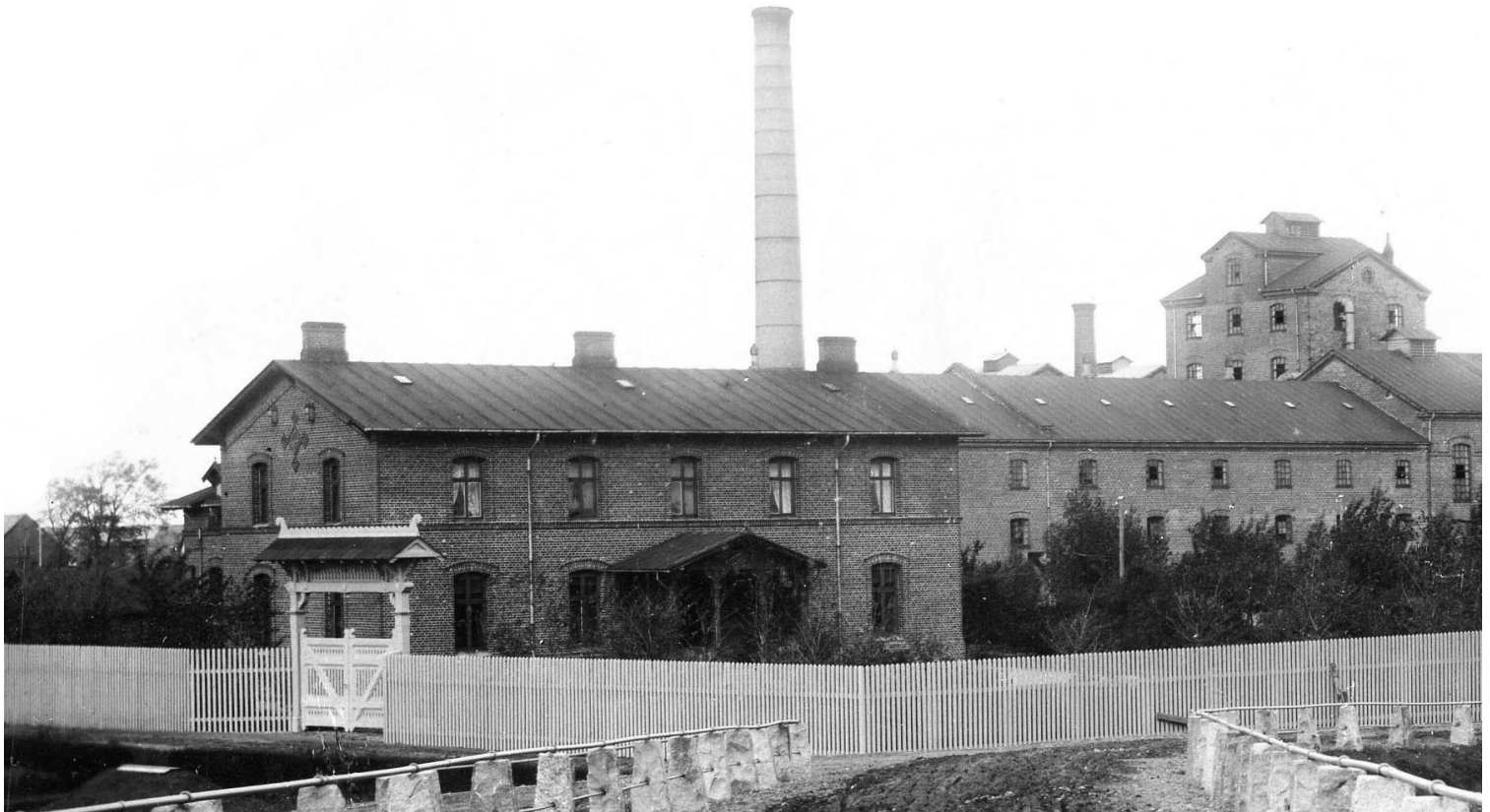




Förslag till detaljplan för

Del av Brågarp 6:1, Sockerstan etapp 4, Södra villan
I Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Planbeskrivning



Fotografi över Södra villan från 1890-talet.



POLITISKA BESLUT

Beslut om uppdrag:

2024-12-10

Beslut om samråd:

2025-10-23

Beslut om granskning:

Kommande

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV BRÅGARP 6:1, SOCKERSTAN ETAPP 4, SÖDRA VILLAN I STAFFANSTORP, STAFFANSTORPS KOMMUN

Samrådshandling

November 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.....	4
Beskrivning av Detaljplan	6
Motiv till Detaljplanens reglering	20
Genomförandefrågor	25
Planeringsunderlag	30
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	38

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, Staffanstorps kommun
- Planbeskrivning, Staffanstorps kommun
- Fastighetsförteckning, Staffanstorps kommun
- Gestaltningsprogram, Sockerstan Gestaltningsprogram, Staffanstorps kommun, 2017-05-29
- Illustrationsplan, Staffanstorps kommun

Utredningar

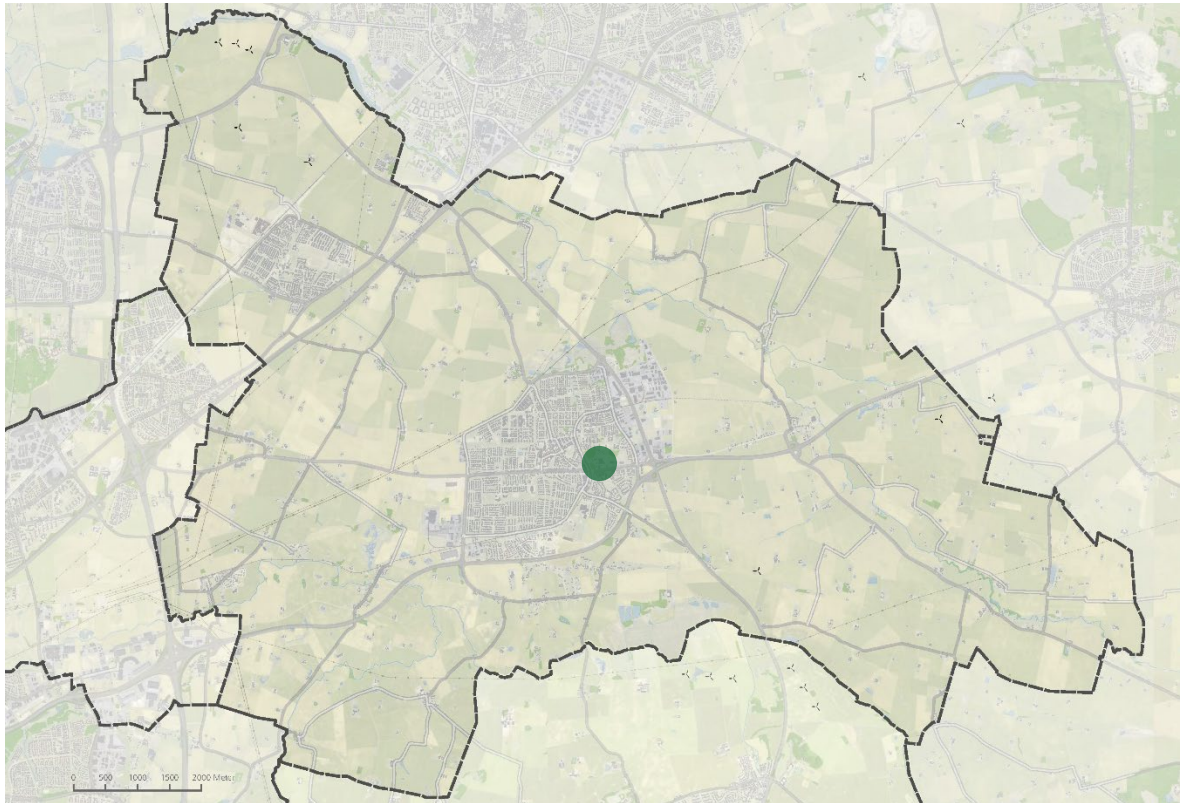
- Bevarandebedömning och trädskyddsplan för Sockerstan etapp 2, 3 och 4, 2025-01-30, Trädkontoret
- Dagvatten- och skyfallsutredning Sockerstan, Brågarp 6:1, 2023-06-30 rev. 2023-09-22, Ramböll
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/GEO), 2017-10-09, SWECO Civil AB
- Sockerstaden – Gator och VA Staffanstorp, Projekterings PM geoteknik, 2017-10-19, SWECO Civil AB
- PM Miljö Miljöteknisk markundersökning för Sockerstan etapp 4 inom Brågarp 6:1 Staffanstorps kommun, 2025-06-25, Relement
- Analys av kulturhistoriska värden, byggnadsteknisk status samt framtida användningsmöjligheter för Sockerbruket i Staffanstorp, 2013-03-22, Tyréns tillsammans med Blasberg Andreasson Arkitekter
- Sockerstan etapp 2 Trafikbullerutredning till detaljplan, 2025-03-07, Tyréns

Illustrationer, foton, och kartor mm.

- Illustrationer, foton, kartor, samt annat visuellt material där inget annat anges tillhör Staffanstorps kommun.



PLANOMRÅDET



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



Figur 2. Lokaliseringskarta för planområdet med omnejd.

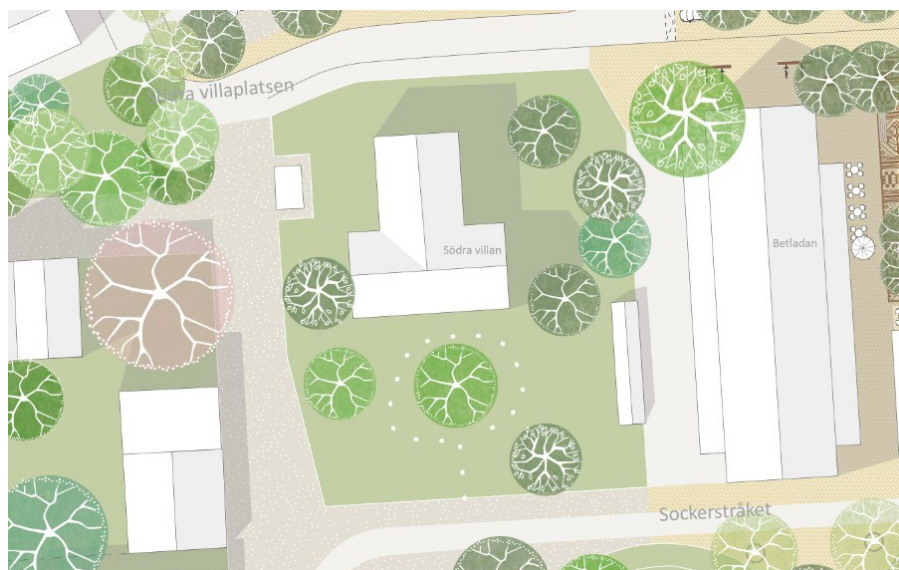


PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att fortsätta omvandlingen och utvecklingen av sockerbruksområdet, Sockerstan i Staffanstorp. Som en följd av denna utveckling ska den i kulturmiljöprogrammet utpekade historiskt värdefulla byggnaden Södra villan skyddas och byggnadens kulturhistoriska värden i tegelfasad och mönstermurning bevaras. Genom planen säkerställs även att Södra villans volymer ska bibehållas och att ändringar som görs ska förhålla sig till tidstypiska karaktärsdrag. Planen medför även att tomtens fastighetsgränser fastställs samt att den kulturhistoriska karaktären bibehålls genom att det värnas om gröna värden och skyddsvärda träd.



Figur 3. Flygfoto som visar Södra villan med nuvarande omgivning.



Figur 4. Illustrationsplan över delar av Sockerstan med Södra villan i centrum av bild.



BESKRIVNING AV DETALJPLAN



Figur 5. Södra villan en vårdag.

Sockerstan etapp 4, Södra villan är en del i den fortsatta omvandlingen och utvecklingen av Sockerstan, Staffanstorps gamla sockerbruksområde i centrala Staffanstorp. Den övergripande visionen för Sockerstan är att utveckla området till en levande och inspirerande stadsdel med unika värden och egen identitet.

Södra villan finns utpekad i Staffanstorps kulturmiljöprogram som en byggnad vars samhällshistoriska värden är en viktig del av bruksmiljön. Genom detaljplanen säkerställs att Södra villans värden bevaras även i framtiden. Planen reglerar detta bland annat genom rivningsförbud och bestämmelser som preciserar att tegeldetaljerna så som bland annat mönstermurningen i gavlarna ska bevaras. Detaljplanen säkerställer även att Södra villan fortsatt brukas som bostad.

I detaljplanen införs bestämmelse som hindrar att ytterligare byggnader kan uppföras intill Södra villan för att säkerställa det kulturhistoriska värdet i att Södra villan är fritt placerad. Detaljplanen säkrar också Sockerstans grönsstruktur genom att bevara Södra villans karaktär på dess tomt samt att bevarandvärda träd skyddas. Inom och intill planområdet finns både blodbok, bok och pelarek. Inom planen bevaras träden genom bestämmelse som innebär att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Detaljplanen reglerar kvartersmark och till följd av planarbetet bestäms Södra villans fastighetsgränser. Södra villan har ett framträdande läge längs med Dalbyvägen och genom



regleringen av fastighetsgränsen har hänsyn tagits till dess miljöskapande värde längs med Sockerstans sydligaste stråk, Sockerstråket.

PLANFÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget reglerar kvartersmark och intentionen är att bevara den kulturhistoriskt viktiga byggnaden Södra villan. Utöver detta ska fastighetsgräns fastställas samt tomtens karaktär och bevarandevärda träd skyddas.

Planförslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan Översiktsplan 2020-2040.



Figur 6: Södra villans östra fasad. I bakgrunden skymtar delar av Sockerstans nya bebyggelse.



KVARTERSMARK

Sockerbruksområdet började byggas år 1885 då betsockerindustrin hade sin starka expansionsperiod och var bland de första betbruken i Skåne. Området har pekats ut som viktigt att bevara ur kulturmiljöperspektiv i kommunens *Kulturmiljöprogram Staffanstorp*, 2017-03-01. Karaktäristiskt för Sockerbruksområdet 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. Inom planområdet finns den bevarandevärda byggnaden Södra villan.

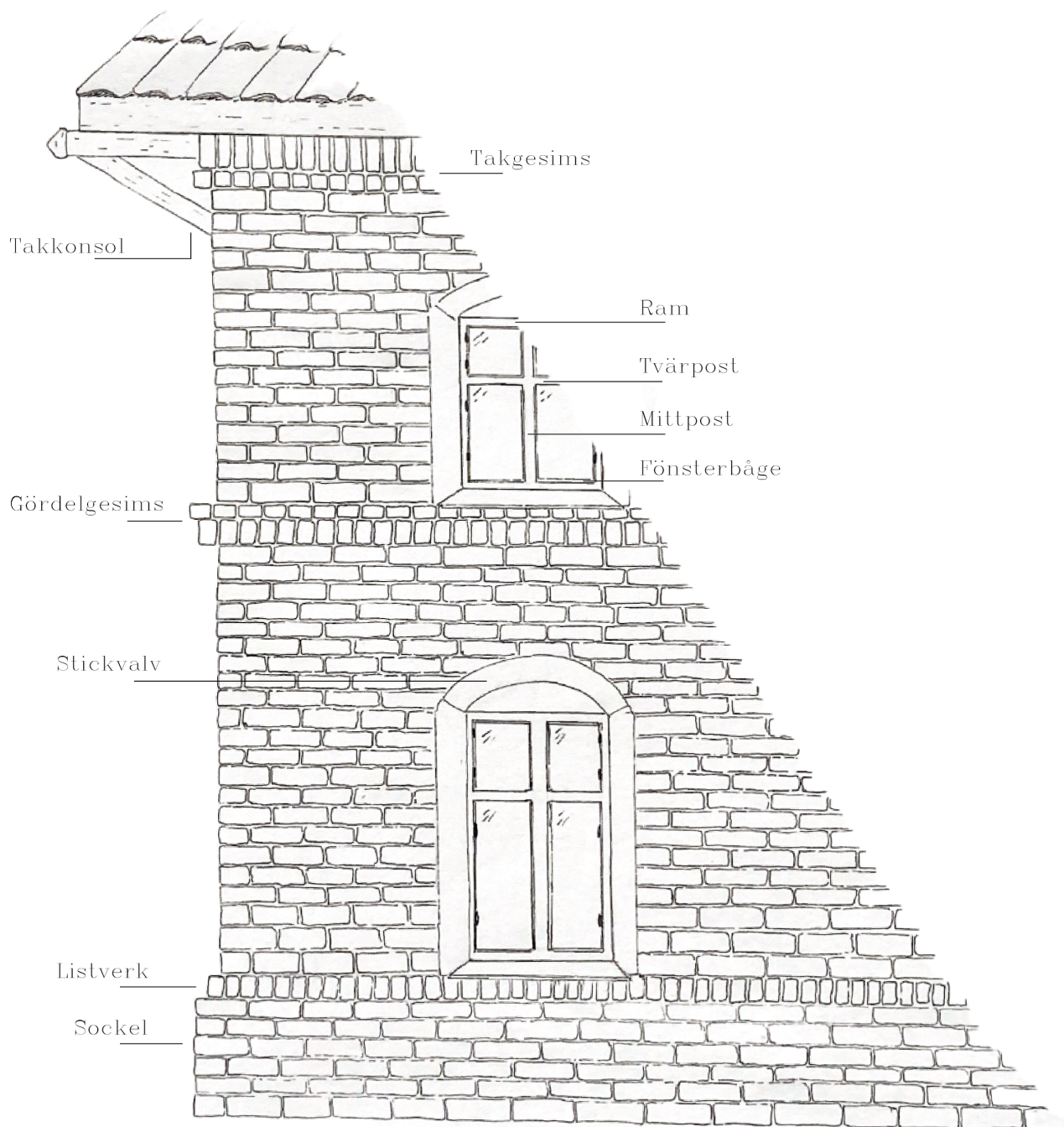
År 2009 förvärvade Staffanstorps kommun sockerbruksområdet med målet att omvandla området till en levande och inbjudande stadsdel med unika kvaliteter. Genomgående för utbyggnaden och utformningen av ny bebyggelse i Sockerstan gäller att riktlinjer i *Gestalttningsprogram Sockerstan*, godkänd av kommunstyrelsen 2017-05-29, ska följas. Huvudregeln handlar om att skapa en stor variations- och detaljrikedom i hela Sockerstan. Det röda teglet är en återkommande röd tråd för att spegla platsens historia och tegel från befintliga byggnader inom området ska återanvändas i ny bebyggelse. Teglet ska användas med andra material som kontrasterar på ett harmoniskt sätt. Detaljer ska utformas med omsorg, detta genom exempelvis balkongräcken i tunt smide och fönster som har riktiga spröjs och/eller består av trä.

Byggnaden Södra villan

Södra villan byggdes under år 1885 och ingår i sockerbrukets ursprungliga byggnadssamling. Vid uppförandet användes Södra villan som bostad åt brukets disponent. Idag är byggnaden uppdelad i sex lägenheter i varierande storlek som alla hyrs ut. Genom detaljplanen säkerställs det att byggnaden även i framtiden kommer att inhysa en eller flera bostäder.



Södra villan är till stor del välbevarad med höga arkitektoniska och miljöskapande värden. Byggnaden finns utpekad i Staffanstorps kommuns kulturmiljöprogram som en sockerbit, vilket innebär att den har en särskilt kulturhistorisk betydelse som ska värnas om.



Figur 7: Illustration som visar termer relaterade till Södra villans fönster och fasad.



Nedan redovisas en ordlista över vissa facktermer för att underlätta förståelsen för beskrivningen av byggnaden.

Farstu	Ett enklare utrymme placerat innanför ytterdörren.
Farstukvist	En typ av oglasad veranda som är placerad framför byggnadens entrédörr.
Fönsterbåge	En fönsterbåge är en öppningsbar del av ett fönster. Dessa är fästa med beslag i fönstrets ram.
Fönsterram	En ramkonstruktion som är fäst i byggnadens väggkonstruktion.
Gördelgesims	Ett listverk som avskiljer två våningar. Räknas som en del av byggnadens listverk.
Kupa / Takkupa	Ett utskjutande parti i yttertaket som är försett med ett fönster.
Listverk	Dekorativt inslag i fasaden som ofta är något utskjutande för att på så vis skapa ett mer livfullt intryck.
Mittpost	Om fönstret består av mer än en fönsterbåge delas dessa vertikalt av en mittpost.
Sockel	Basen på huset.
Spröjs	Tunnare ribbor som delar upp ett fönster i mindre rutor.
Takgesims	Den översta horisontella delen av en byggnad som utgör avgränsningen mellan fasad och yttertak. Räknas som en del av byggnadens listverk.
Takkonsol	Fäste mellan fasad och yttertak.
Takfot	Den del av yttertaket som skjuter utanför fasadväggen och har som uppgift att skydda delar av fasaden från nederbörd.
Tvärpost	Om fönstret består av mer än en fönsterbåge delas dessa horisontellt av en tvärpost.

Södra villan är en två våningar hög byggnad med ett T-format plan och på husets baksida finns en vinkelbyggnad som är lägre än huvudbyggnaden. Vinkelbyggnaden har en upphöjd källarvåning med en utkragad tegelbeklädd sockel. Denna del av byggnaden har en ovanvåning som är försedd med kupor som delar upp takfoten.



Byggnadens fasader är uppdelade genom gördelgesims samt takgesims och gavelfasaderna är dekorerade med vackra mönstermurningar. Villans fönster är symmetriskt placerade och fönsteröppningarna har stickvalv och omfattningar med utkragande skift på båda våningsplanen. Taket är utskjutande och täcks av enkupigt tegel. På byggnadens gavlar vilar taket på vita träkonsoler och samma typ av vitmålade konsoler finns likaså på takkuporna. Även snickerier vid byggnadens källarvåning är vitmålade. Bortsett från att Södra villan försetts med sentida fönster och dörrar är byggnaden väl bibehållen.



Figur 8: Södra villan med vinkelbyggnad.

För att kunna säkerställa att Södra villans värden bevaras ges byggnaden både skydds- och varsamhetbestämmelser. Södra villan ges skyddsbestämmelserna att byggnaden inte får rivas och att byggnadens volym ska bibehållas. Ändringar på Södra villan ska utföras varsamt så att byggnadens tidstypiska karaktärsdrag bibehålls och att dess kulturhistoriska värden tillvaratas. Dessa tidstypiska drag är fasad, fönsterutförande, takform och detaljer. Bygglov krävs även för all ändring av byggnadens exteriör där material och färgsättning ska vara vägledande. Fasaden får inte putsas, slmmas, målas eller på annat vis täckas över.





Figur 9: Detaljer i Södra villans fasad.

Fönster och dörrar

Vilka val som görs kring fönstertyp, spröjs samt färgsättning påverkar hur byggnaders karaktär upplevs och bibehålls. Södra villan har idag bruna fönster som är uppdelade med en mittpost och tvärpost. För att Södra villan även i fortsättningen ska bibehålla sitt tidstypiska uttryck ska dess fönster behålla sin utformning med sidohängda fönsterbågar. Skulle spröjsning av fönster vara aktuellt ska dessa utföras med äkta, det vill säga fast, spröjs.

Bestämmelserna lämnar rum för att fönster och dörrar kan föras med en ny kulör. Funderas det på ny färgsättning ska val göras i enlighet med Riksantikvarieämbetets rekommendationer kring att måla enligt äldre traditioner. Traditionella kulörer för Södra villans tidsperiod är kombinationen av rött med



gröna och vita detaljer. Kulörerna vit, järnoxidrött, kromoxidgrönt eller oxidgrönt kan därför med fördel användas vid en renovering av Södra villan.

Tak

Taktegel har gamla anor i Sverige och är inte bara ett vackert material utan även hållbart. Södra villans tak har under lång tid täckts av röda enkelkupiga tegelpannor. På historiska bilder går det att se att Södra villan tidigare var beklädd med mörkt tak i pannplåtsutförande. För att bevara Södra villans helhetsintryck ska taktäckningen även framöver vara av antingen tegelpannor eller av plåt med pannplåtsprofil.

Balkong

Balkongen fick sitt genomslag i Sverige under 1800-talet då balkongen ofta kom att användas som ett vackert inslag på byggnaden snarare än en praktisk funktion. Det vanligaste var att balkonger under denna tidsperiod uppfördes i smide. Balkonger på kulturhistoriskt värdefulla byggnader tillför mycket för hur husets karaktär upplevs. Uppförs ny balkong på Södra villan ska denna vara utformad i smide. På så vis speglas Södra villans ursprungliga karaktär och ett tidstypiskt intryck ges.

Farstukvist eller farstu

En farstukvist eller farstu vid husets entré har en praktisk funktion i syfte att skydda från väder och vind men har även ett arkitektoniskt värde då det sätter en estetisk prägel på husets stil. När Södra villan byggdes uppfördes denna med en farstukvist. Det är möjligt att framöver återigen komplettera Södra villans entré med en farstukvist eller farstu. Görs detta ska den vidhålla en tidstypisk karaktär.

Komplementbyggnad

Tillhörande komplementbyggnad, som idag verkar som tvättstuga, har tillkommit under senare tid och anses inte inneha något större kulturhistoriskt värdefullt värde och ges därför inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Även i fortsättningen ska komplementbyggnad förhålla sig underordnad till huvudbyggnaden och placeras så att denna inte dominerar gatubilden. Balans mellan byggnad, gata och trädgård ska eftersträvas.





Figur 10: Komplementbyggnaden som idag benämns tvättstugan.

Tomt och vegetation

Södra villan är belägen i det tidigare sockerbruksområdet, vars värden inte bara ligger i byggnader utan även i dess park och trädgårdar. Vid utvecklandet av Sockerstan ska det gröna kontrastera det industriella. När Södra villan uppfördes anlades samtidigt en tillhörande trädgård. Som en del i bevarandet av den tidigare historiska strukturen för sockerbruksområdet ska Södra villans trädgård bevaras genom bestämmelser om att tomten ej ska kunna styckas eller bebyggas ytterligare.

Trädgården till Södra villan har genom historien varit lummig med en prunkande fruktträdgård, där delar av den tidigare trädgårdsanläggningen är bevarad än idag. Även framöver ska trädgården tas till vara och bestämmelser säkerställer att karaktären vad gäller fruktträdgård bevaras. En klassisk fruktträdgård kännetecknas av träd så som äppel-, päron- eller plommonträd, samt av bärbuskar likt vinbär-, hallon- och krusbärsbuskar.



Planen reglerar att minst 80% av marken ska vara genomsläpplig. Syftet med detta är att marken inte ska hårdgöras utan istället främja grönska, inte endast för det kulturhistoriska värdet, utan även för de ekologiska kvalitéer grönska bidrar med.



Figur 11: Södra villans trädgård där fruktträd samt rabarber finns i bild. I bakgrunden till två av bilderna syns intilliggande Betladan.



Bevarande av träd

Träd besitter många olika värden som anses värdefulla ur olika perspektiv. Värden så som biologiska och kulturhistoriska, men även ur ett klimatanpassnings samt socialt- och hälsoperspektiv. Ett träd är gynnsamt för den biologiska mångfalden, speciellt om det är av större eller äldre karaktär med håligheter. Ett träd ger skydd och husrum för mängder av insekter, fåglar och djur, lavar, svampar och andra organismer. Kulturhistoriskt kan ett träd vara en del av en berättelse om hur människan levt genom till exempel dess placering. Socialt kan ett träd agera en vacker detalj i den gestaltade miljön eller en plats för att finna ro eller skydd. På senare tid har även trädens roll ur ett klimatanpassningsperspektiv blivit alltmer uppmärksammat och dess förmåga att bidra till att filtrera luft och reglera temperatur lyfts som viktiga faktorer att tillvarata.

Inom detaljplanlagt område finns det två träd som skyddas, en blodbok från år 2000 samt en pelarek från ungefär 1910. Blodboken får bevarandebestämmelser även om den idag är relativt ung. Syftet med detta är att planera för framtiden och säkerställa att träd i olika storlekar och åldrar kommer finnas i vår omgivning även framöver. Pelareken har funnits under en stor del av Södra villans tid och har nästan uppnått en stamdiameter på 100 cm och har därmed en klassning som särskilt skyddsvärd. Utöver sin ålder är trädet karaktärsskapande då det för sin art har en ovanlig form och storlek.

Även utanför detaljplaneområdet finns bevarandevärda träd som ska tas i beaktning. Väster om den befintliga komplementbyggnaden, som idag används som tvättstuga, finns en bok från 1800-talets slut med grova håligheter i sig som klassas som särskilt skyddsvärd. Bokens rotzon tros breda ut sig inom planområdet. På grund av att trädet är särskilt skyddsvärd ska samråd sökas hos Länsstyrelsen ifall markarbete ska utföras inom trädets rotzon. Nordväst om planområdet, finns även en skyddsvärd bok, även den från slutet av 1800-talet. Utförs markarbete inom den bokens rotzon ska försiktighetsåtgärder vidtas för att denna inte ska ta skada.



Figur 12: Bilden till vänster visar blodboken inom planområdet. Till höger syns taket på tvättstugan med pelareken i förgrunden och boken i bakgrunden.

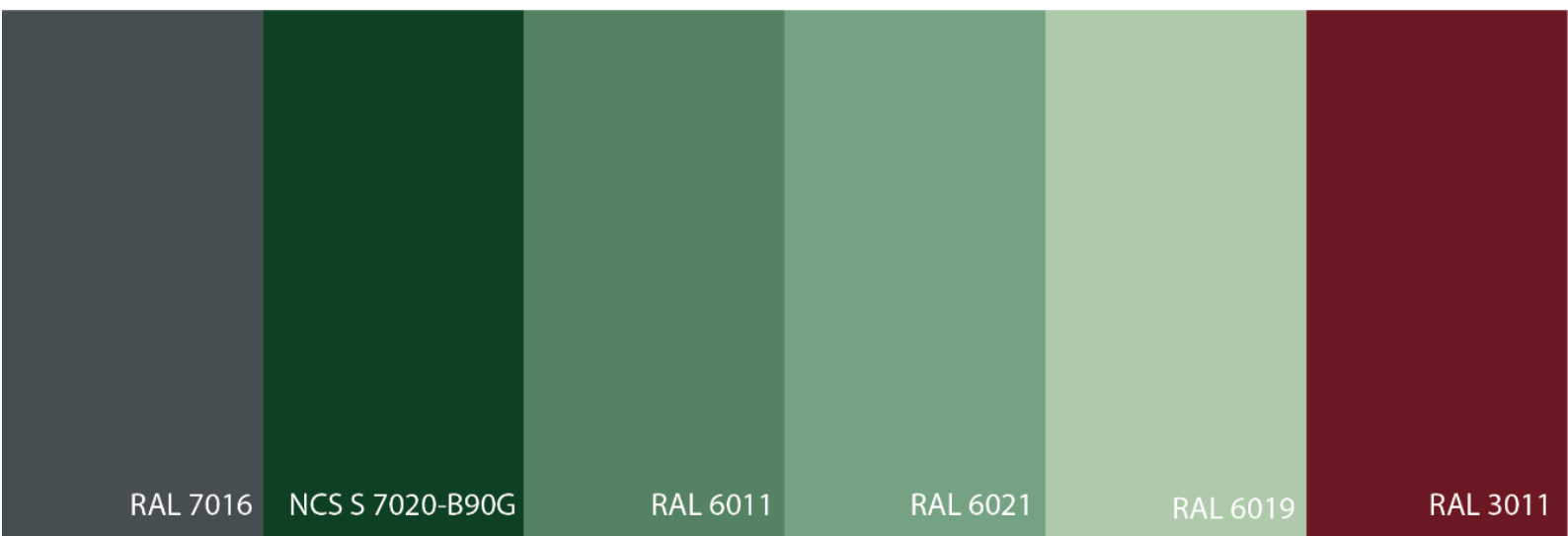


Häck, mur eller plank



Figur 13: Inspiration över hur plank eller tegelmur ut mot allmän plats kan komma att utformas. Bilderna är från Staffanstorps och Köpenhamn.

Uppförs mur eller plank mot allmän plats ska denna utformas med omsorg för de kulturhistoriska värden som finns i Sockerstan. Detaljplanen angränsar till allmän platsmark och valet av material och utformning på eventuell gränsavskärmning kommer att påverka hur den allmänna platsen uppfattas. Det är därför av stor vikt att avskärmningen tar hänsyn till hur denna kommer att utformas på båda dess sidor. För Sockerstan finns en färgpalett framtagen som ska gälla för allmän plats. Denna kan ligga till grund vid val där färgsättning kommer att påverka allmän plats invid Södra villan, till exempel som plank eller detaljer i mur. För det fall mur uppförs ska den gestaltas så att största delen består av frilagt tegel ut mot allmän plats. Varken mur eller plank får överstiga en maximal höjd av 1,4 meter, i mening att undvika att stadsrummet ger en utestängande upplevelse.



Figur 14: Färgpalett som ska gälla i Sockerstan vid allmän plats.



Södra villan har sedan den uppfördes haft en framträdande roll längs Dalbyvägen, vilket ska bevaras även framöver. Idag finns två murade pelare som markerar infarten till Södra villan, mellan dessa ska det inte förkomma någon häck, mur eller plank. För de fall tomten ska avgränsas, är det möjligt att göra genom exempelvis tidsenliga smidesgrindar. Smidesgrindar har en lång tradition i Sverige där dess luftiga framtoning både markerar en gräns samtidigt som den är ett dekorativt inslag som vidhåller förhållandet mellan gata och byggnad.

In- och utfart

Genom planförslaget kommer utfartsförbud söderut att införas för att skapa ett tryggt gaturum. In- och utfart till Södra villan kommer i stället möjliggöras från norr. Den tidigare entrén från Dalbyvägen ska dock bevaras och relationen mellan gata och huvudbyggnad ska kvarstå.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska lösas på kvartersmark enligt Staffanstorps kommuns parkeringsnorm. Parkeringen ska förläggas så att den inte ansluter till allmän platsmark. Syftet med detta är att skapa endast en utfart och förhindra att det anläggs en rad av parkeringsplatser längst med allmän plats. Endast en utfart skapar en tryggare trafiksituation ut från fastigheten mot den kommande torgytan Södra Villaplatsen som planeras norr om Södra villan.

AKTUELLT PLANOMRÅDE

Planområdet utgörs av en mindre del av den södra delen av Staffanstorps gamla sockerbruksområde öster om järnvägen (Simrishamnsbanan), centralt beläget i Staffanstorp. Planområdet är beläget söder om Sockerbruksparken och sydväst om detaljplanen Sockerstan etapp 1. Planområdet uppgår till cirka 3000 m² och utgör del av fastigheten Brågarp 6:1. Staffanstorps kommun äger marken.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. 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 60 månader, det vill säga 5 år från det datum den får laga kraft. Fastighetsägaren har inom genomförandetiden rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

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	Detaljplan för Del av Brågarp 6:1, Sockerstan etapp 4, Södra Villan i Staffanstorp, Staffanstorps kommun
Kommunens diarienummer	2025-SBN-43
Hänvisning till beslutsprotokoll	Stadsbyggnadsnämnden 2025-SBN-43 §82
Datum detaljplan påbörjad	2024-12-10



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

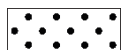
B

Bostäder, PBL 4 kap 5 § 3p

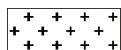
Syftet är att reglera fastigheten till kvartersmark samt säkerställa att byggnaden Södra villan framöver kommer att brukas som bostad.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

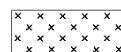
Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap 11§ 1 st 1p

*Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med bestämmelsen är dels att säkerställa att ingen ny bebyggelse placeras framför Södra villan för att Södra villans framträdande plats invid gamla Dalbyvägen fortsatt ska bevaras. Dels syftar bestämmelsen till att hindra att Södra villan byggs ut, utan även i framtiden kommer vidhålla sina volymer.

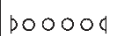
*Marken får endast förses med komplementbyggnad med högsta nockhöjd om 4 meter.*

Bestämmelsen syftar dels till att möjliggöra för en underordnad komplementbyggnad i anslutning till Södra villan. Detta genom att antingen bevara den befintliga komplementbyggnaden i väster som benämns som tvättstugan eller för att uppföra en ny komplementbyggnad.

*Marken får endast förses med farstukvist eller farstu. Denna ska uppföras med material och med en utformning som vidhåller Södra villans ursprungliga karaktär.*

Södra villan har tidigare haft en farstukvist vid huvudentrén. Genom bestämmelsen möjliggörs att det åter uppförs en farstukvist eller alternativt en farstu vid Södra villans entré.

Stängsel och utfart, PBL 4 kap 9§

*Utfartsförbud*

Bestämmelsen säkerställer att en säker in- och utfart från fastigheten kan ske.



Fastighetsstorlek, PBL 4 kap. 16§*Minsta fastighetsstorlek är 2700 m²*

Bestämmelsen avser att säkerställa att fastigheten ej avstyckas utan att Södra villan bidrar till att vidhålla den ursprungliga byggnadsstrukturen från sockerbrukstiden.

Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11§*h₁ 10,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintlig nockhöjd på Södra villans vinkelbyggnad vidhålls som underordnad huvudbyggnaden.

h₂ 12,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintlig nockhöjd på Södra villans huvudbyggnad vidhålls.

Markens anordnande och vegetation, PBL 4 kap. 13§*n₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*

Syftet med bestämmelsen är att bevara skyddsvärda träd som bidrar med viktiga ekosystemtjänster samt är karaktärskapande för fastigheten. Träd får endast fällas om det påvisas vara sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Parkering ska utformas med samlad utfart mot allmän plats.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett säkert gaturum där en samlad utfart från Södra villans parkering finns till allmän platsmark. Detta säkerställer att det inte anläggs en rad med parkeringsplatser, med backrörelser som följd, i anslutning till allmän plats.

Rivningsförbud, PBL 4 kap. 16§*r₁ – Byggnad får inte rivas.*

Genom bestämmelsen säkerställs att byggnaden till följd av sitt kulturhistoriska värde inte kan rivas.

Skydd av kulturvärden, PBL 4 kap. 16§ 1p*q₁ – Byggnadens volym ska bibehållas.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att Södra villans volym vidhålls.



q₂ – Befintligt listverk i tegel, mönstermurning samt rundade valv ovan fönster och dörrar ska bevaras.

Genom bestämmelsen säkerställs att karaktäristiska detaljer i byggnadens fasad bevaras.

q₃ – Tegelfasad inklusive takkonsoler ska bevaras.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fasaden inte putsas, målas eller på annat vis täcks utan även framöver kommer vidhålla sin tegelklädda fasad. Bestämmelsen syftar även till att bevara de trädetaljer som utgör avgränsning mellan fasad och yttertak.

Utformning, PBL 4 kap. 16§

f₁ – Nya trappor och ramper ska utföras i material och med en utformning som är anpassad till byggnadens karaktär.

Genom bestämmelsen säkerställs att nya trappor och ramper kommer att förhålla sig till Södra villans karaktär så att dess tidsenliga uttryck vidhålls.

f₂ – Ny balkong får endast uppföras på övre plan och ska utföras i smide och med en utformning som är anpassad till byggnadens karaktär.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny balkong ska utformas så att Södra villans karaktär och uttryck vidhålls.

f₃ – Balkong får inte uppföras.

Bestämmelsen hindrar att balkonger kan uppföras på vinkelbyggnaden och säkerställer därmed att takkupornas samt gavelfasadens karaktär vidhålls.

Uppförande av mur eller plank ska anpassas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena som finns i området och uppföras till en maximal höjd om 1,4 meter.

Bestämmelsen syftar till att bevara de öppna ytor som finns mellan bebyggelse inom Sockerstan samt att murar eller plank anpassas till de kulturhistoriska värdena. Uppförs plank eller mur får dessa endast nå en maximal höjd på 1,4 meter. Detta för att inte skapa en känsla av utestängande i stadsrummet samt att säkerställa att mur eller plank upplevs som en del av den kulturhistoriska karaktären.

Utförande, PBL 4 kap. 16§

Minst 80% av marken ska vara genomsläpplig

Syftet med bestämmelsen är att bevara grönytor och säkerställa att Södra villan har en trädgård som ej är hårdgjord då den gröna trädgården bedöms vara en del av Södra villans kulturella arv.



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.

Syftet med bestämmelsen är att ta vara på Södra villans kulturhistoriska värde och säkerställa att denna ska vara vägledande vid ändringar. Bestämmelsen syftar till att ta hänsyn till Södra villans rektangulära fasader som kröns av sadeltak samt även dess t-form där vinkelbyggnaden förhåller sig underordnad huvudbyggnaden.

k₂ – Ursprungliga dörr- och fönsteröppningar ska bevaras.

För att bevara symmetrin i byggnaden ska dörr- och fönsteröppningar bevaras för att vidhålla byggnadens karaktär.

k₃ – Fönster ska vara sidohängda med mittpost samt tvärpost. Vid spröjsning av fönster ska dessa vara äkta.

Södra villan har sedan den uppfördes varit försedd med sidohängda fönster med mitt samt tvärpost. Syftet med bestämmelsen är att bevara detta ursprungliga karaktärsdrag.

k₄ – Taktäckning ska vara av tegelpannor eller plåt med pannplåtsprofil.

I syfte att bevara Södra villans helhetsintryck ska byggnaden även framöver ha en taktäckning av antingen tegelpannor eller av plåt med pannplåtsprofil.

Utnyttjandegrad, PBL 4 kap. 11§

e₁ – Största byggnadsarean är 20% inom egenskapsområdet.

Genom bestämmelsen säkerställs att en ny komplementbyggnad vidhåller en byggnadsarea som motsvarar befintlig komplementbyggnad. Genom att begränsa byggnadsarean säkerställs även att utrymme för grönytor kvarstår.

e₂ – Största byggnadsarean är 25% inom egenskapsområdet.

Genom bestämmelsen säkerställs att en ny komplementbyggnad vidhåller en byggnadsarea som motsvarar befintlig komplementbyggnad. Genom att begränsa byggnadsarean säkerställs även att utrymme för grönytor kvarstår.

Ändrad lovplikt, PBL 4 kap. 15§

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

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga ändringar av byggnadens exteriör kan ske utan att dessa med säkerhet tar hänsyn till byggnadens tidstypiska karaktär.



Marklov krävs även för att hårdgöra mark.

Syftet med bestämmelsen är att bevara grönytor och säkerställa att Södra villan har en trädgård som ej är hårdgjord då trädgården ses vara en del av Södra villans kulturella arv.

Marklov krävs även för trädfällning.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bevarandevärda träd och deras värden ur både biologiska, kulturhistoriska, sociala, hälso- samt klimatanpassningsperspektiv skyddas.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter

Berörd fastighet är Staffanstorp Del av Brågarp 6:1, som ägs av Staffanstorps kommun.

Förändrad fastighetsindelning

Den del av Brågarp 6:1 som planläggs som kvartersmark ska, när detaljplanen fått laga kraft, styckas av till en självständig registerfastighet. Kommunen ansvarar för och bekostar förrättningskostnader för bildandet av självständig registerfastighet.

Rättigheter

Inom planområdet finns det inga registrerade rättigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns inom planområdet och är kopplade till Södra villan. Vattenledningar kommer in från norr om planområdet. Spillvatten leds idag söderut, och sedan åt väster för att koppla på befintlig spillvattenledning. Spillvattenledningen inom planområdet kommer behöva läggas om i en ny sträckning, då spillvatten inte kommer kunna ledas söderut på grund av kommande exploatering i Sockerstan. Nya ledningar kommer i stället leda spillvattnet norrut och koppla på befintliga spillvattenledningar inom Sockerstan.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns befintliga dagvattenledningar. Dagvatten leds idag åt söder och sedan väster, för att koppla på en



större dagvattenledning, kallad Brågarpstrumman, väster om planområdet. En ny dagvattendamm, Järnvägsdammen, ska anläggas nordväst om planområdet. Befintliga dagvattenledningar kommer läggas i ny sträckning för att leda dagvatten från planområdet till Järnvägsdammen. Från Järnvägsdammen leds vattnet norrut och har Höje å som recipient, vars ekologiska status är klassad som otillfredsställande. Järnvägsdammen är projekterad och ska byggas ut med kapacitet att hantera och rena dagvatten.

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, Staffanstorp, 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.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök finns det inte några kända fornlämningar inom planområdet. Arkeologisk utredning bedöms därav inte vara nödvändig. Om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Markmiljö

Inga förhöjda halter av föroreningar påvisades inom utredningsområdet för Södra villan.

Buller

I utredningen *Sockerstan etapp 2, Trafikbullerutredning till detaljplan, Tyréns, 2025-03-07* påvisades högst bullervärden för befintlig och kommande bebyggelse närmst Dalbyvägen. Den maximala ljudnivån vid Södra villans fasad är under Boverkets riktlinjer för gränsvärden avseende buller, därav är inga bullerdämpande åtgärder nödvändiga. För det fall att tågtrafik skulle återupptas på Simrishamnsbanan beräknas ljudnivån invid fasad understiga gränsvärdena för buller.

El, fiber och uppvärmning

Staffanstorps energi är huvudman för elnätet i området. Intill planområdet finns en befintlig



nätstation. Södra villan har inkopplad el, därav bedöms ingen utbyggnad av elledningar behövas med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Befintliga fiberledningar finns inom planområdet.

Uppvärmning av Södra villan sker genom befintlig fjärrvärme. Inget behov bedöms därav föreligga.

Avfall

Staffanstorps kommun ansvarar för avfallshämtningen inom området. Avfallshantering ska lösas i enlighet med kommunens gällande avfallsföreskrifter.

EKONOMISKA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnaden, det vill säga kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar inom detaljplanområdet som krävs för framtagande av detaljplanen, till exempel markmiljö, dagvatten och naturvärdesinventering bekostas av kommunen.

Köpeavtal / marköverlåtelseavtal

Kommunen har för avsikt att sälja Södra villan efter att detaljplanen fått laga kraft. Köpeavtal eller marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan kommunen och köparen. Genom avtalet lägger kommunen och köparen fast ramarna för överlåtelse av Södra villan och tillhörande mark. Avtalet kommer även reglera genomförandet av detaljplanen och kan komma att omfatta åtgärder så som exempelvis anläggningar på kvartersmark, fastighetsbildning och tidplan.

Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Tidplan



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



KULTURVÄRDEN



Figur 15: Bild över Södra villan omsluten av grönska.

Södra villan bedöms vara av särskilt bevarandevärde och pekas ut i Staffanstorps kommuns kulturmiljöprogram. Därav förses byggnaden med varsamhetsbestämmelser som säkerställer 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.

Rivningsförbud och bevarandekrav

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



Upplysningar

Vid bygglovsprövning för Södra villan ska utredningen *Analys av kulturhistoriska värden, byggnadsteknisk status samt framtida användningsmöjligheter för Sockerbruket Staffanstorp, 2013-02-20, Tyréns, Sockerstan Gestaltungsprogram, Staffanstorps kommun, 2017-05-29* samt denna planhandling ligga till grund för prövningen.

För att skydda eventuella fladdermöss ska försiktighetsåtgärder vidtas vid arbete som kan komma att utföras i antingen Södra villans tak eller dess komplementbyggnad. Exempel på sådana åtgärder är att byggnaderna ska synas av en fladdermusexpert innan arbete påbörjas. Påträffas fladdermöss ska arbetet genast avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Staffanstorps kommun har sökt så kallat 12:6 samråd och fått föreläggande kring detta gällande pelareken och boken invid tvättstugan. För att skydda träden ska följande försiktighetsåtgärder vidtas vid markarbete som kan påverka träden och dess rotzon.

- Träden ska skyddas med staket eller liknande.
- Markskydd ska användas vid körning över trädens rotzoner.
- Måste grävarbete ske inom rotzonen ska det göras genom vakuumschakt eller handgrävning.

Utförs åtgärden på något annat vis än enligt anmälan om samråd ska det göras en ny anmälan till Länsstyrelsen.



PLANERINGSUNDERLAG

Handlingar som är relevanta till planen som planeringsunderlag finns lagrade i kommunens arkiv och diariesystem. Samtliga handlingar går att begära ut via Medborgarkontoret.

KOMMUNALA

Översiktsplan

Planförslaget stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen samt i kompletterande planeringsstrategi. 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 cirka 1200 bostäder kunna tillskapas inom hela Sockerstan.



Figur 16: Illustrationsplan över hur Sockerstan kan komma att utvecklas till ett stadsmässigt område. Södra villan syns nere till vänster.



Detaljplan

Inom det aktuella planområdet finns ingen gällande detaljplan.

Planprogram

I *Planprogram för Sockerstan*, antaget av kommunstyrelsen 2015-03-16, beskrivs att Sockerstan ska utformas med utgångspunkt i äldre strukturer inom stadsdelen, så som byggnader, platser, gatusträckningar och siktlinjer. Dessa äldre strukturer ska styra utformningen mot en varierad och stadsmässig kvartersstad.

Gestaltningssprogram

I *Sockerstan Gestaltningssprogram*, antaget av kommunstyrelsen 2017-05-29, fastställs den övergripande utformningen i Sockerstan och är ett styrande dokument som det ska tas hänsyn till från planprocessen till genomförandeprocessen.

I gestaltningssprogrammet lyfts vikten av att uppmärksamma samt utveckla befintliga värden och historik för att därifrån skapa en identitet som fånga och förstärka platsens själ. I Sockerstan är det det industrihistoriska arvet från sockerproduktionen med strukturer, gaturiktningar, grönska, siktlinjer och byggnader som fungerat som utgångspunkt för det nya.

Södra villan finns utpekad som en av de äldre byggnaderna inom Sockerstan som bevaransvärd och anses dels ha ett samhällshistoriskt värde som en del av bruksmiljön, dels ett miljöskapande värde till följd av sin placering vid Dalbyvägen. Arkitekturen benämns som gedigen med fina tegeldetaljer i fasaden. Fasaden tillsammans med fönstrens utformning, form och deras detaljer samt Södra villans prunkande trädgården pekas ut som värden som ska tillvaratas.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Sockerstan etapp 4, Södra villan är uppdaterad med verifikation av kart- och mätavdelningen, Geoinfo, daterad 2025-09-15.

Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets 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*. Ökat fokus på trygghetsfrågorna har arbetats in i planprocessen och kommer arbetas vidare med bland annat i genomförandeprocessen exempelvis med frågor om belysning och utformning av gaturummet.

Handikappolitiskt program, Staffanstorps kommun, 2000-11-01

Handikappolitiskt program, antaget av kommunfullmäktige 2000-11-01, ska tillämpas vid utbyggnad av orten. Tillgänglighet till och inom bostäderna omfattas av Plan- och bygglagens bestämmelser om tillgänglighet. Frågan bevakas i bygglovsförfarandet. Planområdet är plant och tillgängligt för personer med funktionshinder.

Kulturmiljöprogram Staffanstorp, Staffanstorps kommun, 2017-03-01

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. 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. Södra villan finns utpekad som sockerbit för sitt samhällshistoriska värde som en viktig del av bruksmiljön samt sitt miljöskapande värde längs med Dalbyvägen. Kulturmiljöprogrammet lyfter även Södra villans fina tegeldetaljer.

Parkeringsnorm Staffanstorps kommun, 2024-06-13

Enligt *Parkeringsnorm Staffanstorps kommun*, antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2024-06-13, är parkeringsnormen för cykel för flerbostadshus 1,5 och för besöksparkering 0,5. Parkeringsnormen för bil för flerbostadshus är 0,9 och 0,1 för besöksparkering.



Parkering ska ordnas i enlighet med gällande parkeringsnorm. För detaljplanen ska det även i framtiden vara kommunens senast gällande parkeringsnorm som ska följas.

UTREDNINGAR

Dagvatten- och skyfallsutredning

Dagvatten- och skyfallsutredning Sockerstan, Brågarp 6:1, Ramböll, 2023-06-30 rev. 2023-09-22

Genom analys utifrån modellberäkningar har Ramböll undersökt hur Sockerstan påverkas vid skyfall, vilket framgår av rapporten. Vid skyfall leds vatten i södra delen av planområdet söderut. För norra delen av planområdet leds skyfall norrut, och därefter i västlig riktning mot järnvägen och den kommande Järnvägsdammen. Modellberäkning har gjorts utifrån en "värsta situation" med 100-årsregn. Resultaten av modellberäkningen visar att vattensamling inte uppstår inom planområdet vid 100-årsregn.

Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/GEO), SWECO Civil, 2017-10-09

Sockerstaden – Gator och VA Staffanstorps, Projekterings PM geoteknik, SWECO Civil, 2017-10-19

Genom SWECO Civils utredning framkommer det i rapporterna att de ytliga jordlagren inom planområdet i huvudsak utgörs av cirka 0,5 till 2,0 meters fyllning. Fyllningen har varierande sammansättning men består generellt av sand och lermorän där de övre ytliga lagren är något humushaltiga. Tegelrester är vanligt förekommande i fyllningen. Fyllningen efterföljs av naturligt lagrad lermorän ner till avslutad provtagning cirka fyra till fem meter under markytan. Intermoräna sandskikt har påträffats på varierande nivåer inom hela området för utredningen.

Enligt SGUs jordartskarta består planområdet av lerig morän med låg genomsläpplighet. Bergarten är kalksten.

Markmiljöutredning

PM Miljö Miljöteknisk markundersökning för Sockerstan etapp 4 inom Brågarp 6:1 Staffanstorps kommun, Relement, 2025-06-25

Med syftet att undersöka den potentiella markföroreningssituationen i jord, sediment och grundvatten inom Staffanstorps före detta sockerbruksområde utförde Relement en miljöteknisk markundersökning. Utredningen undersökte området för hela etapp 4 där Södra villan utgör en del. Två provtagningspunkter togs inom Södra villas planområde. Proven påvisade inte några föroreningshalter som skulle kunna medföra risk för människors hälsa i vare sig jord eller grundvatten.



Bedömningen görs att det inte finns något åtgärdsbehov inom området för Södra villan samt att inga ytterligare undersökningar behövs i detaljplaneskedet.

Trädinventering

Bevarandebedömning och trädskyddsplan för Sockerstan, Etapp 2, 3 och 4, Staffanstorp, Trädkontoret, 2025-01-30



Figur 17: Placering av träd som Trädkontorets bevarandebedömning och trädskyddsplan utrett. Numrerat finns de träd som kan komma att påverkas av planen samt som anses ha ett bevarandevärde.

I Trädkontorets bevarandebedömning och trädskyddsplan för Sockerstan har träd inom och i angränsning till planområdet inventerats. Inom planområdet återfinns en blodbok (nr 1) från år 2000. Denna bok växer intill en nyanlagd grusväg och bedöms ha god vitalitet. Trädet anses ha ett bevarandevärde, då det är viktigt att även bevara yngre träd inför framtiden. Inne på Södra villans gårdsplan finns en pelarek (nr 2) från cirka 1910 med stort bevarandevärde. Trädet anses vara ett karaktärsträd till följd av sin ovanliga form och storlek. Trädet har i dag en stamdiameter på 98 cm vilket nästan når måttet på 100 cm som gäller för särskilt skyddsvärda träd. Rapporten beskriver att ifall åtgärder ska göras invid trädet bör en ny mätning göras för att kontrollera om trädet då uppfyller kriterierna för att vara särskilt skyddsvärt.



Utredningen tar även hänsyn till träd utanför planområdet. Invid komplementbyggnaden tvättstugan står en bok (nr 3) från cirka 1890. Trädet har tidigare blivit toppkat, vilket med tiden kan innebära en förhöjd risk, då det kan uppkomma svagare greninfästningar vid ny grenbildning. Boken har flera håligheter i stammen och klassas som ett träd med särskilt bevarandevärde samt som ett grovt hålträd. Om åtgärder inom skyddszon för boken ska utföras ska anmälan om samråd enligt 21 kap. 6 § miljöbalken göras hos Länsstyrelsen.

Lite längre norrut finns ytterligare en bok (nr 4) från ungefär 1890 med ett stort bevarandevärde. Trädet står invid en nyligen anlagd väg där grävning gjordes cirka fyra meter från trädets stambas. Vid utredningen sågs inga direkta skador på rötterna, men på grund av schaktning utförts nära trädet är utgångspunkten att cirka 40 procent av rotsystemet kan vara skadat. Trädet bör hållas inom uppsikt kommande år då trädets stabilitet kan komma att ha påverkats. För att utreda faktiska skador kan en rotkartering göras.

Fladdermusinventering

Inventering av fladdermöss inom Sockerbruksområdet Staffanstorps kommun, Naturvårdskonsult Gerell, 2016-08-02

2016 genomförde Naturvårdskonsult Gerell en fladdermusinventering inom Sockerbruksområdet, i anslutning till Södra villan, där det registrerades fyra olika arter. Två av dessa, större brunfladdermus samt sydfladdermus, utgjordes endast av några få individer vilka flög över området. De två övriga arterna, nordfladdermus och dvärgpipistrell förekom framförallt i anslutning till Sockerbruksparken vars sydligaste del börjar breda ut sig 150 meter norr om Södra villan.

Inventeringen fastslår att Sockerbruksparkens trädförekomst, gräsmarksytor med högrötsvegetation och struktur är av stor vikt för fladdermusfaunan. Fladdermöss utnyttjar normalt samma yngelplats år efter år och ett vindsutrymme är därför i juridisk mening ett fortplanteringsområde även under perioder då djuren lämnat lokalen.

Fladdermöss är fridlysta och fredade. Enligt artskyddsförordningen behövs dispens om det finns risk för att planerade åtgärder riskerar att skada eller störa fladdermössen eller förstöra deras boplatser. Det är upp till Länsstyrelsen att i enskilda fall ge dispens för förbudet enligt 14§ artskyddsförordningen.

En ny fladdermusinventering har gjorts och resultatet av denna kommer att finnas tillgänglig vid nästa steg i planskedet, granskning.



Kulturmiljöutredning

Analys av kulturhistoriska värden, byggnadsteknisk status samt framtida användningsmöjligheter för Sockerbruket i Staffanstorp, 2013-03-22, Tyréns och Blasberg Andreasson Arkitekter

Under 2013 genomförde Tyréns tillsammans med Blasberg Andreasson Arkitekter analys kring kulturhistoriska värden inom Sockerbruksområdet. Södra villan ingår i den ursprungliga byggnadssamlingen och har därmed högt byggnadshistoriskt samt samhällshistoriskt värde. Byggnaden uppfördes 1885 som bostadshus för brukets disponent och byggdes om 1973.

Utredningen fastställer att ändringar av Södra villan ska utföras med särskild varsamhet och den ursprungliga utformningen vad gäller detaljer, material och färgsättning ska vara vägledande. Fasader bör inte putsas, målas eller slmmas eller på något annat sätt täckas över. Gällande tomten bör denna ej styckas av eller bebyggas ytterligare.



Figur 18: Södra villans fasad med dess vackra mönstermurning i tegel.

Bullerutredning

Sockerstan etapp 2 Trafikbullerutredning till detaljplan, Tyréns, 2025-03-07

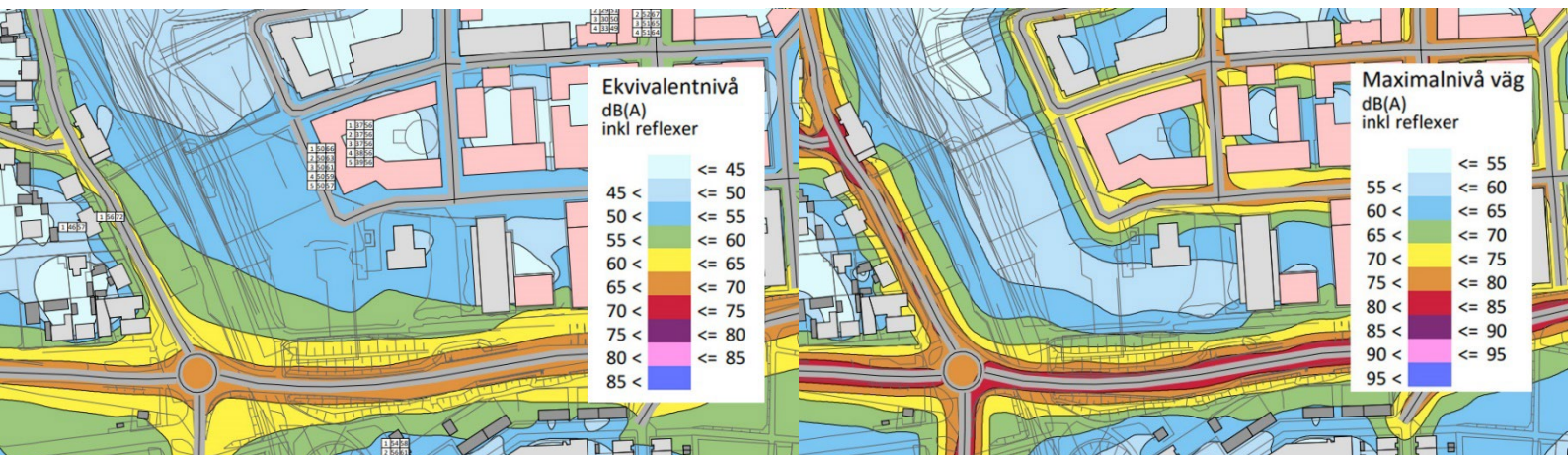
Tyréns genomförde 2025 en trafikbullerutredning för etapp 2 i Sockerstan i syfte att studera bullerpåverkan för de planerade fastigheterna. Utredningen undersökte förutsättningarna på påverkan från väg för framtida planerad bebyggelse med och utan järnvägstrafik på Simrishamnsbanan.

Beräkningarna av buller genomfördes med hjälp av programmet SoundPlan version 9.1, som har en tillämpning för Nord2000 samt NMT:1996.

I utredningen finns beräkningar med ett nollalternativ för 2038 där etapp 0 samt 1 är utbyggt, det vill säga detaljplaner i Sockerstan som idag har fått laga kraft. Det finns även ett alternativ för 2038 där det framkommer hur bullerpåverkan väntas vara vid ett fullt utbyggt Sockerstan där alla planerade etapper är inräknade.

Utredningen visar att störst bullerpåverkan får Södra villans fasad norrut. Den ekvivalenta ljudnivån vid nollalternativet når 50-55 dBA och den maximala ljudnivån för nollalternativet intill Södra villans norra fasad beräknas till 65-70 dBA. Bullernivåerna för framtidsscenarioet är likvärdiga nollalternativet.

Samtliga resultat understiger Boverkets rekommendationer för befintlig bostadsbebyggelse byggda före 1997. Bullerkartorna visar att det inte finns någon påverkan från buller som överskrider gällande riktvärden.



Figur 19: Bullerkartor från bullerutredningen som visar den ekvivalenta ljudnivån samt högsta maximal ljudnivå vid fasad för nollalternativet. Södra villan återfinns som den grå upp-och-nedvända T-byggnaden i mitten av bilderna.

För det framtida scenariot med järnväg i väster samt tilltänkt bebyggelse mellan Södra villan och järnvägen beräknas den ekvivalenta ljudnivån vara upp till 60 dBA. Den maximala ljudnivån från järnvägen beräknas till att vara som högst 60-65 dBA vid fasaden i öster. Vid framtidsscenarioet där alla etapper är utbyggda i Sockerstan når den ekvivalenta nivån upp till 50-55 dBA medan den maximala som högt når nivåer mellan 60-65 dBA.



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. Genomförandet av planen medför inte någon förändring som genererar ytterligare trafik till och från planområdet och ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft föreligger. 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 miljökvalitetsnormerna för vatten är att förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster. Planområdet är idag anslutet 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.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till recipienten Höje å, vilken bedöms ha god kemisk status, dess ekologiska status bedöms dock som dålig. Planen innebär att ingen ökad exploatering kan tillkomma inom området, därmed anses inte detaljplaneförslaget påverka grundvattnets kvantitativa och kemiska status eller Höje ås ekologiska eller kemiska status.

Inom planområdet finns det befintlig dagvattenledning vilken leder till befintlig damm väster om planområdet. Till följd av att Sockerstan byggs ut kommer en ny dagvattendamm, Järnvägsdammen, att anläggas nordväst om planområdet till vilken dagvattnet från Södra villan kommer att ledas. Järnvägsdammen kommer att byggas med kapacitet att hantera och rena dagvatten.



Detaljplanen bedöms sammantaget inte försämra möjligheterna till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Höje å.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Planförslaget bedöms inte beröra några mellankommunala frågor eller medföra någon betydande påverkan för 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 miljö kvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

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

- Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen (Översiktsplan 2020–2040).
- Planförslaget ökar möjligheterna att på sikt utveckla kollektivtrafiken i Staffanstorp och bidrar samtidigt till att skapa ett mer hållbart samhälle.
- Inga riksintressen berörs av planförslaget.
- Miljö kvalitetsnormer 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

Det förekommer inte några markföroreningar inom planområdet.



NATUR OCH GRÖNSKA

Fladdermöss

Södra villan är en äldre byggnad som är beklädd med tegelpannor. Denna utgör därmed ett potentiellt gott tillhåll för nordfladdermus som observerats i Södra villans närområde. Inga fladdermöss har dock observerats varken vid Södra villan eller vid komplementbyggnaden. Södra villan skyddas genom detaljplaneförslaget och därmed skyddas även en eventuell boplats för fladdermusen. Även komplementbyggnaden som finns inom detaljplaneområdet är en möjlig boplats för fladdermusen. Denna skyddas dock inte genom plan och kan därför komma att rivas i framtiden. Ska arbete komma att utföras i antingen Södra villans tak eller dess komplementbyggnad ska försiktighetsåtgärder vidtas. Exempel på sådana åtgärder är att byggnaderna ska synas av en fladdermusexpert innan arbete påbörjas. Experten ska då lämna rekommendationer kring vilken tidpunkt arbete bör utföras sett till fladdermusens parnings-, uppfödning- samt övervintringsperiod. Om fladdermöss upptäcks i byggnaden ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Vegetation

Inom och utanför planområdet finns bevaransvärda träd samt skyddsvärda träd. Två av träden är placerade invid komplementbyggnaden tvättstugan. Tvättstugan är inte skyddad genom plan och kan därmed komma att rivas. När markarbete planeras att utföras inom särskilt skyddsvärda eller skyddsvärda trädets rotzon ska ansökan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken sökas från Länsstyrelsen. Staffanstorps kommun har sökt så kallat 12:6 samråd och fått föreläggande kring detta gällande pelareken och boken invid tvättstugan. Förutsatt att åtgärden, i detta fall en eventuell rivning av tvättstugan, utförs med de beslutade försiktighetsåtgärder som anges i anmälan gör Länsstyrelsen bedömningen att träden inte på ett väsentligt vis kommer att skadas.

Enligt föreläggande från Länsstyrelsen ska följande försiktighetsåtgärder vidtas vid markarbete som kan påverka träden.

- Träden ska skyddas med staket eller liknande.
- Markskydd ska användas vid körning över trädens rotzoner.
- Måste grävarbete ske inom rotzonen ska det göras genom vakuumschakt eller handgrävning.

Utförs åtgärden på något annat vis än enligt anmälan om samråd ska det göras en ny anmälan till Länsstyrelsen.





Figur 20: Bild över boken som är placerad just väster om tvättstugan.



HÄLSA OCH SÄKERHET

Transformatorstationen

Väster om planområdet för Sockerstan etapp 4, Södra villan finns en befintlig transformatorstation. Transformatorstationen är en inomhusbetjänande station med två transformatorer. Den spänning som avger mest strålning är den så kallade lågspänningen. Denna lågspänning finns på västra sidan av transformatorstationen, vilket är på sidan som är placerad längst bort från Södra villan. Alla kablar till och från transformatorstationen går norrut, bort från bostaden. Transformatorstationen är uppförd i betong och har dessutom ett extra lager med tegelfasad utanpå betongen vilket även det bidrar till en sänkt strålning.

Transformatorstationen är placerad lite drygt 9 meter från närmsta punkt på Södra villan. Enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter för starkström ska brännbara byggnadsdelar eller upplag ha ett avstånd på minst 5 meter till en transformatorstation.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknik

Genom SWECO Civil ABs utredning framkommer det i rapporterna *Sockerstaden – Gator och VA Staffanstorps, Projekterings PM geoteknik, 2017-10-19* samt *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/GEO), SWECO Civil AB, 2017-10-09* att de ytliga jordlagren inom planområdet i huvudsak utgörs av cirka 0,5 till 2,0 meters fyllning. Fyllningen har varierande sammansättning men består generellt av sand och lermorän där de övre ytliga lagren är något humushaltiga. Tegelrester är vanligt förekommande i fyllningen. Fyllningen efterföljs av naturligt lagrad lermorän ner till avslutad provtagning cirka fyra till fem meter under markytan. Intermoräna sandskikt har påträffats på varierande nivåer inom hela området för utredningen. Utförda sonderingar visar generellt att även jordlagren under utförd provtagningsdjup bedöms utgöras av lermorän ner till sonderingarnas stoppnivåer eller avslutad sondering.

Enligt SGUs jordartskarta består planområdet av lerig morän med låg genomsläpplighet. Bergarten är kalksten.

Radon

Mätning av radon ska utföras regelbundet i befintliga hus. Strålskyddsmyndigheten rekommenderar att radonmätningar ska utföras vart tionde år. Radonmätning utfördes i Södra villans bostäder senast år 2022. Resultatet av mätningarna visade att radongashalten understiger riktvärdet på 200 Bq/m³ med god marginal. All mark i kommunen betecknas som normalriskområde för markradon.



HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom sockerbruksområdet förekommer det två grundvattenmagasin. Ett övre som ligger i de ytliga jordlagren, främst bestående av sand, grus och lermorän. Grundvattenytan i det övre grundvattenmagasinet har noterats till cirka 0,5 till 2,0 meter under markytan. Det har inte kunnat avläsas någon tydlig grundvattenriktning i detta magasin. Det undre grundvattenmagasinet finns i de grövre sedimenten vilket kallas Alnarpsströmmen. Grundvattnet här är riktad mot nordväst. I Sweco civils rapport observerades vattenytorna till cirka 1,7m till 3,0m under markytan, motsvarande nivåer mellan cirka +13,9m och +16,5m.

Detaljplanen antas inte medföra någon ytterligare belastning på grundvattenmagasinen.

SOCIALA KONSEKVENSER

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.

Området för detaljplaneförslaget avser den redan uppförda byggnaden Södra villan med tillhörande trädgård. Trygghetsfrågor kommer att hanteras i arbetet för Sockerstan genom kringliggande planers utformning. I genomförandeprocessen för Sockerstan kommer att bland annat trygghet vara en faktor som tas i beaktning vid exempelvis utformning av gaturummet samt belysningsfrågor.

Barn

1989 antog FN:s generalförsamling en konvention om barns rättigheter. I konvention står bland annat att barn ska ha rätt till lek, vila och fritid. I denna detaljplan tas detta hänsyn till genom att det kommer finnas en grön trädgård för alla barn som har möjligheten att växa upp där. I planområdets närhet finns det, samt även planeras för, flertalet lekplatser och parkmiljöer så som närliggande Sockerbruksparken, Sockerkullen samt Bo97-parken vilket erbjuder både skogslek och rekreation. 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.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Södra villan är en befintlig byggnad som tjänstgjort som bostad under flera år. Detta innebär att Södra villan är ansluten samt har tillgång till teknisk infrastruktur likt vatten och avlopp, avfall samt el och uppvärmning.

I anslutning till planområdet finns en transformatorstation uppförd. Denna har som syfte att möjliggöra för teknisk försörjning för Södra villan samt för framtida bebyggelse inom Sockerstan.

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 cirka 70 meter norr om planområdet och flera skolor för samtliga årskurser upp till årskurs 9 finns inom ett avstånd om 700 meter från planområdet, varav Baldersskolan, som ligger direkt väster om järnvägen, är närmast.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Söder om planområdet sker idag gång- och cykeltrafik i blandtrafik längs den äldre sträckningen av Dalbyvägen. I väster finns en gång- och cykelbana längs med järnvägsspåren i nord-sydlig riktning och via en passage över järnvägsspåren vid det gamla stationshuset nås centrum.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Sockerstan, som är belägen cirka 40 meter från planområdet, trafikeras av regionbusslinje 172 (Burlövs station - Genarp), 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, drygt 350 meter (fågelvägen) från planområdet. Regionbuss 166 (Södra Sandby – Lund - Staffanstorp) stannar också vid Södra Lundavägen. I rusningstrafik har bussarna mot Malmö och Lund cirka fem avgångar per timme. Strax väster om planområdet är Simrishamnsbanan belägen (tidigare järnväg mellan Malmö och Simrishamn). Trafikverket tog 2014 fram en järnvägsplan för Simrishamnsbanan och i mars 2015 beslutade Trafikverket att avbryta planläggningen. Projektet är dock nedlagt tills vidare då finansiering



saknas. Riksentresset för kommunikationer på järnvägen har tagits bort 2022-09-26. Inblandade kommuner, regionen och Trafikverket utreder den framtida användningen av banvallen.

Biltrafik

Idag har planområdet infart söderifrån via Dalbyvägen. Till följd av detaljplaneförslaget kommer planområdet att nås med bil från norr via Södra villaplatsen.

