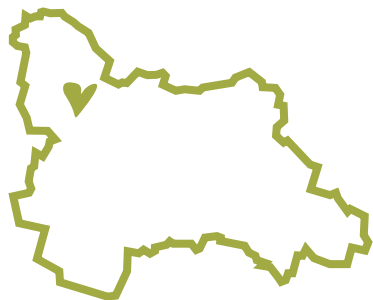




Staffanstorps
kommun

GRANSKNINGSHANDLING
Planbeskrivning 2022-10-20
Detaljplan för
Stanstorp 1:874 m.fl.,
Åkershus gator och
parkmark
i Staffanstorp, Staffanstorps
kommun



Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Förutsättningar	4
Planförslag	7
Konsekvenser av planförslaget	9
Genomförande av detaljplanen	10



Illustrationer mm

Illustrationer samt kartmaterial: Staffanstorps kommun, Mumma reklambyrå, Sigma Civil AB

Utredningar

Promemoria avseende Åkershusområdet, Staffanstorp, Bryggan, 2020-05-14.

Förslag på fastighetsrättsliga åtgärder berörande område D i Åkershusområdet, Staffanstorps kommun, Schöller lantmäterikonsult AB, 2016-11-08.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en anpassning av förvaltningen av områdets gemensamma ytor till dagens ägarstruktur, dvs. underlätta och tydliggöra förutsättningarna för ägande och förvaltning av områdets gång- och cykelvägar, angöringsvägar, parkeringar och omgivande parkmark.

Detta åstadkoms genom att planlägga nuvarande angöringsväg samt gång- och cykelvägar på kvartersmark som allmän plats GATA respektive GCVÄG och genom att ändra huvudmannaskapet för allmän plats från enskilt till kommunalt.

Vidare planläggs ett område i sydöst som GATA i syfte att möjliggöra en framtida eventuell förlängning av Skolgatan in till Åkershusområdet.

Bakgrund

När gällande detaljplan togs fram ägdes bostadsområdet av det kommunala bostadsbolaget Staffanstorps hus. Planförhållandena framgår av utsnittet ur gällande detaljplanen på nästa sida.

Sedan detaljplanen togs fram har flerfamiljshuset som ägdes av Staffanstorps hus sålts till Stopstorps kommanditbolag som ingår i Folksamkoncernen. Gruppbyggelsen på den tidigare parkeringsplatsen utgörs av rad- och parhus med äganderätt, dvs. varje bostad utgör en egen fastighet, se fastighetskarta på nästa uppslag. Den omgivande parkmarken ägs numera av det kommunala fastighetsbolaget Staffanstorps kommunfastigheter (SKFAB) som tagit över Staffanstorps hus fastighetsbestånd.

Så väl angöringsvägar som parkeringsplatser ligger på kvartersmark som ägs av Stopstorps kommanditbolag, dvs. fastighetsägarna till rad- och parhusen saknar möjlighet att angöra sina fastigheter över allmän plats.

Vidare ägs alla parkeringar, gångbanor samt gång- och cykelvägar på kvartersmark av Stopstorps kommanditbolag, även de som ligger inom grupphusområdet.

Det pågår ett större arbete med att anpassa ägar- och förvaltningsstrukturen inom området till en struktur som normalt förekommer inom bostadsområden med liknande förutsättningar, dvs. där kommunen äger och förvaltar den allmänna platsen (angöringsvägar samt omgivande parker och grönområden), där Stopstorps kommanditbolag äger och förvaltar den mark som i huvudsak utnyttjas av deras hyresgäster (gräsytor mellan flerfamiljshuset, hyresgästernas parkeringar samt gångstråk till och mellan flerfamiljshuset) och där de enskilda fastighetsägarna i grupphusområdet gemensamt äger och förvaltar sina parkeringsytor, områdesinterna gång- och cykelstråk samt grönytor.

Gällande detaljplan omöjliggör vissa delar av ovan beskrivna omvandling då:

- alla grönytor inom området samt infartsvägen i norr har enskilt huvudmannaskap, och
- angöringsslingan som nyttjas av både Stopstorps kommanditbolags hyresgäster och de enskilda fastighetsägarna i grupphusområdet ligger inom kvartersmark.

I det större arbetet ingår även att ordna upp förhållandena vad gäller ledningsstrukturen för bl.a. el, VA, fjärrvärme och fibernät, ett arbete som redan är påbörjat. Dessa bitar ligger utanför arbetet med denna detaljplan. Dock ska inte planläggningen lägga några hinder i vägen för en fortsatt anpassning av ledningsstrukturen.

Mer information om ägar- och ledningsstrukturen i området finns i utredningarna *Förslag på fastighetsrättsliga åtgärder berörande område D i Åkershusområdet, Staffanstorps kommun*, Söllscher lantmäterikonstult, 2016, samt *Promemoria avseende Åkershusområdet, Staffanstorps kommun*, Bryggan, 2020.

Planförfarande

Planen möjliggör endast en omreglering av befintliga förhållanden. Den överensstämmer med gällande översiktplan och är inte av principiell betydelse. Kommunen bedömer inte heller att planen innebär betydande miljöpåverkan. Planen kan därför handläggas med standardplanförfarande.

Planen upprättas enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) samt BFS 2020:5 och BFS 2020:6.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.



Förutsättningar

Plandata

Planområdet ligger cirka 500 meter nordväst om torget i Staffanstorp.

Kvartersmarken inom planområdet är privatägd. Kommunen äger allmän plats genom det kommunala fastighetsbolaget Staffanstorpshus.

Den planlagda ytan inom området omfattar cirka 3,5 hektar.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer

Befintliga förhållanden bedöms uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer.

Kulturmiljöprogram

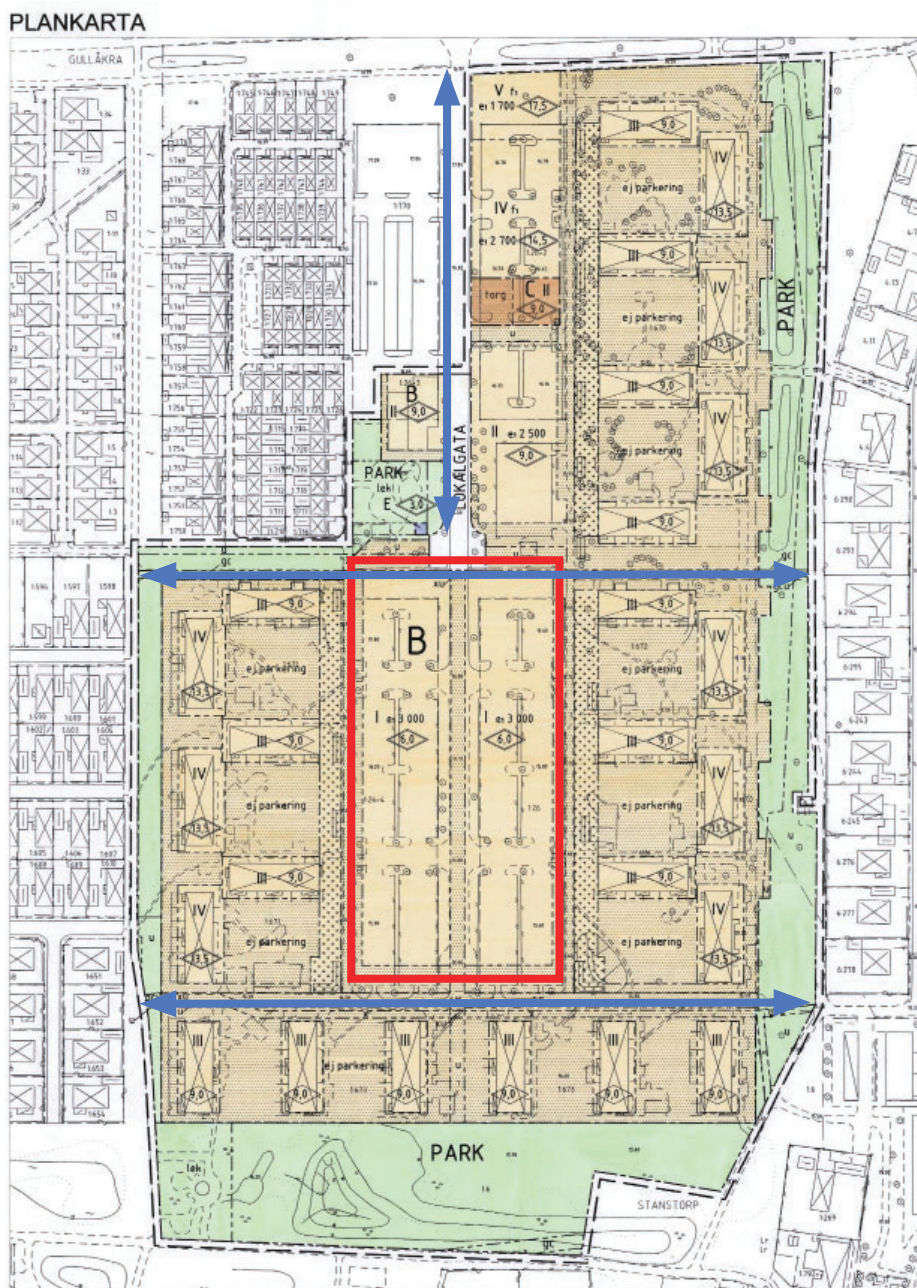
Det finns inga utpekade kulturmiljöer inom planområdet. Flerfamiljshusen inom Åkershusområdet nämns dock i kommunens kulturmiljöprogram som goda exempel på flerfamiljshus från 1960- och 1970-talen.

Översiktsplan

Översiktsplan för Staffanstorps kommun 2020-2040 antogs av kommunfullmäktige 2022-03-09. Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i översiktsplanen.

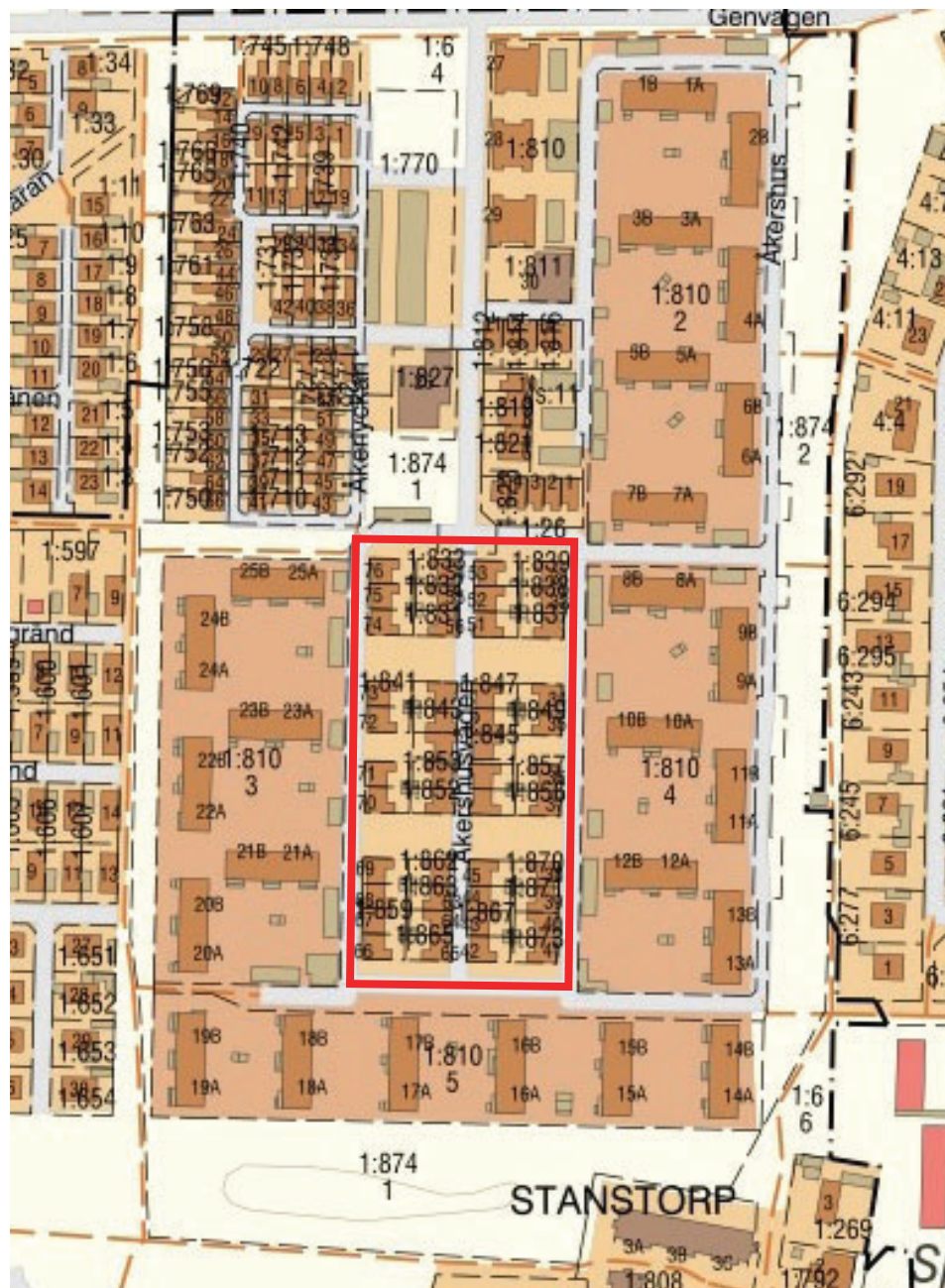
Gällande detaljplaner

För berörd del av Åkerhusområdet gäller *Detaljplan för Staffanstorp 1:26 mfl*, "Åkershus" antagen år 2006. Denna ersatte en tidigare plan antagen år 1968 och



Utsnitt ur gällande detaljplan med angörings slingan runt grupphusområdet markerat med röd linje. Befintliga gång- och cykelstråk är markerade med blå linje. All omgivande parkmark har enskilt huvudmannaskap och angörings slingan runt grupphusområdet ligger på kvartersmark.

Nuvarande fastighetsstruktur. Stoppstorpets kommanditbolag äger Stanstorp 1:26 (bl.a. angorings slingan samt parkeringsytor och interna kommunikationsstråk inom gruppshuset) medan Staffanstorpshuset äger Stanstorp 1:874 (bl.a. den omgivande parkmarken samt infarten till området från norr)



möjliggjorde byggande av ett grupphusområde med ett 50-tal rad- och parhus på en tidigare områdesgemensam parkering centralt inom området.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Gata

Planområdet angörs från norr från Genvägen via Åkershusvägen som har kommunalt huvudmannaskap fram till planområdesgränsen. Vid planområdesgränsen övergår huvudmannaskapet till enskilt. Hela sträckningen, även delen med enskilt huvudmannaskap är planlagd som gata (GATA resp. LOKALGATA i gällande planer) och byggdes om i samband med att grupphusområdet etablerades. Vid ombyggnaden smalnades gatan av och kompletterades med en gång- och cykelväg längs den västra sidan. Längs östra sidan löper en bredare trottoar.

Inom planområdet ligger västra delen av gång- och cykelvägen på mark som är planlagd för bostäder resp. park i gällande plan.

Framme vid grupphusområdet tar gatumarken slut enligt gällande plan. I verkligheten delar sig gatan i två angoringsvägar, en väster om och en öster om grupphusområdet. Söder om grupphusområdet finns en förbindelsväg så att det bildas en slinga runt grupphusområdet. Hela angorings slingan ligger på kvartersmark.



Gällande hastighet inom planområdet är 30 km/h både på infartsgatan i norr och på angöringsslingan. Det är dock skyltat gångfartsområde vid infarten men skyltningen har inte stöd i något beslut. Gatubredder och övrig utformning av gaturummen är anpassade till den skyltade hastigheten.

Gång och cykel

Förutom ovan nämnda gång- och cykelväg från norr berörs området av två gång- och cykelstråk som genomkorsar området i väst-östlig riktning. Det norra av dessa genomkorsar området precis norr om grupphusområdet och det södra precis söder om. I gällande plan har dessa stöd som GC-väg på allmän plats, dvs. i parkmarken, och som x-område över kvartermarken.

Park

Den parkmark som ingår i planområdet är en del av centrala Staffanstorps övergripande grönstruktur. Både det södra och det östra parkområdet är utpekade i kommunens grönplan.

I det södra området finns en gräsklädd kulle kopplad till en närliggande lekplats. Övriga grönytor är förhållandevis plana gräsytor där vegetationen består av ordinära träd och buskar.

Utsnitt ur Staffanstorps kommuns grönplan. Planområdet ligger inom den röda markeringen. Såväl det södra som det östra parkområdet ingår i den övergripande grönstrukturen i centrala Staffanstorp. Det landmärke som är markerat i kartan är de tre punkthusen öster om Åkershusvägen.

Parkering

All parkering inom planområdet sker på kvartermark. De parkeringar som ingår i planområdet ska ses i ett sammanhang tillsammans med övriga parkeringar inom området. Bedömningen är att de parkeringar som finns täcker behovet inom området. Inom planområdet finns idag totalt 212 platser varav 23 på den norra parkeringsytan, 47 på den södra, 28 på var och en av de fyra större ytorna mellan grupphusen, 11 längs respektive angöringsgata samt åtta i garage.

En utförlig beräkning av områdets parkeringsbehov finns i rapporten *Förslag på fastighetsrättsliga åtgärder berörande område D i Åkershusområdet, Staffanstorps kommun*, Schöller lantmäterikonstult AB, 2016-11-08.

Bebyggelse och tekniska anläggningar

De enda byggnader som finns inom planområdet är ett garage med plats för åtta bilar och en mindre transfor-

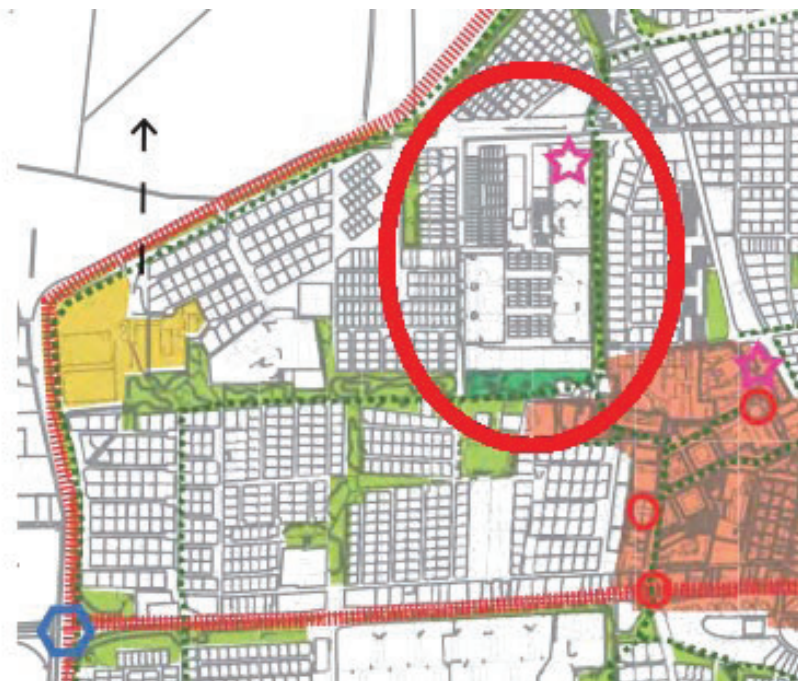
matorstation. Båda ligger i nordvästra delen av planområdet.

Garaget har pulpettak och är klätt med en liggande ljusgrå träpanel. Byggnadshöjden är knappt 3 meter. Den intilliggande transformatorstationen är en mindre standardstation i betong, också den ljusgrå.

Störningar

Den enda störningar som identifierats inom planområdet är trafiken. Så gott som all trafik inom området genereras av de boende. Gatans utformning i angöringsslingan gör att gaturummet upplevs som en gårdsgata och inbjuder till låga hastigheter.

Någon mätning eller beräkning av trafikbullret har inte utförts.



Planförslag

Planförslaget i korthet

Planförslaget går i korthet ut på att planlägga nuvarande angöringsväg samt gång- och cykelvägar på kvartersmark som allmän plats GATA respektive GCVÄG och att ändra huvudmannskapet för allmän plats från enskilt till kommunalt.

Gata

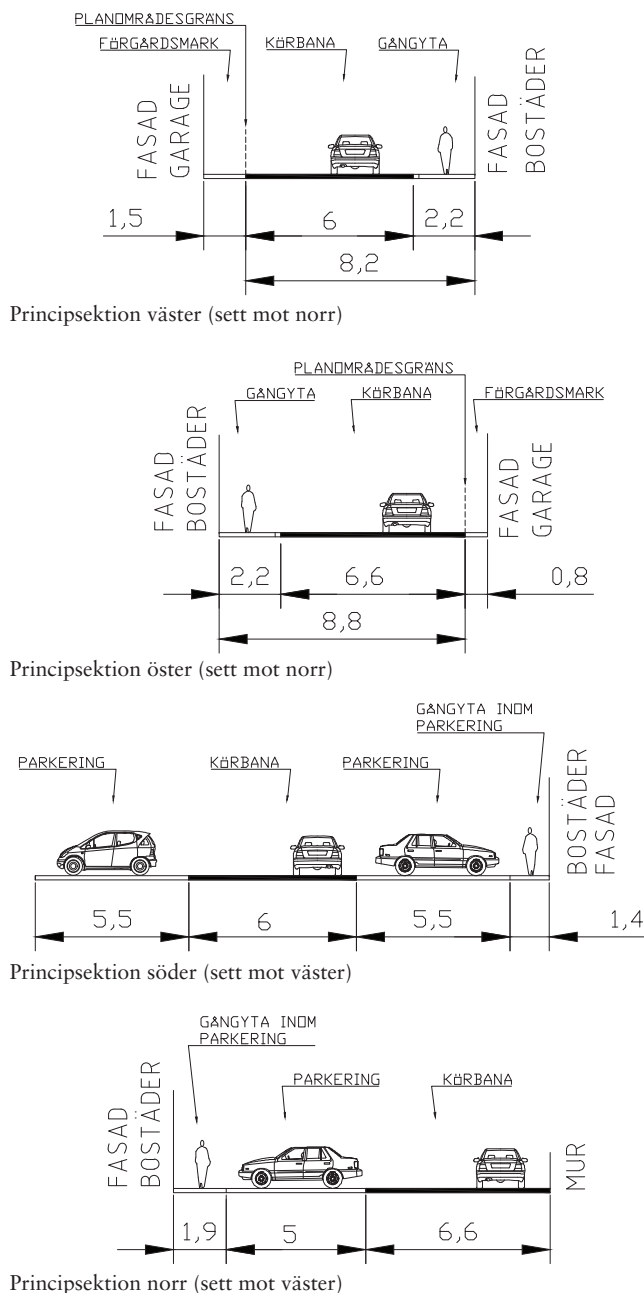
Som nämnts ovan ligger befintlig angöringsväg till största delen (slingan runt grupphusområdet) på kvartersmark inom fastigheten Stanstorp 1:26. Undantaget är själva infarten till området från norr som är planlagd som gata och ligger på Stanstorp 1:874. Dock är huvudmannskapet för all allmän plats inom gällande plan enskilt varför kommunen inte heller kan överta ansvaret för denna del utan att planförhållandena ändras.

Då västra delen av den gång- och cykelbanan som löper längs infarten från norr ligger på mark planlagd för bostads- och parkändamål breddas gatumarken cirka två meter åt väster så hela vägområdet ges stöd i planläggningen.

I väster och öster planläggs all mark mellan Stopstorps kommanditbolags fastigheter och grupphusfastigheterna som GATA. Detta innebär att vägområdet blir cirka 8,2 meter brett på västra sidan om grupphusområdet och cirka 8,8 meter på östra sidan. Denna bredd är tillräcklig för att uppfylla kommunal standard på vägprofilen.

I söder finns parkeringar på båda sidor om den blivande gatumarken. Avståndet mellan parkeringsytorna är cirka 6 meter.

Även i norr finns parkeringar mot grupphusbebyggelsen. Norr om den blivande gatan finns ett garage i väster och en trädgårdsmur i öster. Från parkeringsytan till garaget är avståndet cirka 7,0 meter och från parkeringsytan till trädgårdsmuren cirka 6,6 meter. Möjliga sektioner framgår av illustrationerna.



Några markreservat för underjordiska ledningar införs inte på gatumarken även om det finns sådana i gällande plan. Anledningen till detta är att huvudmannskapet för allmän plats i föreslagen plan är kommunalt.

För att möjliggöra en ökning av framkomligheten för större fordon som servicefordon och leveranser fasas innerhörnen i angörings slingan kring grupphusområdet något. Om denna möjlighet till anpassning av gatan utnyttjas kommer de parkeringsplatser, totalt fyra stycken, som ligger vid avfasningarna att försvinna. Körspår för sopbil i förhållande till tillgängligt gaturum redovisas på nästa sida.

I söder förbereds för att ansluta Skolgatan till Åkershusområdet genom att befintlig angöringsväg, gång- och cykelväg, parkeringar samt del av nuvarande parkmark planläggs som GATA.

Gång och cykel

I gällande plan finns två gång- och cykelstråk i östvästlig riktning. Det södra av dessa planläggs som gång- och cykelväg, GCVÄG, utom mot öster, där stråket planläggs som GATA enligt ovan. Det norra stråket planläggs inte som gång- och cykelväg. Dock tillåter användningen PARK att det anordnas gång- och cykelvägar på parkmarken varför befintlig gång- och cykelväg kan vara kvar.

Några markreservat för underjordiska ledningar införs inte på gång- och cykelvägen även om det finns sådana i gällande plan. Anledningen till detta är att huvudmannskapet för allmän plats i föreslagen plan är kommunalt.



Park

All parkmark inom planområdet ges kommunalt huvudmannaskap så att kommunen kan ta över skötseln av marken. I norra delen av planområdet har ett garage och en transformatorstation delvis uppförts på mark planlagd som parkmark i gällande plan. Både garaget och transformatorstationen ges planstöd i aktuell planläggning.

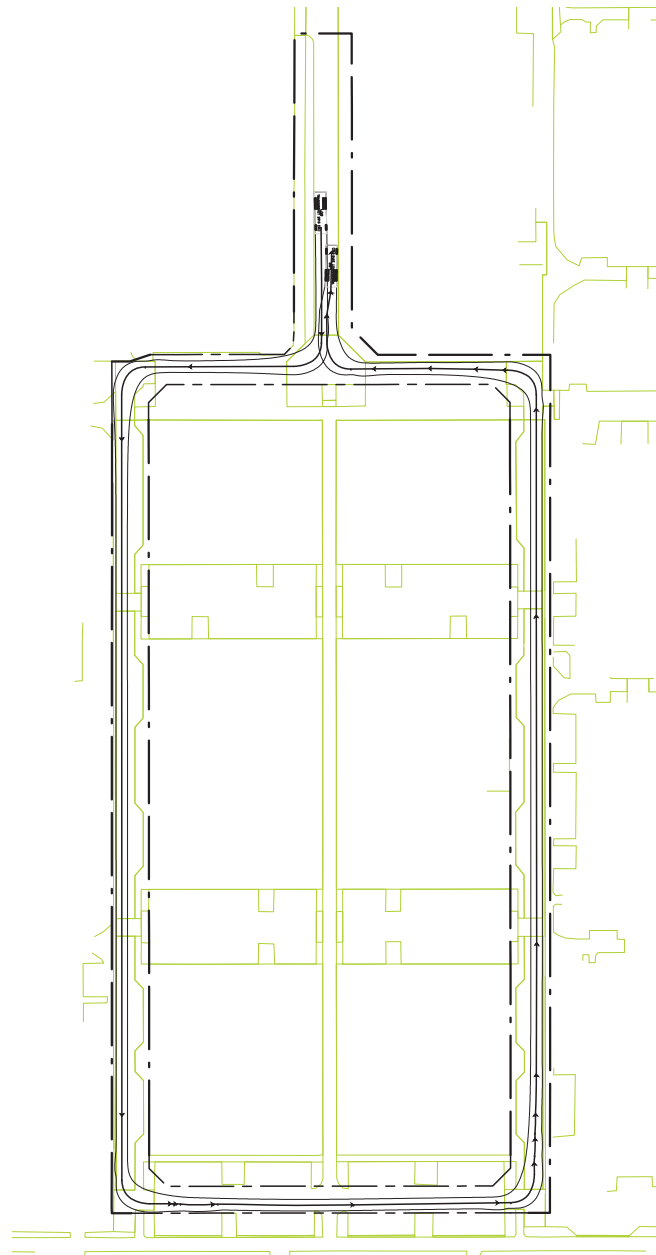
Några markreservat för underjordiska ledningar införs inte på parkmarken även om det finns sådana i gällande plan. Anledningen till detta är att huvudmannaskapet för allmän plats i föreslagen plan är kommunalt.

Parkering

Norr och söder om samt inom grupphusområdet planläggs totalt sju områden för parkering. Dessa har egentligen stöd i gällande plan men planläggs för tydlighets skull. Samtliga parkeringsytor inom planområdet berörs av allmännyttiga underjordiska ledningar eller ledningsrätter. Då parkeringarna endast är avsedda för boende ges de användningen bostad, B, med egenskaperna parkering, n_1 , och markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u. Då det införs förbud att uppföra byggnader (prickmark) på parkeringsytorna är det inte möjligt att uppföra t.ex. sophus, carport eller cykelförråd på dessa ytor.

Bebyggelse och tekniska anläggningar

Garaget i nordvästra delen av planområdet är delvis uppfört på mark planlagd som parkmark i gällande plan. Byggnaden står även på en ledningsrätt och det ligger VA-ledningar under byggnaden. Garaget bekräftas i planförslaget. Garaget är, precis som parkeringarna, endast avsett för boende och ges därför användningen



bostad, B, men det är bara tillåtet att uppföra komplementbyggnader (korsmark) med en högsta nockhöjd på 4,0 meter på marken. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-område, läggs över den mark som berörs av ledningsrätten och VA-ledningarna. Detta innebär att fastighetsägaren måste upplåta marken åt ledningsägaren vid eventuella ledningsarbeten.

Även transformatorstationen öster om garaget bekräftas i planförslaget genom att marken den står på planläggs som teknisk anläggning, E.

Störningar

Planen bekräftar i stort sett befintliga förhållanden. Trafiken på angöringsslingan bedöms inte komma att öka då ingen ytterligare byggrätt skapas i planen. Högsta tillåtna hastighet inom området är 30 km/h och gaturummet i slingan runt grupphusområdet är utformad för att hålla nere hastigheten.

Samtliga par- och radhus har tillgång till uteplats på tyst sida, dvs. bort från angöringsvägen. Det finns vidare inga målpunkter för tung trafik inom området vilket innebär att andelen tung trafik är försumbar och inskränker sig till sophämtning, enstaka servicefordon och leveranser.

Bedömningen görs därför att kraven i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader kommer att klaras.

Körspår för sobbil inom föreslagen gatumark.

Konsekvenser av planförslaget

Konsekvenser

Den huvudsakliga konsekvensen av planförslaget är att kommunen kan ta över ansvar och skötsel av angringsvägen till fastigheterna inom södra delen av Åkershusområdet, de grönytor som omger området samt den gång- och cykelväg som löper i öst-västlig riktning genom södra delen av planområdet.

För att angringsvägen ska kunna anpassas till kommunal standard kommer fyra parkeringsplatser att behövas tas bort. Beroende på om angringsvägarna väster respektive öster om grupphusområdet kommer att byggas om kan även parkeringarna längs dessa komma att påverkas.

Vidare förbereds för en framtida förlängning av Skolgatan in till Åkershusområdet. Innan detta kan bli verklighet krävs dock ytterligare detaljplaneändring då området mellan Bråhögsskolan och villabebyggelsen söder om Bjuggs väg är planlagt som parkmark.

Undersökning av miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning därför ska göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Denna undersökning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bl.a. om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t.ex. överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

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

- Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen (ÖP 2020-2040).
- Inga riksintressen berörs av planförslaget.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.

Enligt ovan bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen och en strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.



Genomförande av detaljplanen

Organisatoriska frågor

Tidplan och planprocess



Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. Exploatören har ansvaret för eventuella förändringar inom kvarteretsmark.

Övergripande om genomförandet

Genomförandet av detaljplanen är en mindre del i ett större arbete. I det mindre arbetet ingår att överföra de delar av Stanstorp 1:26 och 1:847 som planläggs som allmän plats (PARK, GATA och GCVÄG) till en eller flera kommunala fastigheter.

Parkeringsytorna, planlagda som B_n,u, kan överföras till en blivande samfällighet för grupphusområdets behov och/eller till någon eller några av de fastigheter Stopstorps kommanditbolag äger i anslutning till planområdet. Detta görs lämpligen i samband med regleringen av övriga parkeringsytor och kommunikationsstråk inom grupphusområdet, dvs. inom det större arbetet. Hur denna större reglering kan gå till beskrivs i utredningarna *Förslag på fastighetsrättsliga åtgärder berörande område D i Åkershusområdet, Staffanstorps kommun*, Söllscher lantmäterikonstult, 2016, samt *Promemoria avseende Åkershusområdet, Staffanstorp*, Bryggan, 2020.

Avtal

Formerna för kommunens övertagande av allmän platsmark regleras i separata avtal mellan nuvarande fastighetsägare och kommunen. Utgångspunkten är att kommunen ska ersättas för de kostnader ett övertagande av drift- och underhållsansvaret för den allmänna platsen innebär.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Stanstorp 1:26 (Stopstorps kommanditbolag)
Stanstorp 1:874 (Staffanstorps kommunfastigheter)

Fastighetsbildning

Den mark på Stanstorp 1:874 som är planlagd som PARK överförs från Staffanstorps kommunfastigheter till en av Staffanstorps kommun ägd fastighet, förslagsvis Stanstorp 1:6.

Den mark på Stanstorp 1:26 som är planlagd som GATA respektive GCVÄG överförs från Stopstorps kommanditbolag till en av Staffanstorps kommun ägd fastighet, förslagsvis Stanstorp 1:6.

Den mark som planläggs för parkering, dvs. som B_n,u, kvarligg hos respektive fastighetsägare tills vidare, dvs. tills en samfällighet eventuellt bildats för grupphusbyggelsen. Hur parkeringsytorna kommer att fördelas mellan Stopstorps kommanditbolag och de boende i grupphusområdet hanteras inte i denna planläggning utan får bli en fråga mellan Stopstorps kommanditbolag och eventuellt blivande samfällighetsförening.

Det garage som finns vid infarten till området ligger både på Stanstorp 1:26 och på Stanstorp 1:874. Hela den markyta garaget står på överförs till en av Stopstorps kommanditbolag ägd fastighet.

Fastighetsägarna för Stanstorp 1:26 respektive Stanstorp 1:874 ska, i samråd med kommunen, ansöka om alla fastighetsbildningsåtgärder. Ovan nämnda fastighetsägare ska även bekosta åtgärderna.

Ledningsrätt, servitut med mera

Planområdet berör två ledningsrätter, 1230-796.2 och 1230-796.3.

Huvuddelen av den kvarteretsmark som berör ledningsrätterna planläggs som u-områden i planen och förses med prickmark (förbud att uppföra byggnad). Undantaget är ett mindre område i nordväst där ett befintligt garage bekräftas i planen trots att det är uppfört över ledningsrätt och VA-ledningar. Här ges u-område men med korsmark vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras över ledningarna.

Ekonomiska genomförandefrågor

Planeekonomi

Kommunen kommer att få ökade kostnader för drift- och underhåll av allmän plats. Avtal kommer att upprättas mellan nuvarande fastighetsägare och kommunen som reglerar den ersättning kommunen kommer att få som kompensation för övertagandet.

Exploateringsavtal

I det kommande exploateringsavtalet kommer bl.a. planlägningskostnaderna samt formerna för överlåtandet av den allmänna platsmarken att regleras, t.ex. att kommunen ska ersättas för de kostnader ett övertagande av drift och underhållskostnaderna av den allmänna platsen innebär samt att nuvarande fastighetsägare ska stå för alla fastighetsbildningskostnader.

Bygglov och bygglovsavgifter

Eventuella bygglovsavgifter utgår enligt kommunens taxa.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

Staffanstorp 2022-10-20

Tommi Lehto
Planarkitekt

Johan Stenson
Planarkitekt, Sigma Civil AB



