

Förslag på fastighetsrättsliga åtgärder berörande område C i Åkershusområdet, Staffanstorps kommun.

Genom försäljning av hyreshus och egnahem i Åkershusområdet har oklarhet uppkommit som rör markägande samt drift och underhåll av tekniska anläggningar. Detta PM syftar till att, med utgångspunkt från de förhållanden som råder idag, lämna förslag på en mer rättsäker och funktionell uppdelning av ägo- och ansvarsförhållandena för 15 st. radhus.

Bakgrund

Åkershusområdet består i huvudsak av tre olika hustyper, se [bilaga 1](#):

1. 15 st. radhus som vart och ett utgör en egen fastighet med enskilt ägande, nedan kallade **C-området**.
2. 46 st. rad-/parhus som vart och ett utgör en egen fastighet med enskilt ägande, nedan kallade **D-området**. Tre av husen, nr 51-53, ägs av Staffanstorps kommunfastigheter AB och hyser förskola.
3. 28 st. flerbostadshus (nr 1-25 samt nr 27-29), innehållande sammanlagt 502 lägenheter, samt 1 st. kontorsbyggnad (nr 30) som ägs av Stopstorp Kommanditbolag, nedan kallat **Stopstorp**. Bolaget i fråga ingår i Folksamkoncernen.

Marken i direkt anslutning till C-området är belägen på fastigheten Stanstorp 1:26 som idag ägs av Stopstorp. Där finns kör- och gångvägar för angöring till C-området. Parkeringsplatser på Stanstorp 1:26 utnyttjas också av boende i C-området. Förhållandena överensstämmer inte med den uppdelning av mark och anläggningar på olika ägo- och ansvarsförhållanden som normalt förekommer i bostadsområden. En trolig orsak till de speciella förhållandena är att Åkershusområdet har omvandlats från ett hyreshusområde i Staffanstorps ABs regi till ett område bestående av dels grupphus med äganderätt och dels hyreshus förvaltade av en extern ägare, Stopstorp.

Generella principer gällande ägo- och ansvarsförhållanden

Som utgångspunkt för de förslag som lämnas för att åstadkomma tydliga och för framtiden hållbara ägo- och ansvarsförhållanden görs först en kort beskrivning av hur man normalt löser dessa frågor.

Den grundläggande uppdelningen av allmänt och enskilt huvudmannaskap för mark görs i detaljplanen för ett bostadsområde. Kommunen är huvudman för de allmänna platserna (gator, gång- och cykelvägar, grönområden etc.), och byggnadskvarteren är avsedda för enskilt bebyggande i form av egnahem eller flerbostadshus. Angöring till respektive bostadsområde sker på gator som är allmän plats, medan interna förbindelser i respektive område är fastighetsägarnas ansvar.

I grupphusområden är ofta de enskilda bostadsfastigheterna för små för att rymma uppställningsplats för bil m.m. Vanligen finns det även behov av gemensamma förbindelseleder och lekplatser. För dessa ändamål behövs markområden utanför de enskilda bostadsfastigheterna som fastighetsägarna gemensamt får sköta och underhålla.

Även för teknisk försörjning i grupphusområden, såsom fjärrvärme, vatten och avlopp, kabel-TV m.m. kan en gemensamhetsanläggning behövas. Fjärrvärmeleverantörens ledningsnät sträcker sig fram till en undercentral. Därefter ansvarar fastighetsägarna gemensamt för ledningar och annan utrustning fram till resp. bostadshus. För vatten- och avloppsledningar gäller ofta samma princip. Kommunen etablerar en eller flera anlutningspunkter för bostadsområdet. Från dessa punkter och vidare fram till resp. bostadsfastighet blir ledningarna gemensamma för området. Det brukar också finnas behov av ledningar för avvattning av gemensamma områden som p-platser, förbindelseleder, friytor mm.

Att bilda en gemensamhetsanläggning är det tillvägagångssätt som tillämpas för att på rättslig väg ordna med en för framtiden bestående förvaltning av gemensamma områden och anläggningar i ett grupphusområde. Det är Lantmäteriet som fattar beslut om att bilda en gemensamhetsanläggning. I beslutet redogörs för de markområden och anläggningar som skall ingå, vilka fastigheter som ska delta samt andelstal för deltagande fastigheter. Det är fastigheterna som knyts till gemensamhetsanläggningen och delaktigheten följer automatiskt med vid en fastighetsförsäljning. Förvaltningen av gemensamhetsanläggningar i grupphusområden med ett flertal fastighetsägare sker i form av en samfällighetsförening.

Åtgärdsförslag

De fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att C-området ska bli ett väl fungerande område enligt de gängse principer som tillämpas för andra motsvarande grupphusområden berör:

- Angöring
- Parkeringsplatser
- Kabel-TV

För att genomföra åtgärderna behövs lantmäteriatgärder och civilrättsliga avtal mellan berörda parter.

Angöring

I bilaga 2 redovisas med snedstreck kör- och gångvägar som bör vara allmänt tillgängliga för angöring till resp. bostadsområde (Stopstorps hyreshusfastighet Stanstorp 1:810 samt C- och D-områdena). Med utgångspunkt från principen att man ska kunna nå ett bostadsområde från allmänt farbara vägar föreslås kommunen bli ansvarig för skötseln av de aktuella körvägarna. För att rättsligt säkerställa detta förhållande föreslås inledningsvis, för att påskynda processen, att servitut upplåts i Stopstorps fastighet Stanstorp 1:26 till förmån för en lämplig kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Vid senare tillfälle finns möjlighet att genomföra en planändring som för berört område innebär ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats, gata.

Parkeringsplatser och förbindelseleder

Som underlag för en fördelning av p-platser på resp. bostadsområde i Åkershus har antalet befintliga p-platser inventerats. Totalt noterades 505 p-platser i bostadsområdena i form av markparkering och garage.

Därefter har p-platsbehovet beräknats med utgångspunkt från följande behovstal

- Småhus: 1,5 platser/bostad
- Flerbostadshus: 11 platser per 1000 kvm BTA
- Kontor: 16 platser per 1000 kvm BTA

Med dessa förutsättningar har det totala behovet av p-platser för bostadsområdena tillsammans beräknats till 515 stycken. C-områdets behov av p-platser har bedömts till 22 platser totalt. Av dessa finns redan idag totalt 19 platser i form av garage och markparkering

tillgängliga inom C-området. Det återstående behovet av p-platser löses genom att tre p-platser på Stopstorps fastighet Stanstorp 1:26 tas i anspråk.

I bilaga 3 redovisas de tre parkeringsplatserna som är avsedda för C-området. Nyttjandet av p-platserna säkerställs genom att utöka den befintliga gemensamhetsanläggningen i området, Stanstorp ga:16, som förvaltas av Åkertäppans samfällighetsförening.

Kabel-TV

Canal Digital levererar kabel-tv till varje fastighetsägare i C- och D-områdena. Ledningarna i C-området bör överlåtas till Stanstorp ga:16. Detta för att möjliggöra för C-husens invånare att i framtiden själv välja leverantör, fiber etc.

Antennsignaler till C-området levereras från en kopplingsenhet placerad i ett förrådsutrymme i Stopstorps fastighet. Rätt att bibehålla ledningar och tekniska anordningar i Stopstorps fastighet kan säkerställas i särskilt avtal med Stopstorp.

Övrigt

Staffanstorps Energi ansvarar för elnätet fram till huvudsäkringar i respektive bostadsfastighet. Vanligtvis ansöker inte Staffanstorps Energi om ledningsrätt för att säkra sina ledningar.

Skanova svarar för teleledning fram till första jacket i respektive bostadsfastighet. I de fall utrymme för ledningar inte anses vara säkerställt genom de abonnemangsförhållanden som finns mellan Skanova och fastighetsägarna i C-området kan på initiativ av ledningshavaren ledningsrätt upplåtas.

Genomförandefrågor

De föreslagna åtgärderna berör primärt samtliga fastighetsägare i C-området, kommunen, Staffanstorps AB och Stopstorp. Tidsmässigt bör åtgärderna genomföras i följande ordning:

1. Möte med Åkertäppans samfällighetsförening
2. Åkertäppans samfällighetsförening, kommunen, Staffanstorps AB och Stopstorp träffar en principöverenskommelse om genomförandet av föreslagna fastighetsrättsliga åtgärder.
3. Stopstorp och kommunen avtalar om upplåtelse av servitut i Stanstorp 1:26 för allmänt tillgängliga kör- och gångvägar till förmån för en kommunal gatu- och parkmarksfastighet.
4. Åkertäppans samfällighetsförening och Stopstorp initierar utökning av Stanstorp ga:16 med dels fem stycken parkeringsplatser belägna på Stanstorp 1:26 samt dels ledningar för kabel-TV. Parterna tecknar särskilt avtal om rätt att bibehålla ledningar och tekniska anordningar för kabel-TV belägna i Stopstorps fastighet.

Lund som ovan



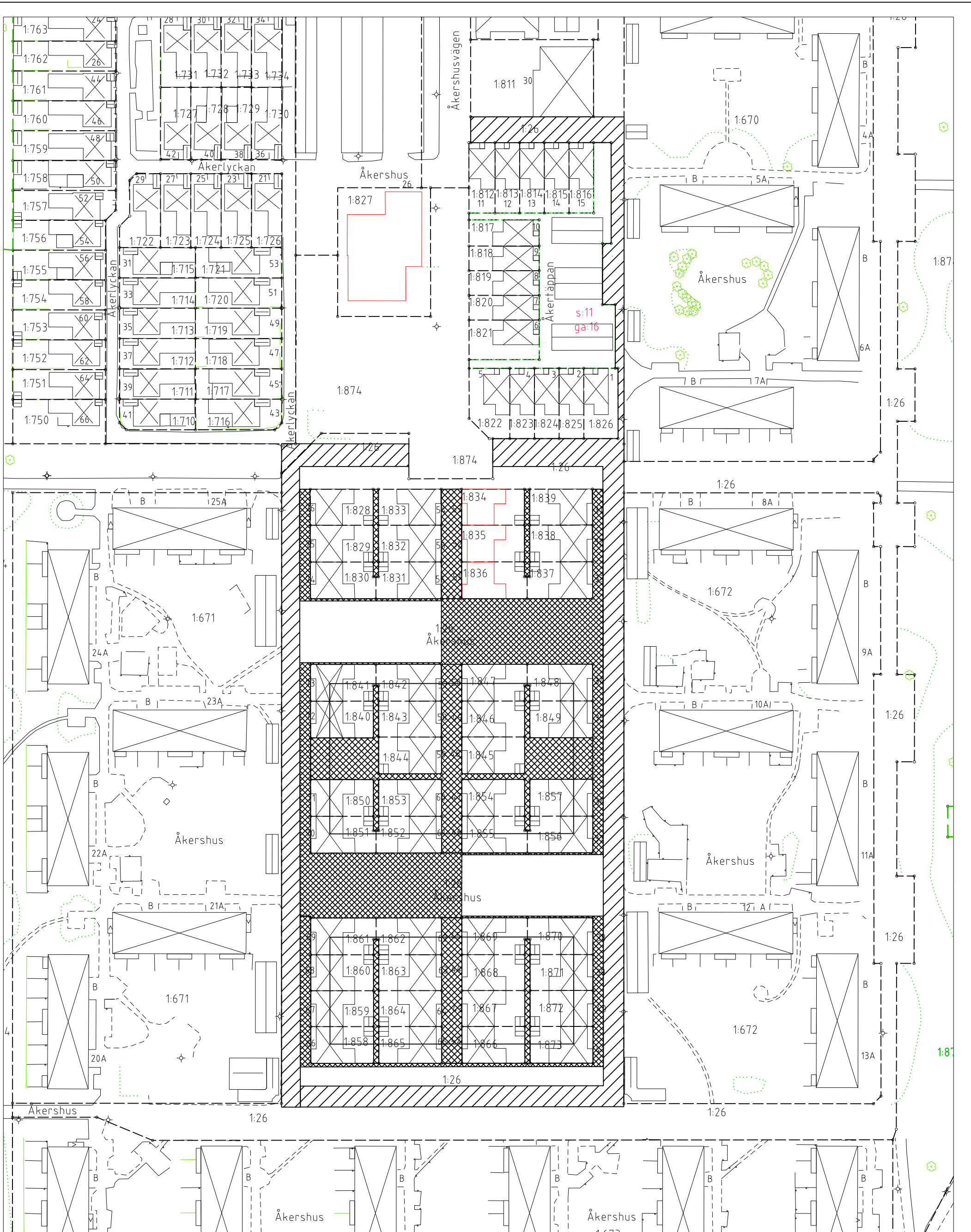
Bilagor:

1. Översiktskarta
2. Karta över angöring
3. Karta över p-platser

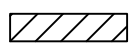



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

<h1>Åkershus</h1>		Fastighets- samt områdesindelning		
		SKALA	RITNINGNUMMER	ÄNDR BET
RITAD	KONST.	1:2000		
CADRITNING				



Teckenförklaring

-  Allmänt tillgängliga kör- och gångvägar
-  Gemenshetsanläggning D-husen

SÖLLSCHER
LANTMÄTERIKONSULT AB

ÅKERSHUS
Fastighetsbildning

Bilaga 2

RITAD
CADRITNING

KONST.

SKALA
1: 400

RITNINGNUMMER

ÄNDR BET

