



STAFFANSTORPS  
KOMMUN

# Genomförandebeskrivning

Detaljplan för  
STANSTORP 4:1 m fl - Vikhem, etapp III  
Staffanstorp, Staffanstorps kommun

## Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2011. Utbyggnad av allmän plats såsom gator, parker, dagvattendammar etc, beräknas påbörjas under första halvåret 2012, varvid byggnationen av kvartersmarken kan påbörjas under fjärde kvartalet samma år.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen omfattar 300-350 bostäder och området kommer att byggas ut i etapper. Den första etappen omfattar i storleksordningen 130 bostäder och kommer att ha en genomförande tid på 3-5 år. Allmän platsmark inklusive parkmarken kommer att byggas ut i takt med bostäderna.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden och drift av denna. Exploatörerna har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark. Vid behov ska gemensamhetsanläggningar bildas för grönytor och gångstråk inom kvartersmark.

Markanvisningsavtal ska tecknas med utvalda exploatörer för den första etappen innan detaljplanen antas, se nedan under "Markanvisningsavtal, exploateringsavtal och/eller köpeavtal". Kommande etapper kommer att säljas till flera olika exploatörer efter det att planen är antagen. Ett tiotal fribyggartomter kommer att säljas till enskilda exploatörer via kommunens tomtkö med säljstart årsskiftet 2011/2012..

## Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen är ägare av huvuddelen av marken inom detaljplaneområdet. Fastigheter som berörs av detaljplanen är Stanstorp 4:1, 4:2, 5:1, 5:2 och 6:1 samt Nevishög 15:2, 15:3, 15:4, 15:5, 15:6 och 15:7 samt Önsvala 2:10, 2:13, 2:14, 2:33, 2:34 och 2:39. Inom planområdet fanns tidigare samfälligheterna Nevishög S:4 och Stanstorp S:6 som har reglerats bort.

### Fastighetsbildning

För kvartersmarken avses flera nya fastigheter respektive samfälligheter bildas. Inom kommunens mark ansvarar kommunen för och bekostar den initiala fastighetsbildningen dvs avstyckning av en exploateringsfastighet. Respektive exploatör ansvarar för och bekostar avstyckning av exploateringsfastigheten till tomter, vilket även gäller fastighetsägarna till de ickekommunalt ägda fastigheterna.

En eller flera gemensamhetsanläggningar avses bildas för parkeringsplatser, gångar och grönytor som är gemensamma för flera fastigheter. Bildande av gemensamhetsanläggning sker eventuellt efter prövning hos Lantmäteriet. Exploa-

tör som har gemensamhetsanläggning på sin mark ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.

Den mark som är utsatt till allmän platsmark ska överföras till en av kommunen ägd fastighet, vilket avses regleras genom fastighetsköp eller exploateringsavtal. Den ickekommunala marken som berörs är Nevishög 15:2, 15:3, 15:4, 15:5 och 15:6.

### **Dikningsföretag**

Dagvattnet inom planområdet kommer att ledas via fördröjningsdammar i en kommunal anläggning till en förbindelsepunkt vid Önsvala Allé väster om planområdet och marken kommer inte längre att belasta dikningsföretagen nr 1 och 3 Önsvala samt nr 3 Grevie år 1898. Kommunen kommer därför att ansöka om och bekosta förrättning hos Jordbruksverket för de markarealer inom planområdet som inte längre kommer ha del i ovanstående dikningsföretag.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Planerings- och utredningskostnader samt kostnader för utbyggnad av allmän plats, inom och i anslutning till planområdet, finansieras genom kommande mark och tomtförsäljning.

För de delar av planområdet där kommunen inte är markägare ska exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploitören innan planen antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera kostnads- och ansvarsfrågor gällande fastighetsbildning, befintliga ledningar, VA-anslutningsavgift, relationshandlingar, byggtrafik samt överlåtelse av mark och kostnad för utbyggnad av allmän plats.

### **Markanvisningsavtal / köpeavtal**

Markanvisningsavtal alternativt köpeavtal upprättas av kommunen i samband med mark och tomtförsäljning. Genom markanvisningsavtalet lägger kommunen och exploitören fast ramarna för överlåtelse av mark och till viss del även genomförandet av området och kan komma att omfatta bostadsbebyggelsens standard och innehåll i övrigt, anläggningar på kvartersmark, fastighetsbildning, tillgänglighet, genomförandeplan, samarbetsorganisation, energiförsörjning, VA-frågor, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, byggnadsskyldighet och tidplan.

## **Tekniska frågor**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden och drift av denna. Den befintliga bebyggelsen ska anslutas till de nya systemen vad gäller teknisk försörjning då det befintliga systemet helt ska ersättas i kommande utbyggnadsetapper av Vikhemsområdet.

### **VA-frågor**

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten och kommunen kommer att bygga ut nätet i takt med bostäderna.

Befintliga fastigheter ska anslutas till det nya ledningssystemet, men kommer inte att belastas av ny anslutningsavgift. Anslutningsavgift för vatten och avlopp erläggs av exploatören enligt vid anslutningstillfället gällande taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts. Förbindelsepunkter för servisledningar till respektive fastighet kommer att anläggas i angränsande allmän platsmark - gata eller park.

En dagvattenutredning är utförd av Sweco (2009-11-27) och redovisar anläggande av utjämningsmagasin huvudsakligen belägna i planområdets norra del på allmän platsmark. Magasinen är dimensionerade för att fördröja ett regn med statistiska återkomsttiden 10 år och förutsätter inte att vattnet fördröjs på kvartermark. Utflöde från alla magasin behöver regleras för att ej belastning på befintligt dikningsföretag ökas.

### **Övrig infrastruktur**

Näthållare för el är Staffanstorps energi som svarar för utbyggnaden av elnätet. Det är i dagsläget inte aktuellt att bygga fjärrvärme inom planområdet, men det finns möjlighet att ansluta området till gas. E.ON Gas svarar för eventuell utbyggnad av gasnätet. Kommunen tillser att utbyggnad av digital infrastruktur sker inom området.

### **Geotekniska utredningar**

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts av Ramböll (2010-11-15) inom ramen för planläggningen. Undersökningen visar att jordlagren inom planområdet består under mulljord av silt/sand på lermorän. Grundvattnet i jorden ligger på nivån mellan +15,8 och 18,4 vilket motsvarar ett djup av 0,7-2,3 m under markytan. Mer detaljerade undersökningar ska utföras i samband med utbyggnaden av området. Vid projekteringen av dagvattendammar intill järnvägen ska geoteknisk undersökning ske bl a i syfte att säkerställa att bärigheten i banvallen inte påverkas. Undersökningar inom kvartermark ansvarar respektive exploatör för.

En markradonundersökning har utförts av Ramböll (2010-11-15). De uppmätta radonhalterna är låga varför området kan klassas som lågriskområde och inga särskilda åtgärder erfordras. Däremot det rekommenderas att byggnaderna utförs med tätningar av genomgångar i plattan i enlighet med ett normalriskområde.

### **Arkeologi**

I parkområdet inom den östra delen av planen ligger en fast fornlämning som är skyddad enligt kulturminneslagen. Kommunen har ansökt om förundersökning av delar av fornlämningen för att kunna anlägga gång- och cykelstråk, lekplats och planteringar i parken. Undersökningen kommer att utföras under hösten och bekostas av kommunen.

### **Befintliga ledningar**

Kommunen ansvarar för omläggning av befintliga ledningar eller borttagande av äldre ej i bruk varande ledningar inom planområdet. Borttagning eller omläggning av ledningar på mark som inte är kommunalägd ansvarar respektive fastighetsägare för.

### **Parkering**

Parkering för boende och besökare ska anordnas på kvartersmark. För området föreslås följande med erfarenhet från liknande områden: 2 bilplatser/friliggande hus eller parhus/kedjehus, 1,5 bilplatser/radhus och 1,1 bilplatser/lägenhet.

### **Bullerskydd**

Bullerskydden som gränsar mot järnvägen och Kronoslättsvägen i norra delen av planområdet kommer att uppföras när järnvägen har byggts om och trafikerats med persontåg (Simrishamnsbanan). Bullerskyddet i den södra delen av planområdet avser väg 11 och kommer att byggas i den takt bostäderna byggs ut. Bullerskydden ligger på allmän plats och kommer att anläggas av kommunen.

### **Korsningar med järnvägen**

Korsningar med järnvägen/Kronoslättsvägen anläggs initialt som trafiksäkra korsningar i plan. Planskilda korsningar kommer att projekteras och anläggas i samband med kommande järnvägsutbyggnad. Arbetet samordnas med Trafikverket och ska regleras genom avtal mellan kommunen och Trafikverket.

### **Medverkande tjänstemän**

Kerstin Jensen, entreprenadingenjör  
Anna Fogelberg, plan- och landskapsarkitekt

**Upprättad 2010-06-16**

**Reviderad 2011-06-08**

*Denna detalplan antogs av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2012-02-29.*

*Beslutet vann laga kraft 2012-04-02.*



Thomas Lexén  
Stadsarkitekt  
Staffanstorps kommun



Lisa Cällréus  
Samhällsbyggnadsingenjör  
Staffanstorps kommun