

## Förslag på fastighetsrättsliga åtgärder berörande område D 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 46 st. grupphus.

### **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 D-området med p-platser och förbindelseleder m.m. är belägen på fastigheten Stanstorp 1:26 som idag ägs av Stopstorp. I marken finns ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele samt TV, vilka bl.a. betjänar D-området. I dagsläget svarar Stopstorp, Staffanstorpshus AB och Staffanstorps kommun för drift- och underhåll av mark och ledningar. Detta förhållande 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 Staffanstorpshus 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 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, frytor 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 D-området ska bli ett väl fungerande område enligt de gängse principer som tillämpas för andra motsvarande grupphusområden berör:

- Angöring
- Parkeringsplatser och förbindelseleder
- Ledningar för vatten och avlopp
- Belysning
- 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**

I princip all mark runt bostadsfastigheterna i D-området ingår i Stopstorps fastighet Stanstorp 1:26. Någon formell rätt att använda markområden av Stanstorp 1:26 för in- och utfart, parkering och förbindelseleder har inte knutits till D-områdets bostadsfastigheter.



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. D-områdets behov av p-platser har beräknats till 69 platser. För att åstadkomma en tydlig och överblickbar uppdelning av p-platser har dock områden som omfattar 88 stycken befintliga p-platser reserverats för D-området. I förhållande till det bedömda behovet blir det ett visst överskott på p-platser. Den föreslagna lösningen kan dock motiveras med hänsyn till behovet av en tydlig struktur och fördelen för D-området att ha tillgång till viss överyta för ev. kommande utrymmesbehov för källsortering av sopor etc.

I bilaga 2 redovisas med rutnät de markområden, bestående av parkeringsplatser och förbindelseleder, som är avsedda för D-området. Dessa områden föreslås att avskiljas från Stanstorp 1:26 till en egen fastighet. Den nybildade fastigheten bör lämpligen ägas av den samfällighetsförening som planeras för D-området.

### Vatten- och avloppsledningar

#### *Dricksvatten*

D-området genomkorsas av dels allmänna kommunala dricksvattenledningar och dels enskilda dricksvattenledningar som tillhör Stopstorp. Ledningsnätet redovisas i bilaga 3.

Staffanstorps kommun levererar dricksvatten till Stopstorps hus nr 30 där vattenmätaren sitter, se bilaga 1. Stopstorp distribuerar därefter dricksvatten via sina ledningar till fastigheterna i D-området. Varje fastighetsägare i D-området har en egen undermätare för fjärravläsning av vattenförbrukning, och Staffanstorps AB fakturerar fastighetsägarna för vattenförbrukningen.

Dricksvattenförsörjningen av D-området bör ske direkt från en kommunal anslutningspunkt. Kommunen tar över delar av Stopstorps ledningar och etablerar en ny anslutningspunkt i direkt anslutning till förrådsbyggnad på Staffanstorps ABs fastighet i D-området, Stanstorp 1:834. Den föreslagna lösningen innebär att anslutning kan ske utan att några övriga åtgärder behöver göras med D-områdets ledningsnät.

D-områdets dricksvattennät bör ingå i den planerade gemensamhetsanläggningen för området. Huvuddelen av ledningsnätet kommer att bli beläget inom den planerade fastigheten för p-platser och förbindelseleder i D-området. Vissa ledningar kommer dock att även fortsättningsvis bli belägna inom Stopstorps fastighet Stanstorp 1:26. Utrymme för dessa ledningar säkerställs vid bildandet av gemensamhetsanläggningen.

För Kommunens och Stopstorps ledningar säkerställs utrymme i D-områdets gemensamma fastighet genom upplåtelse av ledningsrätt alternativt servitut.

För den del av ledningsnätet som övertas av kommunen säkerställs utrymme i Stopstorps fastighet Stanstorp 1:26 genom upplåtelse av ledningsrätt alternativt servitut samt överföring av fastighetstillbehör.

#### *Dagvatten- och dräneringsledningar*

D-området genomkorsas av dels allmänna kommunala dagvattenledningar och dels enskilda dagvattenledningar som tillhör Stopstorp. Ledningsnätet redovisas i bilaga 4.

Avvattningen av D-området sker till största delen via ledningar som även betjänar Stopstorps fastigheter innan anslutning sker till kommunens allmänna ledningsnät. Kommunen tar över Stopstorps tvärgående dagvattenledningar genom D-området. Därmed blir det möjligt för D-området att ansluta dagvatten- och dräneringsledningar direkt till det kommunala ledningsnätet. Vid tre ställen måste dock D-området nyttja Stopstorps ledningar innan anslutning kan ske till kommunens ledningsnät.

De dränerings- och dagvattenledningar som enbart betjänar D-området bör ingå i den planerade gemensamhetsanläggningen för D-området. I de delar av ledningsnätet som inte blir belägna inom den för D-området gemensamma fastigheten får utrymme för ledningar även upplåtas i Stopstorps fastighet Stanstorp 1:26. Vidare behöver servitut upplåtas i Stanstorp 1:26 som säkerställer rätten för D-området att släppa vatten i Stopstorps dagvattenledningar för vidare utflöde till det kommunala ledningsnätet.

För Kommunens ledningar säkerställs utrymme i D-områdets gemensamma fastighet samt i Stopstorps fastighet Stanstorp 1:26 genom upplåtelse av ledningsrätt alternativt servitut.

### *Spillvatten*

D-området genomkorsas av dels allmänna kommunala spillvattenledningar och dels enskilda spillvattenledningar som tillhör Stopstorp. Ledningsnätet redovisas i bilaga 5.

De spillvattenledningar som enbart betjänar D-området berör de enskilda bostadsfastigheterna, den planerade gemensamma fastigheten samt Stopstorps fastighet Stanstorp 1:26. För anslutning till kommunens ledningsnät är D-området beroende av att släppa spillvatten i Stopstorps ledningar. Kommunen tar över spillvattenledningarna på p-ytorna inom D-området. Avlämningspunkterna ligger cirka en halv meter från byggnader.

Servisledningar för D-området innan avlämningspunkterna till det kommunala nätet bör ingå i den planerade gemensamhetsanläggningen för D-området.

För Kommunens ledningar säkerställs utrymme i D-områdets gemensamma fastighet samt i Stopstorps fastighet Stanstorp 1:26 genom upplåtelse av ledningsrätt alternativt servitut.

### Yttre belysningssystem

Ytterbelysningen i D-området består av följande tre olika belysningstyper:

1. Fasadbelysning bredvid ytterdörr (figur 2). Belyser entréer.
2. Fasadbelysning på kedjehusens gavlar (figur 3). Belyser parkering.
3. Lyktstolpar i ytterkant längs Åkershusvägen som ramar in D-området (figur 4). Belyser Åkershusvägen.



Figur 2



Figur 3



Figur 4



En särskild utredning har gjorts angående systemets uppbyggnad samt förslag till åtgärder, se bilaga 6.

### Kabel-TV

Canal Digital levererar kabel-tv till varje fastighetsägare i D-området. Ledningarna i D-området bör överlåtas till den föreslagna gemensamhetsanläggningen. Detta för att möjliggöra för D-husens invånare att i framtiden själv välja leverantör, fiber etc.

Antennsignaler till D-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 teleledningar 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 D-området kan på initiativ av ledningshavaren ledningsrätt upplåtas.

### **Genomförandefrågor**

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

1. Möte med D-områdets fastighetsägare.
2. D-områdets fastighetsägare, 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. Staffanstorps AB initierar, baserat på principöverenskommelsen, bildande av en gemensamhetsanläggning för p-platser, förbindelseleder, VA-ledningar och kabel-TV i D-området. Servitut upplåts för rätten att släppa dagvatten i Stopstorps ledningar för vidare utflöde till det kommunala ledningsnätet. Vidare bildas en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen.
5. Kommunen initierar upplåtelse av ledningsrätt alt. servitut för allmänna ledningar som genomkorsar D-området, baserat på en överenskommelse.
6. När samfällighetsföreningen är registrerad och styrelsen har konstituerat sig överlåter Stopstorp till samfällighetsföreningen mark av Stanstorp 1:26 som består av p-platser och förbindelseleder för D-området. Vidare tecknar parterna särskilt avtal om rätt att bibehålla ledningar och tekniska anordningar för kabel-TV belägna i Stopstorps fastighet.
7. Avstyckning av den sålda delen av Stanstorp 1:26 genomförs. Samfällighetsföreningen ansöker om lagfart för den avstyckade fastigheten.

Lund som ovan

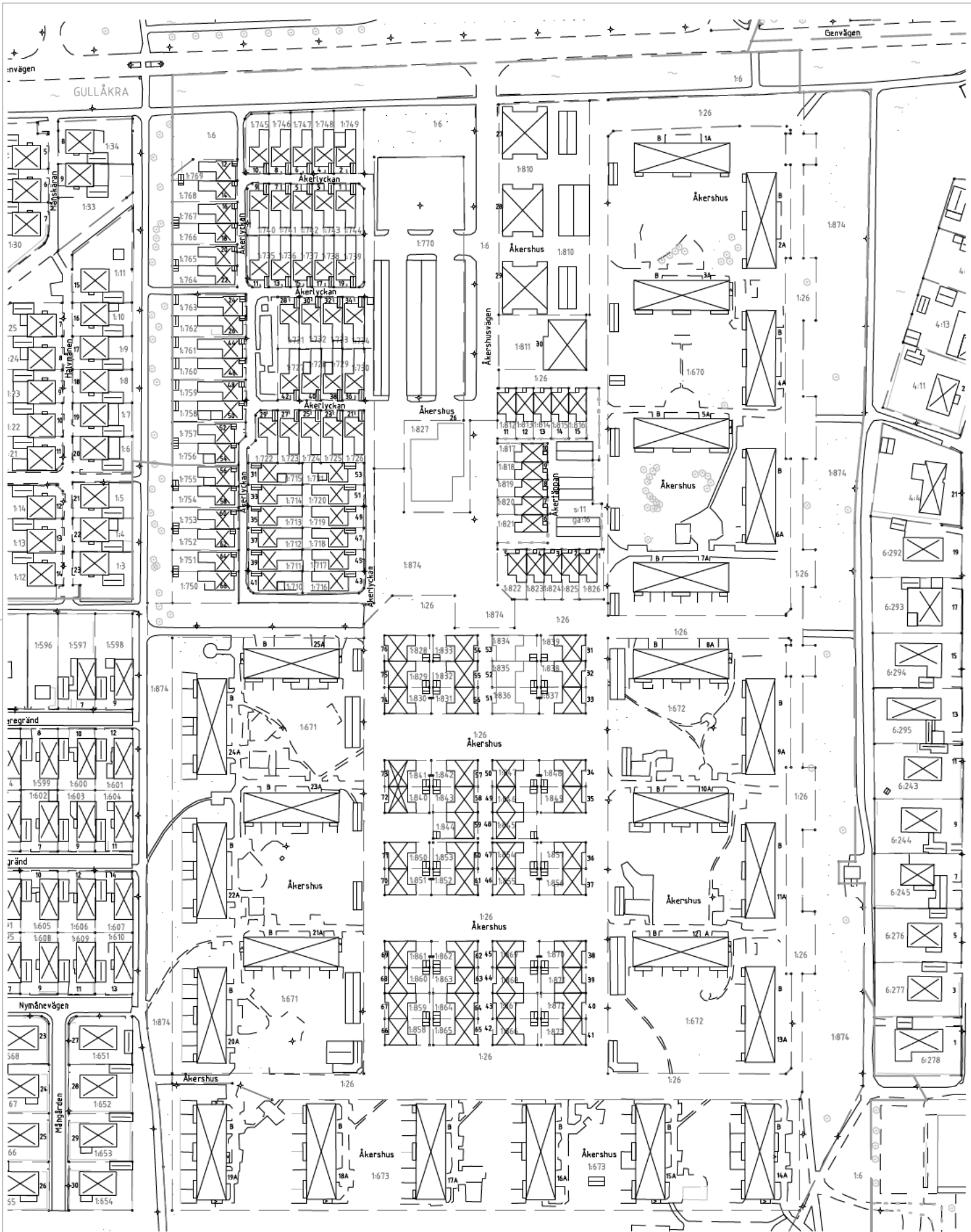
Lotta Rylander

Bilagor:

1. Översiktskarta
2. Karta över angöring och marköverföring

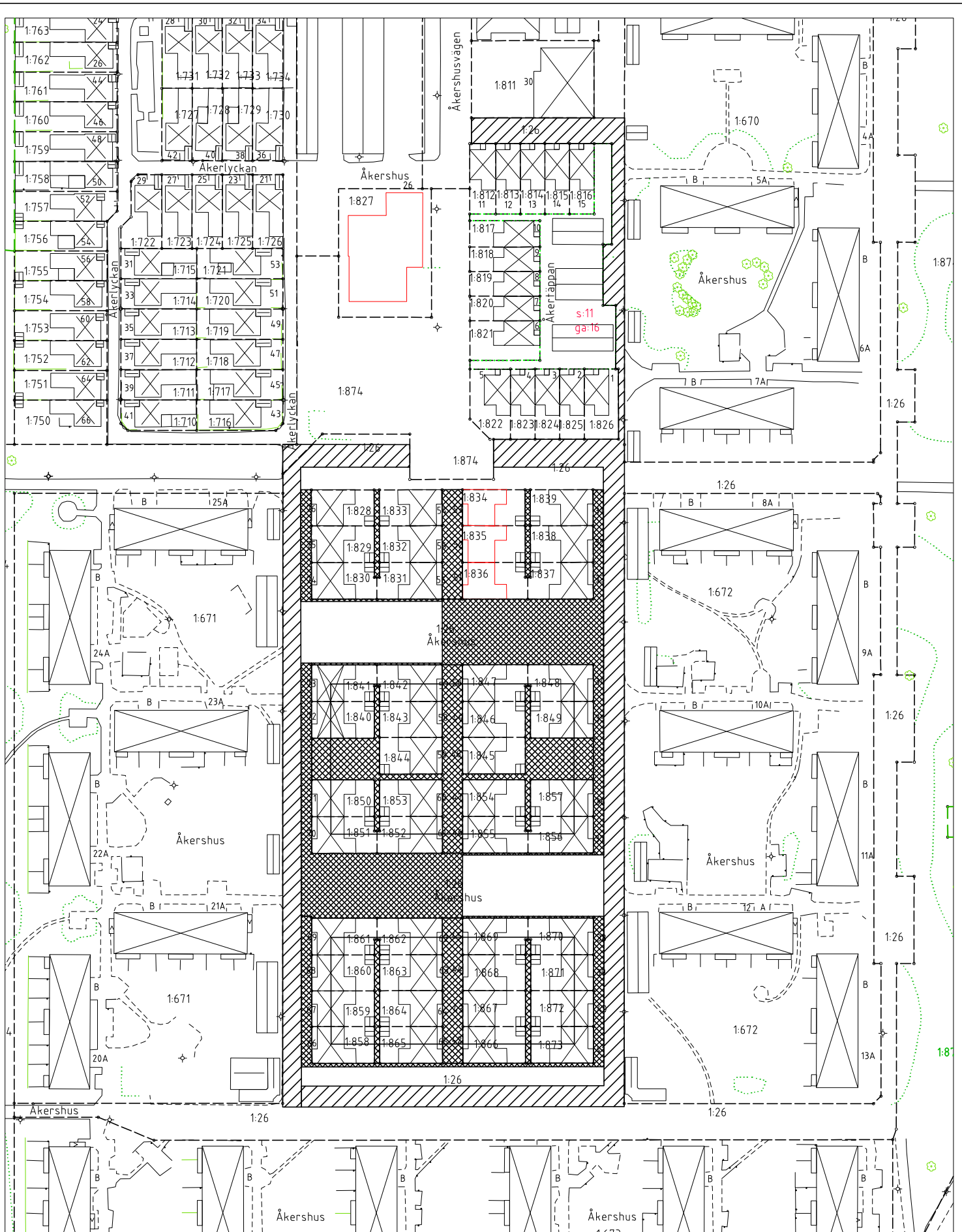


UTKAST





BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

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



Teckenförklaring

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

SÖLLSCHER  
LANTMÄTERIKONSULT AB

ÅKERSHUS  
Fastighetsbildning

Bilaga 2

RITAD  
CADRITNING

KONST.

SKALA

1: 400

RITNINGSNUMMER

ÄNDR BET