från varandra då de troligtvis har växt ihop. Norr om planen bevaras ett trädbestånd som kommer utgöra del av Pralinparken.



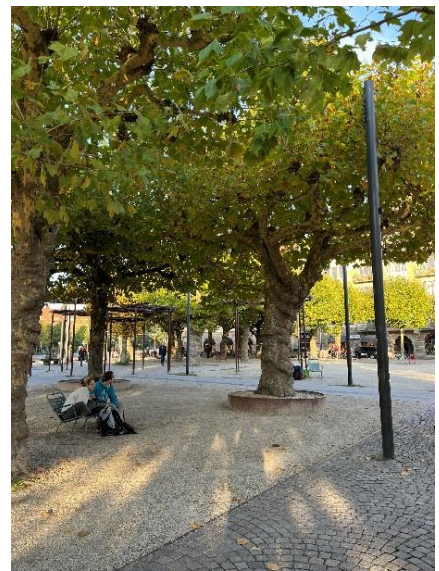
Figur 8 Trädgrupper, Trädkontoret, Bestånd 4 kommer bevaras, bestånd 2 kommer inte bevaras, bestånd 3 är utanför plan



Offentliga platser

Platser och torg

I Sockerstan skapas torg och platser i anslutning till de bevarade byggnaderna, för att ge byggnaderna andrum och för att ge karaktär och historisk koppling i stadsdelen. I Sockerstan etapp 2 skapas en plats, Strösselplatsen, söder om Stallet och Sockerbruksgården. Strösseltemat tas upp på intressanta och lekfulla sätt i markmaterial och effektbelysning. Strösselplatsen utformas med markmaterial som kopplar till de andra torgen och platserna i stadsdelen med det gula markteget som en sammanbindande enhet och/eller med stenmjölsytor med träd i. Stora träd som exempelvis plataner eller turkisk ek sprids ut över torget och skapar både skugga och rumsbildning. Gröna stolar och bord placeras likt de andra torgen och erbjuder möjlighet att stanna till.



Figur 9-11 Inspirationsbilder offentliga platser, Göteborg, Odense, Lund



Figur 12-14 Inspirationsbilder offentliga platser, Köpenhamn, Berlin

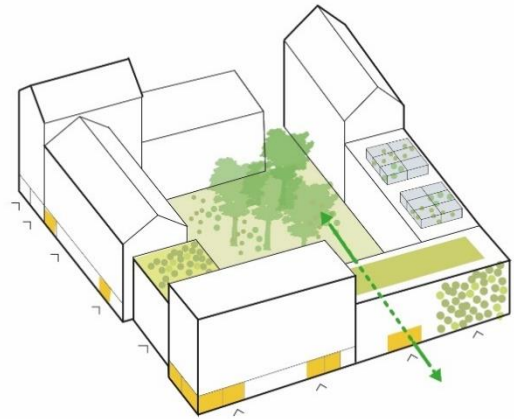


KVARTERSMARK

Gestaltning

Riktlinjer i *Gestalttningsprogram 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 kvalitet i material och formspråk. Exempelvis undviks synliga fogar mellan formelement. Bebyggelsen i varje kvarter bryts ner vertikalt genom korta fasadlängder i olika material. Stadsradhusen ska ha en stor variation inom och mellan sig. De ska vara vertikalt utformade och höjder varieras inom en radhuslänga och mellan olika längor. Tegel från befintliga byggnader som rivs återanvänds i den nya bebyggelsen på spännande sätt, exempelvis i komplementbebyggelse, låga murar eller som fasadmateriel. 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 20% av respektive kvarters fasadmateriel för att endast skapa inslag av trä. Detaljer ska utformas med omsorg som exempelvis balkongräcken i tunt smide och fönster med riktiga spröjs och/eller trä. Det är endast stadsradhus som möjliggörs inom den norra delen av detaljplanen. Stadsradhusen får högst vara 7m breda, detta för att säkerställa att inte vanliga, breda radhus skapas, för att möjliggöra en mer stadsmässig stadsdel än traditionella radhusområden. Stadsradhus är smalare, högre och har mindre förgårdsmark och mer kontakt mellan gata och byggnad jämfört med traditionella radhus.

Figur 15 Illustration variation, Nyréns arkitekter





Figur 15-17 Illustrationsbilder stadsradhus, Nyréns arkitekter, Köpenhamn, Malmö



Figur 16-21 Inspirationsbilder Stadsradhus, Köpenhamn, Southwold, Ash Sakula architects, Landskrona

Förgårdsmark

För att säkerställa en stadsmässig kvartersbebyggelse där en koppling mellan gata och byggnad är tydlig och för att öka stadsmässigheten har bebyggelsen i Sockerbruksgårdens kvarter och stadsradhusen 1 meters förgårdsmark med hjälp av placeringsbestämmelse och prickmark. De gröna elementen tillskapas på baksidan istället för framsidan där trädkantade gator tillskapar grönska. Vertikal grönska kan med fördel dock användas inom förgårdsmarken. De samlade parkeringarna möjliggör också stadsmässigheten genom att frigöra radhusens framsidor från bilar. Förgårdsmarkens golv gestaltas med hårdgjort material som möter trottoaren på ett passande sätt, exempelvis med smågatsten och marktegel. Bestämmelse om förbud mot plank finns i planen. Detta för att säkerställa att inte höga plank avskärmar bebyggelse från allmän plats. Kvartersmarken avskärmas istället med



låga staket, murar eller häckar. Detta bidrar också till att skapa trygghet i gaturummen. Det finns redan en tradition med låga avenbokshäckar i Staffanstorp, som exempelvis i Hagalid, något som Sockerstan etapp 2 tar fasta på.



Figur 22-24 Inspirationsbilder Förgårdsmark, Köpenhamn, Berlin, Köpenhamn



Figur 25-26 Inspirationsbilder Förgårdsmark, Köpenhamn



Bottenplan

Byggnadernas entréer ska orienteras 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 eller anläggas mot gårdssidan.

Det är extra viktigt att bottenvåningarna utformas omsorgsfullt och i mänsklig skala med variation i detaljerna och välkomnande fönster och entréer. I strategiska lägen längs med Strösselplatsen är bottenvåningarna förberedda med rumshöjder som medger att butiks- och verksamhetslokaler kan etableras idag eller i framtiden.

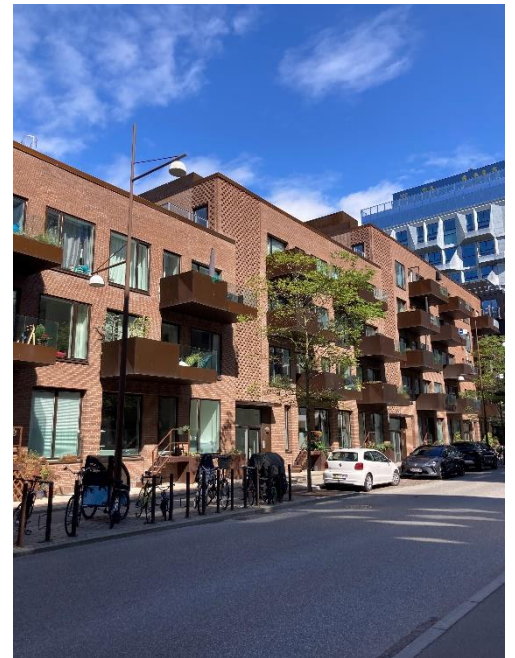


Figur 27 Illustration över Strösselplatsen med Sockerstan etapp 2 till vänster och Sockerstan etapp 3 till höger



Balkonger

För att ytterligare säkra kvartersstrukturen och den stadslika karaktären finns balkongbestämmelser. 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. I Sockerbruksgårdens kvarter får inte balkong/uteplats uppföras på bottenplan. På plan två får balkong kraga ut max 1,5m från fasad. Balkongbestämmelserna gäller endast mot allmän plats.



Figur 28 Inspirationsbild balkongsättning, Köpenhamn

Bebyggelse

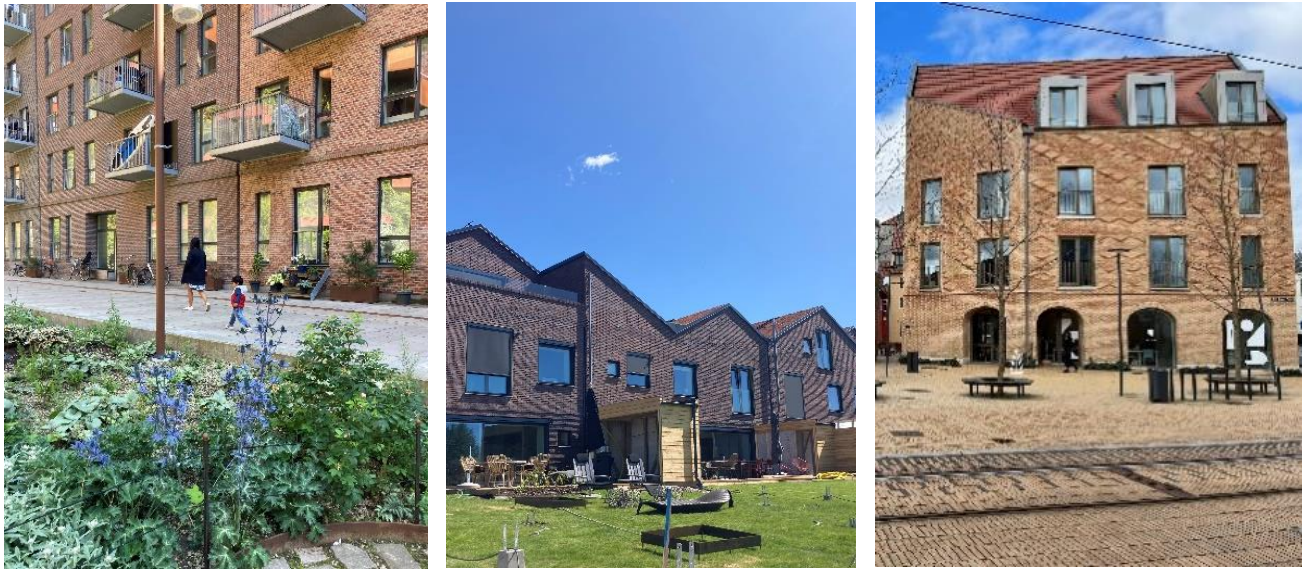
Bostäder

I Sockerstan etapp 2 möjliggörs för bostäder om 1,5-4,5 våningar. Syftet är dock att variationen ska ske inom varje kvarter mellan 1,5-3,5 våningar för stadsradhusen och 1,5-4,5 för Sockerbruksgårdens kvarter. Den halva våningen ska endast vara under sadeltak och inte under platta tak. Det möjliggörs omkring 100 bostäder i hela Sockerstan etapp 2.

Verksamheter, handel, och service

I Sockerstan möjliggörs blandad kvartersbebyggelse och saluhall med produktion på plats. Majoriteten av service och verksamheter koncentreras till Sockertorget vid Dalbyvägen, men det finns även planer på att Disponentvillan i direkt anslutning till Sockerstan etapp 2 ska omvandlas till restaurang och/eller parkcafé. Centrumändamål möjliggörs i detaljplanens södra del. Det är framför allt passande med småskalig service som kvartersrestaurang, frisör eller café. Rumshöjderna i bottenplan ska vara minst 3,10 för att säkerställa att inte möjligheten att uppföra service och lokaler förhindras.





Figur 29-31 Inspirationsbilder Utformning bebyggelse, Köpenhamn, Landskrona, Odense

Byggnadskultur/kulturmiljö

Socketbruksområdets värden ligger framför allt 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. Planområdet omfattar den del av Sockerbruket som utgjordes av lantbruk och här finns en bevarandevärd byggnad från Sockerbrukstiden, Stallet från 1915. Två byggnader som tillsammans med Stallet utgjorde Sockerbruksgården är rivna; Logen, också utpekad som sockerbit i kulturmiljöprogrammet och ladan, inte utpekad i kulturmiljöprogrammet. Dessa byggnader var uppförda i trä med olika cisterner och installationer inuti och därmed svåra att omvandla.





Figur 32-33 Sockerbruksgårdens lador innan rivning

Stallet

Stallbyggnaden är murad i rött tegel i kryssförband, med putsade blindingar längs takfoten och på gavlarna. Enligt *Analys av kulturhistoriska värden, byggnadsteknisk status samt framtida användningsmöjligheter för Sockerbruket i Staffanstorps, Tyréns*, 2013-03-22 har Sockerbruksgården ett högt samhällshistoriskt värde då den är ursprunget till Sockerbrukets placering. Den är också en i allmänhet välbevarad agrart präglad miljö. Den sägs vara Staffanstorps enda jugendbyggnad.



Figur 34 Stallets jugendgavel åt söder

Enligt analysen är det viktigt att hålla samman hela gårdsmiljön, med stall, loge och ladugård. Det är möjligt att komplettera gården med fler byggnader, dock inte på själva gårdsplanen som bör hållas öppen. Ändringar ska utföras med särskild varsamhet, och den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Tegelfasader bör inte putsas, målas, slammas eller på annat sätt täckas över. Inga takkupor bör uppföras och eventuella tillbyggnader ska göras med respekt för byggnadernas karaktär och skala. Bostad passar inte i byggnaden enligt utredningen. En kompletterande utredning utfördes av WSP, *Stallet i Sockerstan, kulturmiljöutredning inför detaljplan*,



2025-03-25, som mer grundligt undersökte möjligheten att omvandla Stallet till bostad. I Sockerstan finns det redan ett stort antal verksamheter som främst är lokaliserade vid Sockertorget och i Sockerbruksparken. Därav finns mer behov av bostad än verksamhet i Stallet.

I utredningen fastställs att det går att omvandla Stallet till bostad. Byggnaden behövs dock anpassas på flera olika sätt för att möjliggöra detta. För att kunna säkerställa att Stallets värden bevaras ges byggnaden både skydds- och varsamhetsbestämmelser. Stallet ges skyddsbestämmelserna att byggnaden inte får rivas.



Figur 35-36 Stallets jugendgavel och tak samt västsida

Den del av byggnaden som tål flest ingrepp är taket. Här går det att ta upp takkupor och lanternin som dock inte görs högre än Stallets gavlar. Karaktärsdrag som ska behållas är den gröna färgen och takstolarnas profilerade taktassar som säkerställs i plan. Andra bevarandevärda delar är de befintliga ekfönstren, som behöver kompletteras med hänsyn till energiförbrukning och termisk komfort. För nya fönster i den bevarade byggnaden gäller att pivåhängda fönster inte skall användas. Nya öppningsbara fönster ska vara sidohängda. De skall också ha äkta spröjs.





Figur 37-38 Stallets stålbalkar och bremervälv samt ekfönster

De gröna portarna bevaras samtidigt som de kan öppnas upp och öppningen kan användas som fönster eller dylikt. Byggnadens ytterväggar ska behållas liksom de putsade fälten och mönstermurningarna. Invändigt ska den befintliga stålstommens karaktär bevaras. Nya ingrepp som exempelvis tillgänglighetsanpassning ska utföras varsamt utifrån befintlig gestaltning exempelvis med material som granit, tegel (med skiftningar) eller likvärdigt material.

Takstolar och murpapp innehåller små mängder PAH, vilket behöver åtgärdas så att det inte utgör en risk med hänsyn till inomhusmiljö. Materialet ska också hanteras separat vid rivning.



Figur 39-41 Inspirationsbilder utformning av Stallet, Malmö, Köpenhamn



Trafik

Parkeringar enligt *Staffanstorps Parkeringsnorm* löses på kvartersmark. Antingen på fastighet eller med hjälp av P-lösen i parkeringshus längre ner i Sockerstan. Stadsradhusens parkeringar löses med samlad parkering gömda mellan kvarteren med hjälp av häckar och andra gröna inslag. Möjlighet att uppföra ett underjordiskt parkeringsgarage under kvarteret finns i Sockerbruksgårdens kvarter i söder. Antalet parkeringsplatser ska exploatörerna redogöra för i bygglovsskedet enligt *kommunens* gällande parkeringsnorm.

AKTUELLT PLANOMRÅDE

Planområdet utgörs av den norra delen av Staffanstorps gamla sockerbruksområde öster om järnvägen (Simrishamnsbanan), centralt beläget i Staffanstorp. Planområdet är beläget nordöst om Sockerbruksparken, väster om Bo 97-parken och norr om detaljplanen Sockerstan etapp 1. Planområdet om ca. 23 000m² utgör del av fastigheten Brågarp 6:1. Staffanstorps kommun äger marken.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Avsikten är att detaljplanen ska antas av Stadsbyggnadsnämnden i Kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid på 120 månader / 10 år från det datum den får laga kraft. Denna tidsperiod bedöms vara en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap. 40 § PBL).



ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn	Staffanstorps kommun
Detaljplanens namn	Förslag till detaljplan för del av Brågarp 6:1, Sockerstan etapp 2
Kommunens diarienummer	2024-SBN-19, 2025-SBN-29
Hänvisning till beslutsprotokoll	2025-SBN-29 § NN (beslut om samråd)
Datum detaljplan påbörjad	2024-03-20

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

GATA *Gata*, PBL 4 kap 5 § 2p

Syftar till att skapa allmän plats i form av gata för att möjliggöra åtkomst till kvartersmark och genomfart genom stadsdelen.

TORG *TORG*, PBL 4 kap 5 § 2p

Syftar till att skapa allmän plats i form av torg för att möjliggöra för en offentlig mötesplats inom allmän platsmark.

GC-VÄG *GC-väg*, PBL 4 kap 5 § 2p

Syftar till att skapa allmän plats i form av gång- och cykelvägar för genomfart genom stadsdelen för endast gång- och cykel.

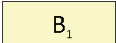
PARK *PARK*, PBL 4 kap 5 § 2p

Syftar till att skapa allmän plats i form av park för att möjliggöra för bevarande av befintlig grönsstruktur inom stadsdelen.

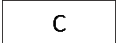
B *Bostäder*, PBL 4 kap 5 § 3p

Syftar till att möjliggöra för bostadsändamål som består av flerbostadshus och stadsradhus.



 *Bostäder, endast stadsradhus* PBL 4 kap 5 § 3p

Syftar till att möjliggöra för bostadsändamål, endast stadsradhus. Stadsradhus har en mer stadsmässig utformning än radhus. De är smalare, högre och har mindre förgårdsmark och mer relation mellan gata och byggnad jämfört med traditionella radhus.

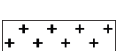
 *Centrum*, PBL 4 kap 5 § 3p

Syftar till att möjliggöra för centrumändamål som exempelvis café, frisör eller närlivs.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap 11 §

 *Marken får inte förses med byggnad*
Säkerställa att förgårdsmark skapas mot allmän platsmark.

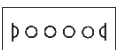
 *Marken får endast förses med komplementbyggnad. Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig*
Säkerställa att inte hela marken bebyggs eller hårdgörs och att kvartersstruktur skapas samt möjlighet till komplementbyggnad. Det är även möjligt att anlägga parkeringsgarage under jord.

 *Endast byggnadsverk under mark*
Säkerställa att inte hela marken bebyggs eller hårdgörs och att kvartersstruktur skapas samt möjlighet till underjordiskt garage möjliggörs.

Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11§

h₁₋₃ – Högsta nockhöjd är 9–18 meter
Säkerställa att nockhöjden blir varierad och trappar ner från syd till norr.

Stängsel, utfart och annan utgång, PBL 4 kap. 9§

 *Utfartsförbud*
Säkerställa att utfart sker trafiksäkerhetsmässigt vid anvisade platser och att inte P-platser görs i direktanslutning till allmän plats, för att undvika backande bilar mot gång- och cykelvägar.



Takvinkel, PBL 4 kap. 11§

o_1 45 – Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Säkerställa att det skapas en variation i takavslut och säkerställa att inte för många våningar uppförs i anslutning till omgivande bebyggelse och till Stallet.

Utformning, PBL 4 kap. 16§ 1p

f_1 – Balkong eller uteplats får inte uppföras på bottenplan. På plan två får balkong max kraga ut 1,5m från fasad. Gäller endast mot allmän plats

Säkerställa att bebyggelsen håller en stadsmässig utformning mot allmän plats. Det går att ställa ut möbler på förgårdsmarken men den ska inte utformas som sedvanlig uteplats eller balkong.

f_2 – Maximal byggnadsbredd per radhus är 7 meter.

Säkerställa att det inte skapas för breda stadsradhus.

f_3 – Huvudbyggnads bottenvåning ska utföras med ett fritt mått mellan bjälklagen om minst 3,10 meter för att möjliggöra för butik- och verksamhetslokaler.

Säkerställa att möjligheten till centrumändamål inte byggs bort.

f_4 – Nya ramper och trappor ska utföras i material som är anpassade till byggnadens karaktär

Säkerställa att ramper och trappor anpassas till byggnadens karaktär.

f_5 – Kulör på taket skall vara grön

Säkerställa att taket fortsatt får vara i en grön kulör som utgår från befintlig kulör för att skapa kontrast mot det röda teglet.

Utförande, PBL 4 kap. 16§

Färdig golvnivå ska vara minst två decimeter över bräddnivå

Säkerställa skydd mot översvämning för bebyggelsen.

Entré ska finnas mot allmän plats

Säkerställa att entréer uppförs mot allmän plats för att skapa levande bottenvåningar och stadsrum.

För stadsradhusen ska varje radhus ha en entré mot allmän plats.

Huvudbyggnads fasad ska uppföras i tegel, klinker, puts, sten, eller metall. Högst 20% av huvudbyggnads fasad får utföras i trä

Säkerställa att en andel av den nya bebyggelsen fasadmateriell smälter ihop med omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och med Sockerstan.

Plank får inte uppföras mot allmän plats

Säkerställa att höga plank inte uppförs mot allmän plats för att skapa tryggare och grönnare stadsrum.



Byggnad ska placeras högst 1 meter från allmän platsmark. Gäller endast fasad mot allmän platsmark
Säkerställa att bostadsbyggnad ej placeras för långt från allmän platsmark för att säkerställa en stadsmässighet i gaturummet samt att i stället förlägga trädgård och utemiljö på den privata baksidan.
Bestämmelsen syftar till att skapa stadsradhus.

Rivningsförbud, PBL 4 kap. 16§

r₁ – Byggnad får inte rivas
Säkerställa att byggnad inte rivs.

Skydd av kulturvärden, PBL 4 kap. 16§

q₁ – Byggnadens volym ska bibehållas, tillbyggnader får inte göras mot ytterväggen. Takkupor, takfallsfönster och taklanterniner får utföras
Säkerställa att byggnadens volym skyddas.

q₂ – Befintliga ytterväggar ska bevaras, endast i undantagsfall får nya muröppningar göras, befintliga putsade fält och mönstermurningar ska bevaras
Säkerställa ytterväggarna hålls så gott som intakt.

q₃ – Befintliga träfönster i ek ska bevaras
Säkerställa att fönstren bevaras.

q₄ – Takstolarnas befintliga profilerade taktassar ska bevaras
Säkerställa att taktassarna bevaras.

Varsamhet, PBL 4 kap. 16§

k₁ – Ändringar ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens tidstypiska karaktärsdrag (volym, fasadutformning och takform) och dess kulturhistoriska värden tas tillvara
Säkerställa att ändringar utförs varsamt i samklang med byggnadens kulturhistoriska värden.

k₂ – Befintliga ursprungliga dörrar och portars karaktär med panel och smidda profilerade beslag ska bibehållas
Säkerställa att de ursprungliga dörrarnas karaktär bibehålls. Dörrarna kan dock öppnas och öppningarna kan innehålla nya fönster eller dörrar.

k₃ – Befintlig stålstommes karaktär ska bibehållas
Säkerställa att befintliga pelare i stål och bremervalv karaktär bevaras.



k₄ – Nya takkupor ska linjera med underliggande fönster så att nedersta delen av takfallen bibehålls, de ska anpassas till byggnadens karaktär. Nya taklanterniner ska vara inock, de får inte sticka upp högre än de murade gavlarna och ska anpassas till byggnadens karaktär

Säkerställa att takkupor och taklanterniner sätts och utformas på ett sätt så Stallets värden bevaras.

Ändrad lovplikt, PBL 4 kap. 14§

a₁ – Bygglov krävs även för all ändring av byggnadens exteriör.

Säkerställa att bygglov söks vid exteriörändringar för att värna om de kulturhistoriska värdena.

Markens anordnande och vegetation, PBL 4 kap. 13§

n₁ – Marken får inte användas för parkering

Säkerställa att marken hålls öppen från parkering.

Villkor för startbesked, PBL 4 kap. 14§

a₂ – Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän marksanering har kommit till stånd (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Säkerställa att marken är sanerad innan startbesked ges. Föroreningen begränsas till den sekundära egenskapsgränsen eftersom föroreningen överlappar flera olika egenskapsområden.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter

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

Förändrad fastighetsindelning

Ytor utlagda som allmän platsmark ska förbli del av kommunens fastighet Brågarp 6:1. För den utlagda kvartersmarken kan lämpliga registerfastigheter styckas av från Brågarp 6:1.

Kommunen ansvarar för och bekostar förrättningskostnader för bildandet av självständiga registerfastigheter när detaljplanen fått laga kraft. Exploatörerna svarar sedan för fastighetsbildningskostnader som är hänförliga till indelning av fastigheterna i tomter, gemensamhetsanläggningar samt bildande av servitut med mera. Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäteriet.

Rättigheter

Ledningsrätten 1230-993.1 som avser fjärrvärme finns inom planområdets västra del. Ledningarna har förlagts i ny position, än befintlig ledningsrätts sträckning. Ändring av ledningsrätten ska ske genom ny förrättning, vilken ledningsägaren ska ansöka om och bekosta.

De ledningar som anläggs inom allmän platsmark så som el, fiber, värme m.m. ska ingå i befintliga markavtal med berörda ledningsägare. Om sådant avtal inte finns ska markavtal upprättas mellan kommunen och ledningsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

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



Utbyggnad av kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark samt kostnader hänförliga till utbyggnaden.

Utbyggnad Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nya VA-ledningar och servisledningar ska anläggas inom planområdet och anslutas till det befintliga kommunala ledningssystemet. Anslutningsavgift för vatten och avlopp erläggs av exploatören enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

Förutsättningar för hantering av vatten- och spillvattenledningar inom området samt anslutningar mot befintligt ledningsnät har utretts av Atkins och framgår i rapporten *PM VA, Sockerstan utredning och detaljprojektering, Staffanstorps kommun 2017-07-07*. Nya dricksvattenledningar ska anslutas till befintliga ledningar nordväst om planområdet vid Vädurens väg. För hantering av spillvatten från norra delen av planen ska nya ledningar förläggas och kopplas till befintliga ledningar vid Vädurens väg. Spillvatten från södra delen av planområdet ska avvattnas västerut. Avvattning västerut ska ske genom planerad spillvattenledning i Brågarpsvägen, som ansluter till befintlig ledning i höjd med Tranchells väg.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Kommunen ansvarar för dammar som ligger på allmän plats. Anslutningsavgift för dagvatten erläggs av exploatörerna enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Avgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

Inom planområdet kommer huvudsaklig avvattning ske med brunnar och ledningar. Nya dagvattenledningar ska anläggas inom planområdet och anslutas till befintliga dagvattenledningar i anslutning till planområdet. Dagvatten från området ska ledas till planerat ledningsnät utmed gatorna och fördröjas i fördröjningsdamm i Bo97-parken. Dagvattnet leds från dammen sedan norrut och har Höje å som recipient, vars ekologiska status är klassad som otillfredsställande. Den befintliga Bo97-dammen i Bo97-parken ska byggas ut med kapacitet att hantera och rena dagvatten som uppkommer av den kommande exploateringen.



Genom analys utifrån modellberäkningar har Ramboll undersökt hur området påverkas vid skyfall, vilket framgår i rapporten *Dagvatten- och skyfallsutredning Sockerstan, Brågarp 6:1, 2023-09-22*. Vid skyfall kommer del av planområdet (knappt hälften) att ledas mot Bo97-dammen som hanterar dessa tillkommande volymer. En liten del leds norrut mot grönområdet och lokalgatorna och resten leds mot Tranchells väg. Bo97-dammen har projekterats att rymma volymer som tillkommer vid 10-årsregn samt vid 30-årsregn, utan att påverka omkringliggande mark. Modellberäkning har också gjorts utifrån en "värsta situation" med 100-årsregn. Inom planområdet kan vattensamling uppstå i kvarteret i södra delen av planområdet vid 100-årsregn. Det uppstår i utredningens markmodell på grund av en förenkling i programmet. Eftersom det är planerat öppningar mellan bebyggelsen i planen så möjliggörs avrinning till allmän plats.

Grundvattenborrh

Det fanns en borra i parken i den nordöstra delen av planområdet (med vattendom från 1958), en så kallad grundvattenborra. Då grundvattenborrh var knutna till den nu upphörda verksamheten på området ansökte kommunen om att återkalla vattendomen och riva grundvattenborrhorna hos Mark- och Miljödomstolen i Växjö. 2019-01-11 beslutade domstolen att återkalla vattendom och ge kommunen tillstånd att riva grundvattenborrhorna. Borrhorna har nu proppats av kommunen.

Källare och underjordiska garage

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

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av Sweco Civil AB och framgår av rapporten *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/GEO) 2017-10-09 och Sockerstan – gator och VA, Staffanstorps, Projektering PM Geoteknik, 2017-10-07*. Undersökningen påvisar att området består av lermorän och sand. Detta innebär att genomsläppligheten och därmed infiltrationsmöjligheten inom planområdet är generellt låg. Exploatörerna ska utföra mer detaljerade geotekniska undersökningar inför byggnation.



Markmiljö

En översiktlig markundersökning har utförts av Relement Miljö Väst AB och sammanställs i rapporten *Miljöteknisk markundersökning för Sockerstan etapp 2 inom Brågarp 6:1, Staffanstorps kommun, 2025-03-27*. Vid markundersökningen påträffades förorening av bly som överstiger MKM, i sydvästra delen av planområdet. Föroreningen tros ha uppkommit med anledning av tidigare verksamhet på platsen i form av en jordbruksteknisk försöksstation. Föroreningen kan undersökas med en kompletterande markundersökning för att fastställa föroreningens omfattning. Eftersom föroreningen bedöms vara av mindre omfattning kan den också avhjälpas utan ytterligare undersökning. Vid avhjälpande ska anmälan göras till tillsynsmyndighet enligt §28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. För att avhjälpa föroreningen ska förorenad jord schaktas bort och föras till deponi. Kommunen ansvarar för och bekostar sanering av marken.

Relement Miljö Väst AB gör bedömningen att merparten av jorden i området med fördel kan lämnas kvar och återanvändas inom projektet om den bedöms vara tekniskt lämplig. Med avseende på föroreningsnivå i området görs bedömningen att området är lämpligt för planerad exploatering.

Miljöinventering av den befintliga byggnaden Stallet har utförts av WSP och resultaten redovisas i rapporten *Miljöinventering Stallet Sockerstan, 2024-06-18*. Utredningen fastställer att byggnaden innehåller material som utgör farligt avfall, så som asbest, PCB misstänks finnas i isolerglas mellan rum inuti byggnaden, kvicksilver i lysrör, PAH i tjärprodukter samt ftalater i golvmattor och väggmattor. Provtagning av mjukfogar har dock inte visat på förekomst av PCB i dessa vilket gör att risken bedöms vara liten för att PCB skulle spridits från byggnaden till intilliggande mark. Med anledning av tidigare verksamheter i Stallet behöver bottenplattan utredas närmare efter bland annat djururin och oljespill. Ytterligare undersökning av Stallet ska utföras för att fastställa föroreningssituation och åtgärdsförslag för att säkerställa att eventuella föroreningen inte påverkar inomhusmiljön efter ombyggnad.

Arkeologi

Det finns inte några kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Buller

De bullerriktlinjer som anges i §3 i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) ska gälla vid nybyggnation av bostadsbyggnader. Beräkning av buller utförd av Tyréns AB 2025-03-25 visar att ny bebyggelse inom planområdet inte överskrider trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad,



därav bedöms inga krav på särskilda åtgärder föreligga. Buller är även undersökt mot värden om att ifall Simrishamnsbanan skulle öppna upp för trafik. Ny bebyggelse vid genomfartsgatan i väster ligger strax under gränsvärdet vid fasad. För att säkerställa BBR:s riktvärden för ljudnivå inomhus kan särskilda krav behöva tillämpas, vilket ska undersökas närmare i samband med bygglov.

För befintlig bebyggelse längs Tranchells väg beräknas den ökade trafikmängden, med anledning av kommande exploatering, resultera i en ökning av ljudnivån. Samtliga ljudnivåer håller sig väl under gällande riktvärde för befintlig bebyggelse.

Fiber

Det finns möjlighet att förlägga fiber inom planområdet. Staffanstorps fibernät AB har befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet.

El

Staffanstorps energi är huvudman för elnätet och avser bygga ut nätledningar inom planområdet. I östra delen av planområdet finns en befintlig nätstation. Den befintliga nätstationen ska tas bort och ersättas av en ny nätstation med högre kapacitet. Den nya nätstationen ska placeras på grönyta belägen på allmän platsmark nordväst om planområdet. Det finns el i Stallet.

Uppvärmning

Värme- och gasledningar finns inom och i anslutning till planområdet och är möjliga att förlägga inom planområdet.

Befintliga ledningar

Adven har befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet. Den del av fjärrvärmeledningen som är belägen i västra delen av planområdet behöver flyttas och placeras i gata. Adven kommer kontaktas av kommunen i god tid innan kommande detaljprojektering gällande omförläggning eller flytt av ledningar inom planområdet.

Skanova och Tele2 har befintliga teleledningar inom planområdet. Med anledning av kommande exploatering behöver ledningarna flyttas. Ledningsägare kommer kontaktas av kommunen i god tid innan kommande detaljprojektering gällande omförläggning eller flytt av ledningar inom planområdet.



Weum gas AB, som är del av Nordion energi AB, har befintliga gasledningar i anslutning till planområdets norra och västra del. Ledningarna ligger i befintlig gång- och cykelväg och bedöms inte behöva flyttas med anledning av detaljplanen. Energigasnormens regler anger minsta skyddsavstånd från gasledningar till byggnad inom tätbebyggelse samt vid grävningsaktiviteter. Skyddsavstånd ska vara minst 2 meter mellan ledning och byggnad. Gasledning bör ha minst 1 meter täckning på körbar yta och träd bör ej planteras närmre än 3 meter från ledning. Planförslaget uppfyller skyddsavståndskraven för gasledningar.

Brand

Tillgängligheten för räddningstjänsten samt brandvattenförsörjningen skall beaktas vid detaljprojektering av bebyggelsen.

Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter. Inom planområdet föreslås samlade miljörum uppföras. Avståndet mellan avfallsutrymmet/behållarplatsen för sopbehållare och hämtningsfordonets uppställningsplats får inte överstiga 40 m.

EKONOMISKA OCH ORGANISATORISKA 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.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med flera exploatörer i syfte att reglera utbyggnaden av kvartersmarken samt fastlägga ramarna för överlåtelse av mark.



Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna. Genom marköverlåtelseavtalet fastlägger kommunen och exploatörerna 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.

Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Tidplan



Detaljplanen förväntas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden första kvartalet 2027. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

KULTURVÄRDEN

I planområdets södra del återfinns Stallet, som är en del av Sockerbruksgården. Stallet bedöms vara av särskilt bevarandevärde och pekas ut i kommunens kulturmiljöprogram, därav förses byggnaden med varsamhetsbestämmelser som beskyddar byggnadens kulturhistoriska värden.

Varsamhetsbestämmelser innebär att ändringar av byggnaden ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens tidstypiska karaktärsdrag och att dess kulturhistoriska värden tillvaratas.

Delar av Stallet som bedöms särskilt unika är byggnadens bredd och fasader i jugendmönster. Därav ges bestämmelser om att byggnadens volym ska bibehållas, tillbyggnader inte får göras, ytterväggar och befintligt putsades fält och mönstermurningar ska bevaras. Eftersom Stallet uppförts som stallbyggnad krävs det flertalet åtgärder för att kunna omvandla byggnaden till bostäder och verksamhetslokal. Ändringar av byggnaden tillåts så att den vid omvandling från lagerbyggnad till



bostäder uppfyller BBR:s krav om bland annat ljusinsläpp, isolering och brandskydd. För ljusinsläpp tillåts ändringar av byggnaden i form av takkupor, takfallsfönster och taklanterniner. Väggar och fönster kommer behöva kompletteras med invändig isolering för att möta kraven på energi och inomhusmiljö. Taket kommer högst troligen också behöva läggas om i sin helhet. Om bottenplattan bedöms kunna bevaras lär även denna behöva kompletteras med isolering och ny beläggning.

Rivningsförbud och bevarandekrav

Byggnaden Stallet, som är kulturhistoriskt värdefull, förses med bestämmelse om rivningsförbud. Med bestämmelse om rivningsförbud innebär det att rivningslov inte kan ges vid rivningslovsprövning.

Upplysningar

Vid bygglovsprövning för Stallet ska utredningen *Stallet i Sockerstan, kulturmiljöutredning inför detaljplan*, 2025-03-25, WSP ligga till grund för prövningen.

Vid detaljprojektering av ny bebyggelse behöver kompletterande geotekniska utredningar utföras. Detta bör utföras när utformning, grundläggningsnivå och läge för planerade byggnationer fastställts.

Om en förorening upptäcks efter att sanering kommit till stånd, som kan innebära olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska tillståndsmyndigheten underrättas omgående.

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

Vid bygglovsprövning granskas posthanteringen i området. I flerfamiljshus bör post hanteras i en fastighetsbox på entréplan.



PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA

Översiktsplan

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. Totalt uppskattas ca 1200 bostäder kunna tillskapas inom hela Sockerstan.

Planprogram

I *Planprogram för Sockerstan*, antaget av kommunstyrelsen 2015-03-16, anges att Sockerstan ska utformas till en stadsmässig, varierad kvartersstruktur som tar sin utgångspunkt i äldre strukturer inom stadsdelen; byggnader, platser, gatusträckningar och siktlinjer.

Gestaltningssprogram

I *Sockerstan gestaltningssprogram*, antaget av kommunstyrelsen 2017-05-29, anges att Sockerbruksgården med Stallet bevaras och den nya bebyggelsen tar sin utgångspunkt i den befintliga gårdsstrukturen. Den nya bebyggelsen utformas i två-tre våningar med hänsyn till Stallet och med hög kvalitet i arkitektur och material. Norr om Sockerbruksgården placeras radhusbebyggelse som utgör övergång mellan Sockerstan och befintliga radhus- och villaområden norrut. Radhusbebyggelsen ska vara en variationsrik miljö med intressant arkitektur, gärna med individuella uttryck på husen, inspirerat av den intilliggande bebyggelsen i bomässeområdet Bo-97. Bebyggelsen uppförs i upp till tre våningar med en variation i material och uttryck. Entréerna vänder sig mot gatan och bebyggelsen orienteras mot gatan. I de inre delarna avgränsas tomterna från varandra med häckar eller låga murar. Detaljplanen överensstämmer med gestaltningssprogrammets och planprogrammets intentioner, men har något högre bebyggelse än gestaltningssprogrammet.

Detaljplan

Planområdet angränsar till detaljplanen *Sockerstan Etapp 1*, 2023-11-28, i söder. Mellersta delen av planen ingår i detaljplanen *Sockerbiten, Brågarp 1:16, 133, mfl*, 1994-05-22. I planen är en del av Tranchells väg utmärkt som lokalgata. Sockerbruksgården med omnejd är planlagd som bostad,



småindustri och hantverk och kontor om max två våningar med sex meter byggnadshöjd. Stallet är utmärkt med q i detaljplanen och som kulturhistoriskt värdefull miljö där ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Södra delen av planen ingår inte i någon detaljplan och norra delen ingår i *Förslag till utvidgning av stadsplan för de centrala delarna av Staffanstorps samhälle över del av fastigheten Brågarp 6:1 mfl*, 1979-04-24. I planen är norra delen och västra delen utmärkt som lekpark, även en bit av Tranchells väg är utmärkt som lekplats. Ytan uppgår till ca 23 000m².

Grundkarta

Grundkartan är daterad till 2025-03-20.

Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Övriga styrande dokument

Trygghetsdirektivet

Staffanstorps kommun antog 2020-01-21 ett trygghetsdirektiv som all ny planering ska förhålla sig till. Syftet med direktivet är att i bland annat den fysiska planeringen av Staffanstorps kommun fortsatt arbeta med trygghetshöjande åtgärder.

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.

Handikappolitiskt program

Handikappolitiskt program, antaget av kommunfullmäktige 2000-11-01, 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.



Kulturmiljöprogram

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkände 2017- 03-01 *Kulturmiljöprogram Staffanstorp*. I programmet fastslås sockerbruksområdets värde i dess helhet och att hela Sockerbruksområdet klassas som en "sockerbit". Sockerbitar beskrivs som särskilt värdefulla byggnader eller områden som är välbevarade och/eller miljömässigt mycket viktiga för Staffanstorp. Inom stadsdelen har även enskilda byggnader klassats som sockerbitar respektive sockerkorn utifrån de kulturhistoriska värdena. 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. Stallet i aktuell detaljplan är utpekad som sockerbit. Stallet byggdes omkring 1915 och ingår som en del i den tidigare på tre sidor kringbyggda Sockerbruksgården. Byggnaden är uppförd i tegel med arkitektoniska drag från jugendstilen. Med sina praktgavlar med putsade blinderingar är det en viktig karaktärsbyggnad i området och har ett högt miljöskapande värde. Den har även ett högt kulturhistoriskt värde som en viktig funktion i Sockerbruksområdet. Byggnaden är skyddad med förvanskningförbud i detaljplan. Två byggnader som tillsammans med Stallet utgjorde Sockerbruksgården är rivna; logen, också utpekad som sockerbit i kulturmiljöprogrammet och ladan, inte utpekad i kulturmiljöprogrammet.

Parkeringsnorm

Enligt *Parkeringsnorm Staffanstorps kommun*, antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2024-06-23, är normen för cykel för flerbostadshus 2 och för radhus 3 inklusive besöksparkering om 0,5. Parkeringsnormen för bil för flerbostadshus är 1,0 inklusive 0,1 för besöksparkering. Parkeringsnormen för radhus är 2,1 för enskilda parkeringar och 1,5 för samlade parkeringar varav 0,1 är besöksparkering. Parkering ordnas på egen fastighet eller med parkeringsköp i P-hus i enlighet med antagen norm.



Grönplan

Delar av planområdet är utpekade i kommunens grönplan *Grönplan för Staffanstorp och Hjärup*, Ekologigruppen. Antagen i KF 2025-04-14. I grönplanen är planområdet utpekade som befintligt stadsdelsparkstråk och befintlig grönyta. Gällande sammanslagningen av de undersökta ekosystemtjänsterna så får planområdet relativt låg poäng och det finns förbättringspotential.



Figur 43-44 Grönplan och teckenförklaring

UTREDNINGAR

Dagvattenutredning

Genom analys utifrån modellberäkningar har Ramboll undersökt hur området påverkas vid skyfall, vilket framgår i rapporten *Dagvatten- och skyfallsutredning Sockerstan, Brågårp 6:1*, 2023-09-22

Genom analys utifrån modellberäkningar har Ramboll undersökt hur området påverkas vid skyfall, vilket framgår i rapporten *Dagvatten- och skyfallsutredning Sockerstan, Brågårp 6:1*, 2023-09-22. Vid skyfall kommer del av planområdet (knappt hälften) att ledas mot Bo97-dammen som hanterar dessa tillkommande volymer. Bo97-dammen har projekterats att rymma volymer som tillkommer vid 10-årsregn samt vid 30-årsregn, utan att påverka omkringliggande mark. Modellberäkning har också gjorts utifrån en "värsta situation" med 100-årsregn, då leds vattnet både mot öst och väst (Bo 97-dammen och Järnvägsdammen). Inom planområdet kan vattensamling uppstå i kvarteret i södra delen av planområdet vid 100-årsregn. Det uppstår i utredningens markmodell på grund av en förenkling i



programmet. Eftersom det är planerat med öppningar mellan bebyggelsen i planen så möjliggörs avrinning till allmän plats.

Fastigheter ska höjdsättas med lutning från byggnader mot gata, men vattnet samlas upp i dagvattensserviser innan det når allmän plats. Som skydd vid extrema regn ska allmän plats höjdsättas för att underlätta avrinning av dagvatten. 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 byggnaden. Bräddnivåer tas fram i ett senare skede av planprocessen.

VA-Utredning

I utredningen *PM VA, Sockerstan utredning och detaljprojektering, Staffanstorps kommun 2017-07-07* av Atkins framgår att dricksvattenanslutning i Sockerstan föreslås koppla på befintligt nät i Dalbyvägen/Sockerallén i en befintlig ledning, i norr mot befintlig ledning i Vädurens väg, mot sydöst mot befintlig ledning i Knutsborg. I *Dagvatten- och skyfallsutredning Sockerstan, Brågarp 6:1, Staffanstorps kommun* av Ramboll 2023-09-22 står det likaså att både dricksvatten och spillvatten från Sockerstan etapp 2 leds till samma förbindelsepunkt i bostadsområdet i norr. Dock så leds delar av spillvattennätet i Sockerstan etapp 2 västerut mot planerad ledning i Brågarpsvägen.

Naturinventering

Calluna AB utförde en Naturvärdesinventering, *Naturvärdesinventering (NVI) – vid Sockerstan, Staffanstorps kommun, inför detaljplan 2024, 2024-06-20*. Utredningen kom fram till att planområdet mestadels består av naturlika planteringar, buskmarker och ruderatmarker. Vid inventeringen avgränsades totalt ett landskapsområde, som inte bedömdes vara värdelandskap. Vårdelandskap är ett landskapsområde med särskild betydelse för biologisk mångfald. Naturvärdesbiotop är ett sätt att avgränsa platser som hyser högre naturvärden än omgivningen, men de har inget juridiskt skydd. Det finns fyra naturvärdesbiotoper inom planområdet. Av dessa biotoper hade inget *högsta naturvärde* (naturvärdesklass 1), *högt naturvärde* (naturvärdesklass 2) eller med *påtagligt naturvärde* (naturvärdesklass 3), men tre hade *visst naturvärde* (naturvärdesklass 4) och ett med övrig värdeklass (5). Klass 4 är det lägsta naturvärdet som karteras enligt standarden och omfattar natur som höjer sig något från omgivande landskap avseende biotopkvaliteter. En värdeart är en art som har särskild betydelse för biologisk mångfald och inga värdearter noterades. Det finns inget ytterligare behov av



fördjupade artinventeringar, däremot kan stallet inom inventeringsområdet möjligen fungera som dagvite för fladdermöss. För att undvika att störa vilande fladdermöss bör byggnaden synas av en fladdermusexpert innan omfattande renoveringar påbörjas. Fladdermusexperten kan då också lämna rekommendationer gällande tidpunkt för renoveringar för att minska risken för störningar.

Geoteknisk utredning

Enligt SGU jordartskarta består planområdet av moränfinlera med låg genomsläpplighet. Bergarten är kalksten. Sweco Civil AB utförde *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/GEO) 2017-10-09 och Sockerstan – gator och VA, Staffanstorp, Projektering PM Geoteknik, 2017-10-19*.

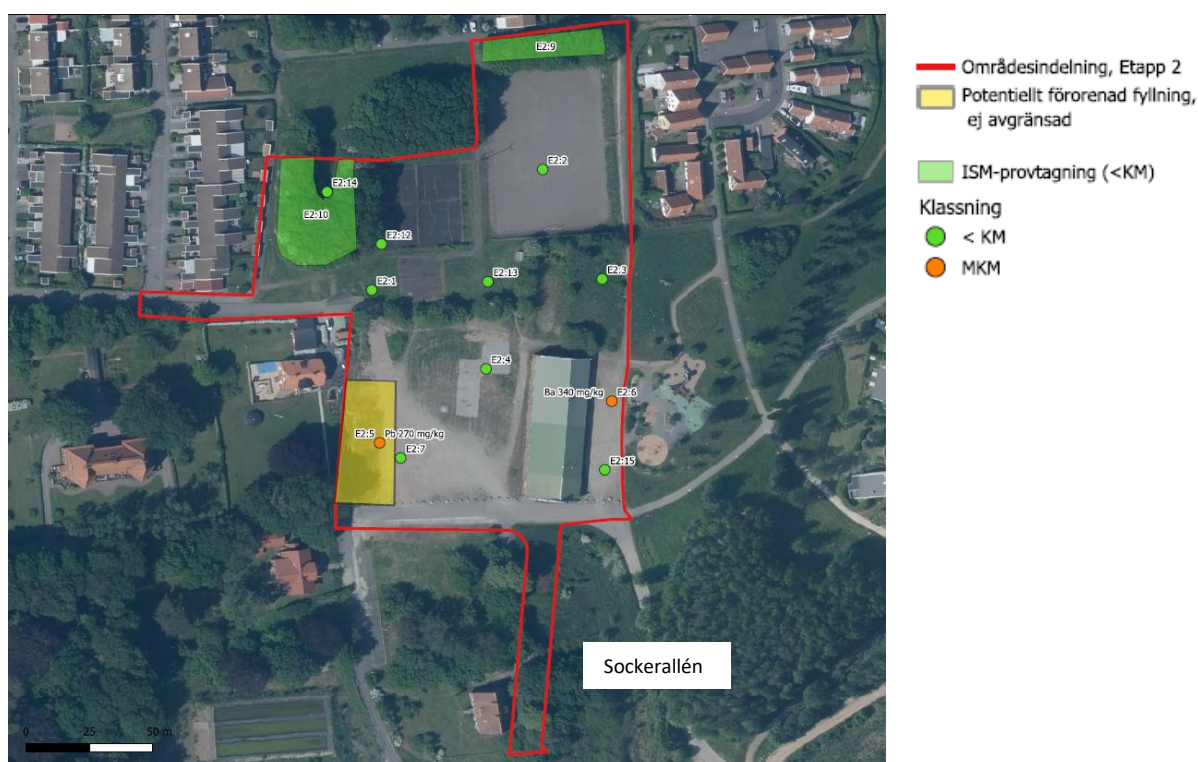
Utredningarnas resultat är att de ytliga jordlagren inom planområdet i huvudsak utgörs av ca 0,5 till 2,0 m fyllning. Fyllningen har varierade sammansättning men består generellt av sand och lermorän där de övre ytliga lagren är något humushaltiga. I östra delen av planområdet förekommer större mäktigheter med humusjord i de ytliga fyllnadslagren. Tegelrester är vanligt förekommande i fyllningen. Fyllningen efterföljs av naturligt lagrad lermorän ner till avslutad provtagning ca 4 till 5 meter under markytan. Intermoräna sandskikt har påträffats på varierande nivåer inom hela området.

Markmiljöutredning

Relement Miljö Väst AB utförde en miljöteknisk markundersökning *Miljöteknisk markundersökning för Sockerstan etapp 2 inom Brågårp 6:1, Staffanstorps kommun, 2025-03-27*. Utredningen utgick från den historiska inventeringen *Utredning av föroreningsituationen inom planområdet Sockerstan, ett f.d. sockerbruksområde, inom fastigheten Brågårp 6:1, Staffanstorps kommun, Staffanstorp, DGE Mark och Miljö 2017-04-24*. I anslutning till undersökningsområdet uppfördes 1885 ett råsockerbruk som var verksamt fram till 1963 då det lades ned. Svenska Sockerbruk AB tog därefter över några av de bestående byggnaderna och bedrev jordbruksteknisk forskningsverksamhet i form av provtvättsanläggning för betor. Under en period ska bekämpningsmedel i mindre utsträckning ha testats inom planområdet i den sydvästra delen av planen där det tidigare fanns två byggnader som nu är rivna. I planområdet finns en bevarad byggnad, Stallet. Det framgår dock inte helt tydligt vilka verksamheter som bedrivits i byggnaden sedan Sockerbruket lades ned. WSP utförde en miljöprovtagning av byggnaden *Miljöinventering Stallet, Sockerstan, 2024-06-18*, som påvisade asbest och PAH i byggnadsmaterial samt. PCB misstänks finnas i isolerglas mellan rum inuti byggnaden. Provtagning av mjukfogar har dock inte visat på förekomst av PCB i dessa vilket gör att risken bedöms vara liten för att PCB skulle spridits från byggnaden till intilliggande mark.



Relements provtagning av mark utfördes genom provgroppgrävning, skruvborrning, samlingsprov samt grundvattenprov. Resultatet från provtagningarna visar att det inte förekommer BETEX över laboratoriets detekteringsgräns. Ett antal olika dioxiner påvisas i låga halter i båda analyserade jordprov. Det finns dock inga jämförvärden för enskilda ämnen inom dioxingruppen. I stället används den totala TCDD-ekvivalenten (TEQ) för uppmätta halter av dioxiner och furaner som ett jämförelsetal vid riskbedömningar. TEQ är en beräkningsmetod, genom att beräkna koncentration av varje enskild dioxin (Cx) och toxisk ekvivalentfaktor för varje enskilt ämne (TEF), få fram total koncentration TCDD-ekvivalenter. Inget av de analyserade proven överstiger riktvärdet för KM gällande TCDD-ekvivalenten.



Figur 45 Preliminär föroreningsbild, Relement

Resultatet påvisade dock att det förekommer barium i två punkter (E2:5, E2:6) som överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKN). Erfarenhetsmässigt är det vanligt med naturligt förhöjda bariumhalter i material från bergkross då den genomsnittliga bariumhalten i svensk berggrund ligger på 400–500 mg/kg³. Eftersom proverna består av grusigt, sandigt fyllnadsmaterial bedöms halterna vara naturliga och utgör alltså inte en förorening. I ett prov, E2:5 0,0-0,3, påvisas en blyhalt på 270mg/kg, vilket överskrider riktvärdet för MKM. Koppars påvisas i halt över riktvärdet för KM men under riktvärdet för MKM. Känslig markanvändning, KM innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid och de flesta markecosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. KM gäller generellt för bostadsmark. Den andra klassningen är MKM, mindre känslig markanvändning, där



markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t.ex. kontor, vägar eller industrier. Exponerade grupper antas vara personer som vistas inom området under sin yrkesverksamma tid. Barn och äldre antas vistas tillfälligt inom området. Markkvaliteten ger förutsättningar för markfunktioner som är av betydelse vid mindre känslig markanvändning. Grundvatten (på ett avstånd om 200 m) samt ytvatten skyddas.

Gällande grundvattnet så visade provtagningarna likaså här att BETEX, alifater, aromater, bekämpningsmedel och dioxiner samt PFOS var under laboratoriets detekteringsgräns. Det förekommer dock förhöjda halter av arsenik i punkterna E2:5 och E2:6 (2,8 respektive 2,0 µg/l) samt nickel i punkter E2:1, E2:5 och E2:6 (3,6, 2,1 respektive 3,6 µg/l). Halterna motsvarar SGU:s bedömningsklass 3. Övriga provtagna metaller är under SGU:s bedömningsklass 3 och bör därmed inte betraktas som en förorening. Skalan för bedömning av vattnets tillstånd är av Sveriges geologiska undersökning indelad i fem klasser: (1) Mycket låg halt till (5) Mycket hög halt (eller motsvarande).

Genomförd markundersökning och riskbedömning påvisar att planområdet är lämpligt för exploatering till bostad. Generellt förekommer inget åtgärdsbehov. Troligtvis behövs dock en mindre mängd förorenad jord schaktas bort i den sydvästra delen. Inför projektering och exploatering av planområdet rekommenderas att majoriteten av jorden återanvänds om det är tekniskt möjligt. Kompletterande markundersökningar i syfte att klarlägga och avgränsa föroreningssituationen i anslutning till den f.d. bekämpningsmedelsförsöksstationen rekommenderas. Likaså bör en kompletterande undersökning i syfte att kartlägga föroreningssituationen i den södra gatan, Sockerallén, genomföras. Eventuellt kommer gatan anläggas innan planens genomförande och då behövs en kompletterande provgroppsgrävning i syfte att klassificera blivande överskottsmassor och fastställa föroreningssituationen. PCB misstänks finnas i isolerglas mellan rum inuti byggnaden. Provtagning av mjukfogar har dock inte visat på förekomst av PCB i dessa vilket gör att risken bedöms vara liten för att PCB skulle spridits från byggnaden till intilliggande mark.

Den blyförorenade jorden som påträffats i E2:5 är inte avgränsad, det finns sannolikt ett behov av avhjälpandeåtgärder i anslutning till punkten. Då det rör sig om ett grundämne (bly) finns det inga saneringsmetoder som kan bryta ner föroreningen, utan förorenad jord kommer behöva schaktas ur i samband med byggnation. Uppskattningsvis är det ca 2000 ton potentiellt förorenade massor, vilket innebär att det kostar ca 1,3 miljoner att schakta bort till deponi. Föroreningen bedöms inte medföra något hinder för den planerade markanvändningen. Kostnaden bedöms vara rimlig i



plansammanhanget. Om startbesked ges för väsentligt ändrad markanvändning inom det förorenade området behöver de förorenade massorna tas bort för att avlägsna de konstaterade föroreningarna. Planbestämmelsen säkerställer att startbesked inte får ges för väsentligt ändrad markanvändning inom det förorenade området förrän marksanering har kommit till stånd. Delar av de förorenade områdena är troligtvis lokaliserade till allmän plats. Därmed finns inget villkor för de delarna utan här behövs likaså fler utredningar för att avgränsa och avhjälpa föroreningarna.

Trafikutredning

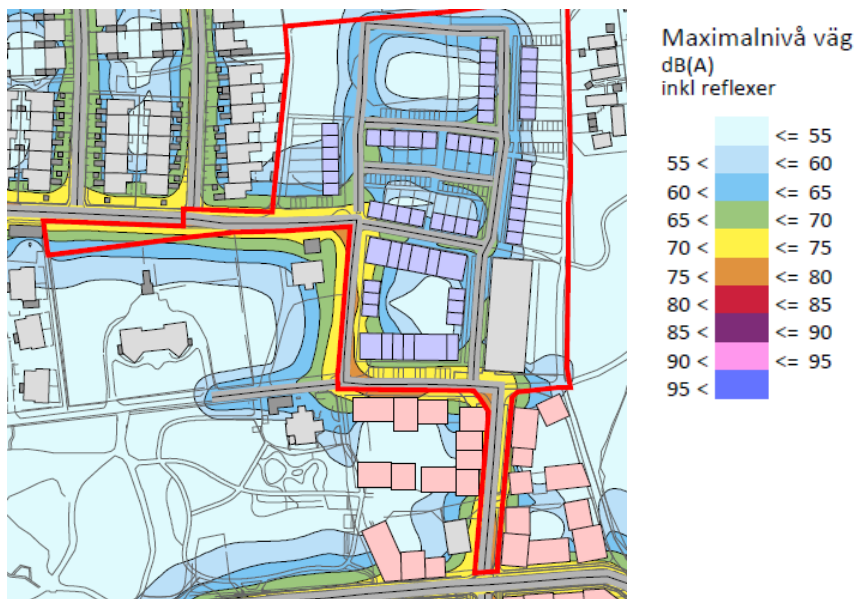
Tyréns utredde trafiksituationen i Sockerstan etapp 2 i utredningen *Trafikutredning detaljplan Sockerstan etapp 2, Staffanstorps kommun, 2024-11-22*. I utredningen beskrivs gatunätet i detaljplanen utformas med intima gaturum med fokus på hög trafiksäkerhet. Cykel sker på separerade gång- och cykelbanor eller i blandtrafik på lågtrafikerade bostadsgator. Den dimensionerande hastigheten bör vara 30km/h och förstärks av gatustrukturens uppbyggnad som bidrar till att sänka hastigheten inom planområdet. Angöring till planområdet med både bil och cykel sker framför allt söderifrån via Sockerallén som har sin början vid Dalbyvägens cirkulationsplats. Från etapp 2 vidare västerut kommer det finnas två parallella stråk för gång och cykel via Brågarpsvägen och Tranchells väg. Ett alternativ som inte berörs av denna plan är att enbart använda Brågarpsvägen för gång- och cykel samt för angöring av de fastigheter som ligger längs gatan. Tranchells väg blir den huvudsakliga infarten för biltrafik västerifrån. I samband med Sockerstans utbyggnad finns det planer på att skapa en överfart över järnvägen för att skapa ett genare stråk mellan centrum och Sockerstan.

Strösselplatsen söder om Stallet ingår även i Sockerstan etapp 3 samt västerut. Platsen planeras att utformas som ett trafikrum där trafikanterna delar på en gemensam yta till förmån för gång- och cykel. Strösselplatsen föreslås vara upphöjd med avvikande beläggning för att tydligt signalera förändringen för samtliga trafikslag. Över Strösselplatsen kopplas även ett stråk från befintlig parkmiljö i öster mot Sockerbruksparken i sydväst.

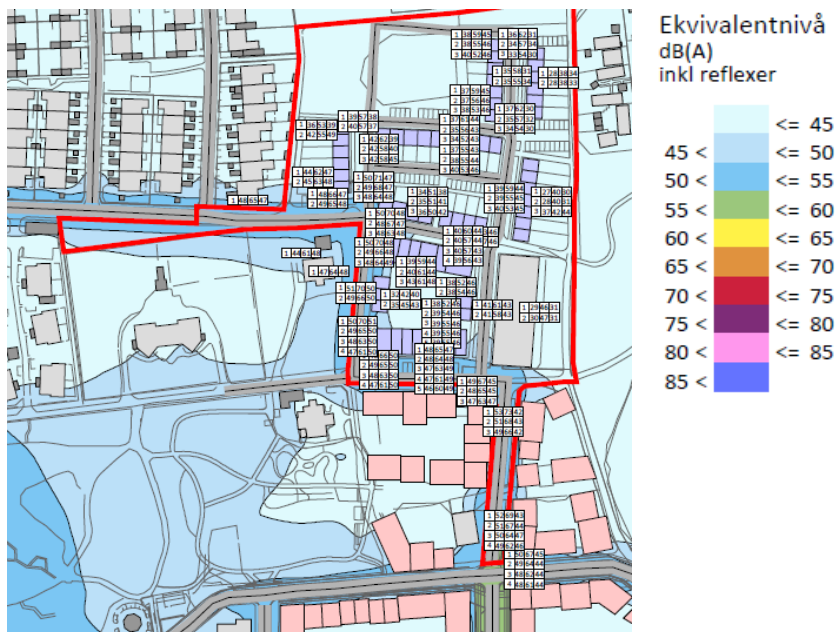


Bullerutredning

Tyréns har tagit fram en bullerutredning, *Sockerstan etapp 2, Trafikbullerutredning till detaljplan 2025-03-25*. Utredningen undersökte alternativen med och utan full utbyggnad av Sockerstan samt med och utan järnvägstrafik på Simrishamnsbanan. Utredningen visar att de planerade utbyggnaderna av bostadsbebyggelse i etapp 2 kommer att klara gällande riktvärden utan några krav på särskilda åtgärder. Trafikering på Simrishamnsbanan har liten inverkan på ljudnivåerna vid den nya bebyggelsen inom planområdet.



Figur 46 Bullerkarta, Maximalnivå, full utbyggnad av Sockerstan med Simrishamnsbanan, Tyréns

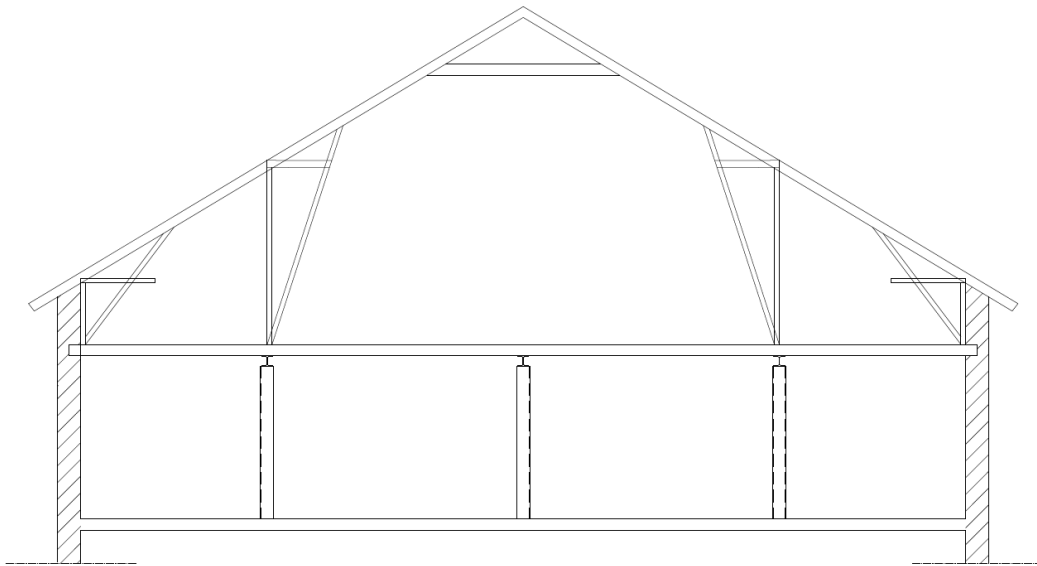


Figur 47 Bullerkarta, ekvivalentnivå, full utbyggnad av Sockerstan med Simrishamnsbanan, Tyréns



Kulturmiljöutredning

Enligt *Analys av kulturhistoriska värden, byggnadsteknisk status samt framtida användningsmöjligheter för Sockerbruket i Staffanstorp*, Tyréns, 2013-03-22 så uppfördes Sockerbruksgården ursprungligen på 1830-talet och utgjordes av Stallet, en ladugård och en loge grupperade kring en u-formad gårdsplan. Tidigare fanns en L-formad korsvirkesbyggnad som avgränsade gården mot väster och söder. Tyréns utförde en utredning kring kulturhistoriska värden, *Analys av kulturhistoriska värden, byggnadsteknisk status samt framtida användningsmöjligheter för Sockerbruket i Staffanstorp*, 2013-03-22. I utredningen fastställdes att Sockerbruksgården bör ses som en enhet, med vinkelrät placerade byggnader kring en öppen gårdsplan. Stallet sägs vara Staffanstorps enda jugendbyggnad.



Figur 48 Uppskattad sektion, Stallet, WSP

Stallet är en byggnad i två plan med relativt öppna volymer i båda våningarna. Bottenvåningen är indelad i fyra skepp åtskilda med tre pelarrader. Ovanvåningen är överbyggd med takstolar av trä, kompletterat med två bärlinjer över de yttre pelarraderna. Byggnaden är murad i rött tegel i kryssförband, med putsade blindingar längs takfoten och på gaveln. Ytterväggarna är murade av tegel i kryssförband, med slätputsade fält. Väggen avslutas nedtill med en utvändig sockel av granit. Gavlarna reser sig över yttertaket och murkrön samt väggdel mot tak är plåtinklädda. Yttertaket utgörs av takstolar av sågat timmer. Ovan takstolarna finns åsar av trä och ett sinuskorrugerat plåttak. De enda ritningar som återfunnits är från mindre ombyggnader år 1972 respektive 1973.

Sockerbruksgården har högt samhällshistoriskt värde då den är ursprunget till Sockerbrukets placering. Den är också en i allmänhet välbevarad agrart präglad miljö. Gården har ett högt miljöskapande värde.



Dess långa kontinuitet på platsen, sedan början av 1800-talet, är av värde och den kan även ses som en symbol för lantbrukets roll i Sockerbrukets och Staffanstorps historia. Den ovanliga stallbyggnaden har arkitektoniskt värde och ekonomibyggnadernas patina bidrar även till det kulturhistoriska värdet.

En kompletterande utredning utfördes av WSP, *Stallet i Sockerstan, kulturmiljöutredning inför detaljplan*, 2025-03-25, som mer grundligt undersökte möjligheten att omvandla Stallet till bostad. Utredningen fastställde att det går att omvandla Stallet till bostad. Mer om kulturmiljö finns under "byggnadskultur/kulturmiljö".

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

RIKSINTRESSEN

Planförslaget bedöms inte påverka något riksintresse.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft ska säkerställa en god luftkvalitet som inte medför risker för människors hälsa. Risk för överskridande av normerna finns framför allt 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)).



Vatten

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vatten är att förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster. Planområdet kommer att anslutas till kommunalt dagvatten och kommer därmed inte belasta grundvattenförekomsterna. Då marken mestadels 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. I och med planens genomförande behålls stora områden genomsläppliga. 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 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. Dammen är projekterad under 2024 och växtval och utformning har gjorts för att kunna rena dagvattnet innan det når recipient. Därmed anses inte utbyggnaden av stadsdelen påverka grundvattnets kvantitativa och kemiska status eller Höje ås ekologiska eller kemiska status. Planen bedöms inte försvåra för att miljö kvalitetsnormerna för Höje å uppnås.

Buller

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för buller.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Planförslaget bedöms inte beröra några mellankommunala frågor eller medföra någon betydande påverkan på angränsande kommuner.

MILJÖ

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

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och om en miljöbedömning därför ska göras enligt 6 kap 6 § Miljöbalken. Denna så



kallade behovsbedömning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel 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 Staffanstorps 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 2 § 3 pt. b) Plan- och bygglagen. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Markföroreningar

DGE utredde föroreningssituationen inom Sockerstan 2017. Enligt *Utredning av föroreningssituationen inom planområdet Sockerstan, ett f.d. sockerbruksområde, inom fastigheten Brågarp 6:1, Staffanstorps kommun*, DGE Mark och miljö 2017-04-24, så benämns delar av planområdet som bekämpningsmedelsförsöksstation. Det provtogs inte inom just detta delområde så föroreningssituationen var okänd. Utredningen fastslog att med tanke på potentiella föroreningars farlighet (bekämpningsmedel) är mycket hög, så rekommenderas att miljötekniska markundersökningar utförs. Bedömningen är således att det finns risk för att föroreningar förekommer inom planområdet och att det därmed finns skäl att utreda frågan. Relement utförde en miljöteknisk markundersökning *Miljöteknisk markundersökning för Sockerstan etapp 2 inom Brågarp 6:1, Staffanstorps kommun*, 2025-03-27 som påvisade att majoriteten av planområdet inte är föremål för åtgärdsbehov. Det finns dock vissa delar som behöver utredas vidare och dessa delar är förlagda med villkor i plankartan att startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän marksanering kommit till stånd. Mer om markföroreningar under ”utredningar”.



Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Marken inom planområdet består i dagsläget till stor del av asfalt och stenmjölsyta. Eftersom förtätningen syftar till att både hårdgöra delar av ett grönområde samtidigt som stora delar av redan hårdgjord yta blir genomsläpplig så kommer avrinningen inte att öka i förhållande till nuvarande dagvattensituation. Enligt Atkins utredning *PM VA, Sockerstan Utredning och detaljprojektering, Staffanstorps kommun* 2017- 07-07 kommer allt dagvatten att hanteras på allmänna ytor. Sockerstan etapp 2 avvattnas mot en ny utjämningsdamm bredvid den befintliga Bo-97 dammen, som anläggs för att kunna hantera det ökade flödet österut. 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 skyfallsvatten. 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. Bräddnivå tas fram i ett senare skede i planprocessen.

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.

Det finns en borra i den nordöstra delen av planområdet. Borran är proppad.

NATUR OCH GRÖNSKA

Landskap och vegetation

Sockerbruksparken gränsar till planområdet i väster. 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. Väster om planområdet finns ett sammanhängande grönområde bestående av Sockerkullen och Bo97-parken. Bo97-parken anlades i samband med Bomässan Bo-97 och Sockerkullen är en av få höjder i tätorten med fin utsikt över Staffanstorp och ortens omgivningar. Det finns planer på att rusta upp och utveckla alla tre parkerna i etapper.



Planområdet består till viss del av grönska. I väst och nordöst finns lövträdbestånd som står på höjder av fyllnadsmassor. Bestånden utgörs av blandade lövträd med undervegetation och gräsmatta. Den västra delen kommer tas ned i och med planens genomförande medan den nordöstra delen bevaras.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafiksäkerhet

Tyréns utredde trafiksituationen i Sockerstan etapp 2 i utredningen *Trafikutredning detaljplan Sockerstan etapp 2, Staffanstorps kommun, 2024-11-22*. I utredningen framkommer det att en stor del av boende kring Tranchells väg och kringliggande gator kommer att använda Sockerallén som utfartsväg. Vägen kopplar ihop Sockerstan med befintlig bebyggelse. En liten del av trafiken alstrad inom planområdet kan antas köra norrut via Tranchells väg. Med en eventuell ny anslutning från Tranchells väg västerut mot Järnvägsgatan kan det bli mer attraktivt att köra den sträckan för boende i norra Sockerstan.

Biltrafiken inne i planområdet färdas med låga körhastigheter på oskyddade trafikanternas villkor. Gatunätet är dock utformat så att biltrafiken har tillräcklig framkomlighet, utan risk för nedsatt trafiksäkerhet. Totalt sett bedöms framkomligheten för oskyddade trafikanter vara god, såväl inom området som i anslutningarna till omgivande nät. För de befintliga bostäderna utmed Tranchells väg innebär den nya vägkopplingen att trafiksituationen förändras. Trafikmängderna är emellertid fortfarande begränsade och framkomligheten är fortsatt god. Föreslagna hastighetssäkrade passager för anslutande gång- och cykelbanor från norr, väst och öst, bidrar till att hålla nere körhastigheterna på den raka och relativt långa gatusträckan. Med föreslagna hastighetssäkrade passager bedöms trafiksäkerheten vara god.

Omgivningsbuller

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.

Planområdet bedöms enligt *Sockerstan etapp 2, Trafikbullerutredning till detaljplan 2025-03-25* utförd av Tyréns inte utsättas för riktvärden som överstiger gällande riktvärden enligt ovan. Läs mer under "Bullerutredning".

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknik

Enligt SGU jordartskarta består planområdet av moränfinlera med låg genomsläpplighet. Bergarten är kalksten. Sweco Civil AB utförde *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/GEO) 2017-10-09 och Sockerstan – gator och VA, Staffanstorps, Projektering PM Geoteknik, 2017-10-19*.

Utredningarnas resultat är att de ytliga jordlagren inom området i huvudsak utgörs av ca 0,5 till 2,0 m fyllning. Fyllningen har varierande sammansättning men består generellt av sand och lermorän där de övre ytliga lagren är något humushaltiga. I östra delen av området förekommer större mäktigheter med humusjord i de ytliga fyllnadslagren. Tegelrester är vanligt förekommande i fyllningen. Fyllningen efterföljs av naturligt lagrad lermorän ner till avslutad provtagning ca 4 till 5 meter under markytan. Intermoräna sandskikt har påträffats på varierande nivåer inom hela området. Utförda sonderingar visar generellt att även jordlagren under utförd provtagningsdjup bedöms utgöras av lermorän ner till sonderingarnas stoppnivåer eller avslutad sondering. Den naturligt lagrade lermoränen bedöms som mycket fast. Grundvattennivån inom planområdet är mellan som mest 3,6 meter.

Radon

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



HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Atkins utredning *PM VA, Sockerstan Utredning och detaljprojektering, Staffanstorps kommun* 2017- 07-07 kommer allt dagvatten att hanteras på allmänna ytor. Sockerstan etapp 2 avvattnas mot en ny utjämningsdamm bredvid den befintliga Bo-97 dammen, som anläggs för att kunna hantera det ökade flödet österut. Planområdet ingår inom avrinningsområdet för Höje å. Grundvattennivån är på som mest 3,6 meter.

Fysisk miljö

Planområdet består av Sockerbruksområdet i söder med den bevarade byggnaden Stallet från Sockerbrukstiden. De två ladorna från Sockerbrukstiden är rivna. Nu används ytan som festivalplats och som tillfälligt platskontor för Sockerstan med Sockerboden. Den norra delen av planområdet utgörs av ett parkstråk med uppvuxna grupper med träd och undervegetation med sly och buskar. Det finns även en tennisplan och en fotbollsplan samt en transformatorstation. Planområdet gränsar till lägre bebyggelse i väst, norr och öst samt till tre av Sockerbrukets fd tjänstemannabostäder i väst. I direkt anslutning till planen finns Bo 97-parken och lekplatsen Sockerlekan samt Sockerbruksparken och Sockerbrukskullen samt Bomässeområdet Bo-97 med varierad karaktär.

SOCIALA

Trygghet

Hur den byggda miljön gestaltas påverkar hur människor väljer att röra sig där. Genom att skapa en genomtänkt plats där människor vill vistas, mötas och leva bygger vi förutsättningar för en trygg miljö. Staffanstorps kommun har ett ökat fokus på trygghetsfrågor vilket är en röd tråd i planeringen från *Översiktsplan 2020–2040* och vidare genom hela exploateringsprocessen.

Planen för Sockerstan etapp 2 verkar för att skapa ett område där människor vill vistas, mötas och känner sig trygga. De offentliga rummen ska tilltala flera målgrupper, såväl barn och ungdomar som deras föräldrar och den äldre generationen. Detta främjas i planarbetet genom att det skapas möjlighet för gemensamma vistelsezoner i form av gröna gator, platser och grönska mellan bebyggelsen. Även hur rummen är utformade påverkar upplevelsen av trygghet, där planen säkerställer att höga plan inte får uppföras samt att förgårdsmarken ska vara liten för att öka relationen mellan allmän plats och byggnad.



Gatorna inom planområdet ger en tryggare omgivning då de genererar lägre hastigheter för fordonstrafik vilket motverkar risken för olyckor. Sänkta hastigheter leder även till goda ljudmiljöer vilket i sin tur gör det trivsamt att vistas utomhus vilket öppnar upp för ett socialt samarbete som verkar för en tryggare miljö. Kommunen verkar även för att gator ska vara väl upplysta så att känslan av trygghet finns hela året, även under den mörka delen.

Genom att förtäta staden, liksom att bebygga den outnyttjade centrala ytan som planområdet idag utgör, samlas fler människor inom samma område. Planen möjliggör för ett blandat bostadsutbud med olika typer av bostäder. Olika bostäder attraherar olika målgrupper vilka i sin tur har olika vanor kring tidpunkter att röra sig inom området. Tillförande av bostäder inom planområdet påverkar även kringliggande parkområde då fler människor kommer att röra sig till och från Sockerstan etapp 2, vilket ger en naturlig övervakning i form av fler ögon i de omkringliggande parkerna.

Barn

Sockerstan etapp 2 kommer medföra att en stor del av ett tidigare inhägnat otillgängligt område blir tillgängligt och säkert för barn att nyttja och leva i. Den täta kvarterstaden och stadsradhusområdet inbegriper slutna innergårdar där barnen får en privat sfär att vistas i. Det är en blandad bebyggelse med både bostäder och verksamheter som möjliggörs. Det finns även en skola i nära anslutning med gång- och cykelväg till planområdet. 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. Den nya allmänna platsen 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 i direkt anslutning till planområdet i Bo-97 parken. Pralinparken ligger i direkt anslutning till planområdet i norr och kommer likaså utformas med inbjudan till lek.

Jämlikhet

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. Den blandade miljön och närheten till både centrum och kollektivtrafik underlättar för livspusslet och för familjelivet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

I utredningen *PM VA, Sockerstan utredning och detaljprojektering, Staffanstorps kommun 2017-07-07* av Atkins framgår att dricksvattenanslutning i Sockerstan föreslås koppla på befintligt nät i Dalbyvägen/Sockerallén i en befintlig ledning, i nordöst mot befintlig ledning i Vädurens väg, mot sydöst mot befintlig ledning i Knutsborg. I *Dagvatten- och skyfallsutredning Sockerstan, Brågarp 6:1, Staffanstorps kommun* av Ramboll 2023-09-22 står det likaså att både dricksvatten och spillvatten från sockerstan etapp 2 leds till samma förbindelsepunkt i bostadsområdet i norr. Dock så leds delar av spillvattennätet i Sockerstan etapp 2 västerut mot planerad ledning i Brågarpsvägen.

Avfall

Staffanstorps kommun ansvarar för avfallshämtningen inom området. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas vid utformning av området.

El, uppvärmning och tele

Fjärrvärme finns inom och i anslutning till planområdet. Staffanstorps Energi har koncession för elförsörjning i Staffanstorps tätort och el-ledningar löper genom planområdet. Det finns också en nätstation i de centrala delarna av planen. Denna kommer flytta i och med planens genomförande. I dagsläget sker ingen uppvärmning av befintlig bebyggelsen inom planområdet.

Teleledningar tillhörande Skanova löper genom området via Tranchells väg och öster ut. Runt stallet och vid Brågarpsvägen finns också teleledningar. Tele 2 har teleledningar i planens södra del i öst-västlig riktning.



OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Handel och service är framför allt 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 70m norr om planområdet och flera skolor för samtliga årskurser upp till åk 9 finns inom ett avstånd om 700m från planområdet, varav Baldersskolan, som ligger direkt väster om järnvägen, är närmast.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns det ett gång- och cykelnät. Planområdet kantas av gång- och cykelvägar i väst, norr och öst och ansluter till gång- och cykelvägar genom Bo97-parken i väst. Gång och cykel sker i blandtrafik på Tranchells väg och Brågarpsvägen och 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

Busshållplatsen Sockerstan är belägen ca 400m från planområdet och trafikeras av regionbusslinje 172 (Malmö Södervärn - Burlöv), 174 (Malmö Södervärn -Dalby) och regionbusslinje 177 (Staffanstorp Sockerstan-Malmö C). Dessa stannar idag på ett flertal platser längs Malmö - och Dalbyvägen: bland annat vid Storgatan och vid Södra Lundavägen, knappt 600m (fågelvägen) från planområdet.

Regionbuss 166 (Södra Sandby-Lund-Staffanstorp) stannar också vid Södra Lundavägen. I rusningstrafik har bussarna mot Malmö och Lund ca 2-5 avgångar per timme (oftare i rusningstrafik). 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 banans framtida användning, där Staffanstorps kommun arbetar för att köra buss på den befintliga banvallen.



Biltrafik

Idag finns det nästan inga gator inom planområdet. Delar av Tranchells väg och Brågarpsvägen finns 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, Brågarpsvägen ansluter också till Dalbyvägen i söder. Norra delen av sockerbruksområdet och bostadsområdena i norr nås via Brågarpsvägen och Tranchells väg som ansluter till Järnvägsgatan.

