



PROMEMORIA
AVSEENDE
ÅKERSHUSOMRÅDET, STAFFANSTORP

Limhamn 2020-04-07



MALMÖBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB

Järnväggsgatan 15, SE-216 14 LIMHAMN

TELEFON 040-17 09 49

malmo@bryggan.se

ORG.NR 556546-9326

www.bryggan.se

STOCKHOLMSBRYGGAN

TELEFON 08-545 25 990

GÖTEBORGSBRYGGAN

TELEFON 031-15 35 00

NORRBRYGGAN

TELEFON 023-125 00

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	UPPDRAG	3
3	FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER	3
3.1	Detaljplan	4
3.2	Allmän Platsmark	4
3.3	Parkeringar	6
3.4	Ledningar	7

BILAGOR

Detaljplaner	Bilaga 1
Områdesindelning	Bilaga 2
Garage och Parkeringsplatser	Bilaga 3

1 BAKGRUND

Området är första gången planlagt 1968 med en byggnadsplan för "Gullåkra, Brågarp och Stanstorp". Denna detaljplan täcker en stor del av nordvästra tätorten. 2006 vann en ny detaljplan för området laga kraft där i stort sett hela planområdet utgör kvartersmark förutom en kortare gatusträcka. Kommunen är inte huvudman inom detaljplanen. Detaljplanerna redovisas i bilaga 1. I denna detaljplan möjliggjordes nya bygggrätter för bl.a. småhus. Observera att i detaljplanen från 2006 är inte området "Åkerlyckan" i nordvästra hörnet planlagt, trots att det trafikmatas via Åkershusvägen.

2011 beslutade kommunfullmäktige i Staffanstorp att försälja flerbostadshusen inom Åkershusområdet till KPA Pensionsförsäkring AB (nedan kallat KPA). Ägarbolaget heter Stopstorp Kommanditbolag men ägs i sin helhet av KPA. Försäljningen genomfördes 2012. Utöver flerbostadshusen innehåller området 15 radhus kallat C-området och 46 rad-/parhus som benämns D-området. Dessa radhus och parhus är avstyckade och ägs av privatpersoner. Områdets disponering framgår av bilaga 2.

Med hänsyn till att området utgörs av kvartersmark är det upp till fastighetsägarna själva att bygga och förvalta allmän plats inom området, tillika ledningar för VA, fjärrvärme m.m.

2014 ingicks ett avtal mellan Staffanstorpshus och KPA med avsikt att separera fjärrvärme och vatten inom Åkershusområdet. Detta avtal grundade sig på utredningar gjorda av Söllscher Lantmäterikonsult samt Bengt Dahlgren Syd AB. Ett avtal tecknades med E.ON om att överlåta fjärrvärmecentral och ledningsnät inom Åkershusområdet till E.ON varvid E.ON övertar allt ansvar för fjärrvärmeleverans.

För Vatten- och avloppsanläggningar föreslogs i utredningarna att delar av dricksvattensystemet skulle övertas av Staffanstorps Kommun från Folksam då det är VA-huvudmannens ansvar att distribuera dricksvatten och ombesörja avloppsvatten. Vissa delar av D-området föreslogs bilda gemensamhetsanläggning för dagvatten- och dränering.

Därefter har utredningar gjorts 2014 och 2016 för att skapa underlag för åtgärder för att underlätta framtida förvaltning av området.

2 UPPDRAG

Uppdraget består i att utifrån tidigare genomförda utredningar redovisa möjligheter att genomföra juridiska förändringar av området för att underlätta framtida förvaltning och ägande.

3 FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER

Då området idag är helt privatägt är det upp till de deltagande parterna att komma överens om hur området skall skötas. Detta görs lämpligast genom gemensamhetsanläggningar för vägar, ledningar och belysning. Då området består av många fastighetsägare och väldigt många bostäder kommer förvaltningen att vara svårhanterad. Dessutom ger ägandeförhållandet en stor obalans då KPA äger en stor volym bostäder i sina flerbostadshus kontra den enskilde husägaren i radhusen.

Samtliga marköverlåtelse som följer nedan bör föregås av erforderliga utredningar vad gäller markens beskaffenhet vad avser kvalitet, miljö m.m. och därmed behandlas på samma sätt som en normal fastighetsöverlåtelse.

3.1 Detaljplan

För att kunna möjliggöra flertalet av de åtgärder som anges i denna PM behöver en ny detaljplan för området tas fram. I en ny detaljplan rekommenderas att gator övergår i kommunal regi. En sådan övergång är förknippad med ett pris, då gator enbart innebär kostnader för ägaren. Här bör således KPA ersätta kommunen vid övertagandet motsvarande en summa av nuvärde av framtida driftkostnader.

3.2 Allmän Platsmark

Den allmänna plats för gata som finns i området utgör i huvudsak fastigheten Stanstorp 1:26, se karta nedan. Stanstorp 1:26 ägs idag av KPA. Under förutsättning att allmän plats blir kommunal inom området bör denna fastighet, exklusive garage och parkeringsplatser, övergå till lämplig kommunal gatufastighet.

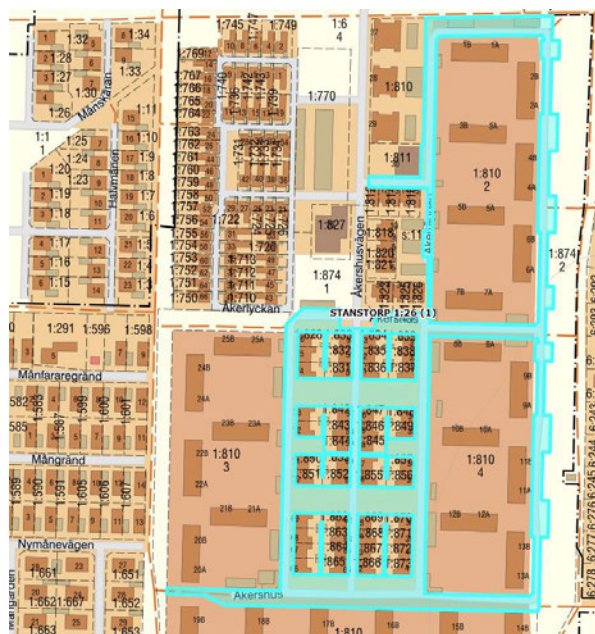


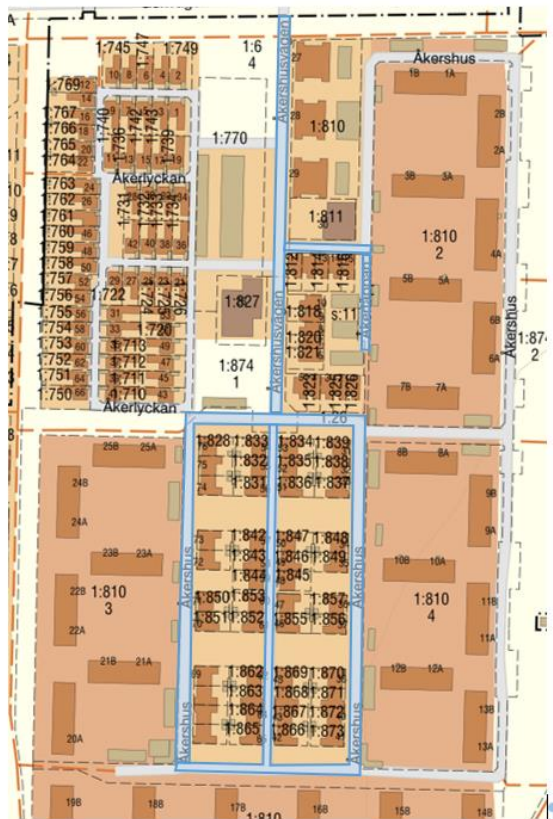
Fig 1: Stanstorp 1:26

De delar av fastigheten Stanstorp 1:874 som är belägna i området innehållandes parkmark och gatumark bör regleras över till en kommunal gatufastighet.



Fig 2: Stanstorp 1:874

Ett alternativ till de båda förslagen ovan är att enbart reglera den gatumark där fler fastigheter berörs, markerat i Fig 3 nedan, på så sätt kommer de gator som enbart försörjer KPA:s fastigheter fortsatt vara i enskild ägo.



I samband med detta bör samtliga ledningar för VA, el och fjärrvärme som ligger i gatumark säkras upp med servitut eller ledningsrätt i enlighet med det som redovisas i Söllschers PM från 2014 och 2016.

3.3 Parkeringar

De parkeringsplatser som idag nyttjas av de boende i C- och D-områdena bör vara kvar inom kvartersmark i den nya detaljplanen och därmed utgöra gemensamhetsanläggning för de boende.

Den parkering som är belägen i nordvästra delen av Åkershusområdet ägs idag av Staffanstorps Kommun (Stanstorp 1:770). Denna parkering nyttjas av boende inom "Åkerlyckan" och bör därmed övertas av de boende i form av gemensamhetsanläggning.

Vid övergång av vägfastigheten 1:26 till Staffanstorps Kommun bör parkeringsgaragen i nordöstra hörnet regleras till KPA:s fastighet 1:810.

Parkeringsgaraget inom 1:874 som nyttjas av KPA bör regleras till KPA:s fastighet.

LSS-boende på 1:827 kommer att behöva fler parkeringsplatser än det har idag. Dessa kan tillskapas väster om fastigheten inom det som idag är 1:770.

Förslag på hur parkeringsgarage och parkeringsplatser kan omdisponeras framgår av bilaga 3. Observera att detta är ett förslag utifrån ytor. Det behöver göras en beräkning av parkeringsbehov utefter parkeringsnormen för att därefter fördela parkeringsplatser på lämpligt sätt.

3.4 Ledningar

Allmänna VA-ledningar

Generellt sett brukar VA-huvudmän föredra att ha allmänna VA-ledningar i kommunal allmän platsmark. Anledningen till detta är att det förenklar driften för anläggningarna till exempel vid akuta stopp eller planerade åtgärder, främst på så sätt att ingen annan aktör behöver involveras i arbetet. De allmänna VA-ledningarna som går genom området från Genvägen ner till område D rekommenderas därmed att ligga i allmän platsmark.

Gång- och cykelvägen som går genom område D är ca 6 m bred från fasad till fasad. Då husen ligger i fastighetsgräns upplevs denna passage väldigt smal. Eftersom de kommunala VA-ledningarna ligger i detta stråk bör denna gång- och cykelväg vara kommunal.

Ett alternativ är att gång- och cykelvägen blir enskild i form av gemensamhetsanläggning men med servitut eller ledningsrätt för kommunala VA-ledningar.

Enskilda VA-ledningar

Inom område D finns ett flertal enskilda VA-ledningar som förser olika byggnader med vatten och avlopp. Dessa ledningar rekommenderas bli enskilda, antingen genom enskilt ägande alternativt gemensamhetsanläggning. Det bör ej åläggas VA-huvudmannen att hantera dessa ledningar. Ledningarnas läge är i dagsläget osäkert.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeförsörjningen sker genom leverans till undercentral belägen i södra delen av området och därifrån vidare distribueras värmen i ett s.k. sekundärnät inom området. Fjärrvärmenätet bör säkerställas genom ledningsrätt alternativt markupplåtelseavtal till förmån för E.on.

Belysning

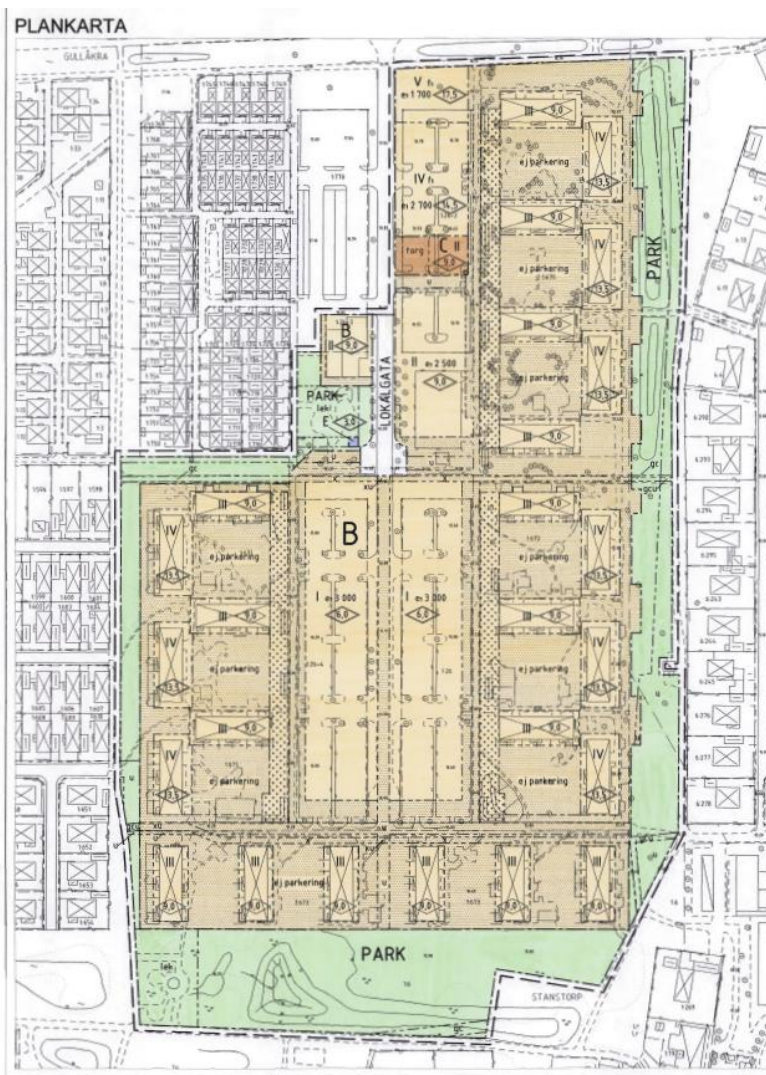
I dagsläget levereras all ytterbelysning från elcentral i en av KPA ägd byggnad. Då en fastighet enligt lag ej får försörja en annan fastighet med el så bör dessa kopplas om och antingen skapa ett nytt nät som blir gemensamhetsanläggning inom område D alternativt att respektive armatur försörjs från det bostadshus där de är placerade.

Elmatning till yttre markskåp bör dras om och förses med egna mätare för D-områdets gemensamhetsanläggning i enlighet med den rapport Ronny Dennfjord vid Bengt Dahlgren upprättat 2013-09-30.

Belysning vid parkeringsplatser föreslås ändras och upprättas på nya belysningsstolpar. För de parkeringar som betjänar KPA:s fastigheter skall dessa kopplas på KPA:s elnät och för de parkeringar som betjänar de boende i område D bör dessa ingå i gemensamhetsanläggning.



Detaljplan 2006-07-25



ORIENTERINGSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisande beteckningar. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet, ritad 3 mm utifrån området
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokaltvåls

PARK Anlagt park

KVARTERSMARK

- B Bostäder och bostadskomplex. Bostadsanknuten verksamhet, som inte är utövande för omgivningen, får förekomma.
- C Centrumverksamhet
- E Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- lek Lekplats
- gc Gång- och cykelväg
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD

ei 000 Största bruttovolym i kvadratmeter

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggt
- Marken för endast bebyggt med mindre byggnader såsom förelä, sprutor eller garage med högsta byggnadshöjd 3,5 m
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykelväg
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

- farög Torgyta skall anordnas
- ej parkering Parkeringsplats för inte finnas

BYGGNADERS UTFORMNING

- 0,6 Högsta byggnadshöjd i meter
- 0,0 Högsta totalhöjd i meter
- II Högsta antal våningar
- f₁ Byggnad skall utformas så att den uppfyller högt ställda krav på god arkitektur och boendemiljö.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Gensynförordningen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

DETALJPLAN

Regler och bestämmelser för byggande enligt PBL

PLANKARTA MED

PLANBESTÄMMELSER

STANSTORP 1:26 mtl, "Åkershus" STAFFANSTORPS KOMMUN

Upprättad 060206, reviderad 060309 och 060621 Staffanstorps kommun Arkitektbyråen Stadsbyggnadskontoret

Arkitektbyråen Stadsbyggnadskontoret

Opplysningsvesenistesen A1 1:100

Övriga planhandlingar:

- Planbestämmelser
- Plankarta
- Plankarta med planbestämmelser
- Marken

ANTAGEN AV MILJÖ- OCH SAMFÄLLIGHETSFRAMMÖRANDE 2006-06-21

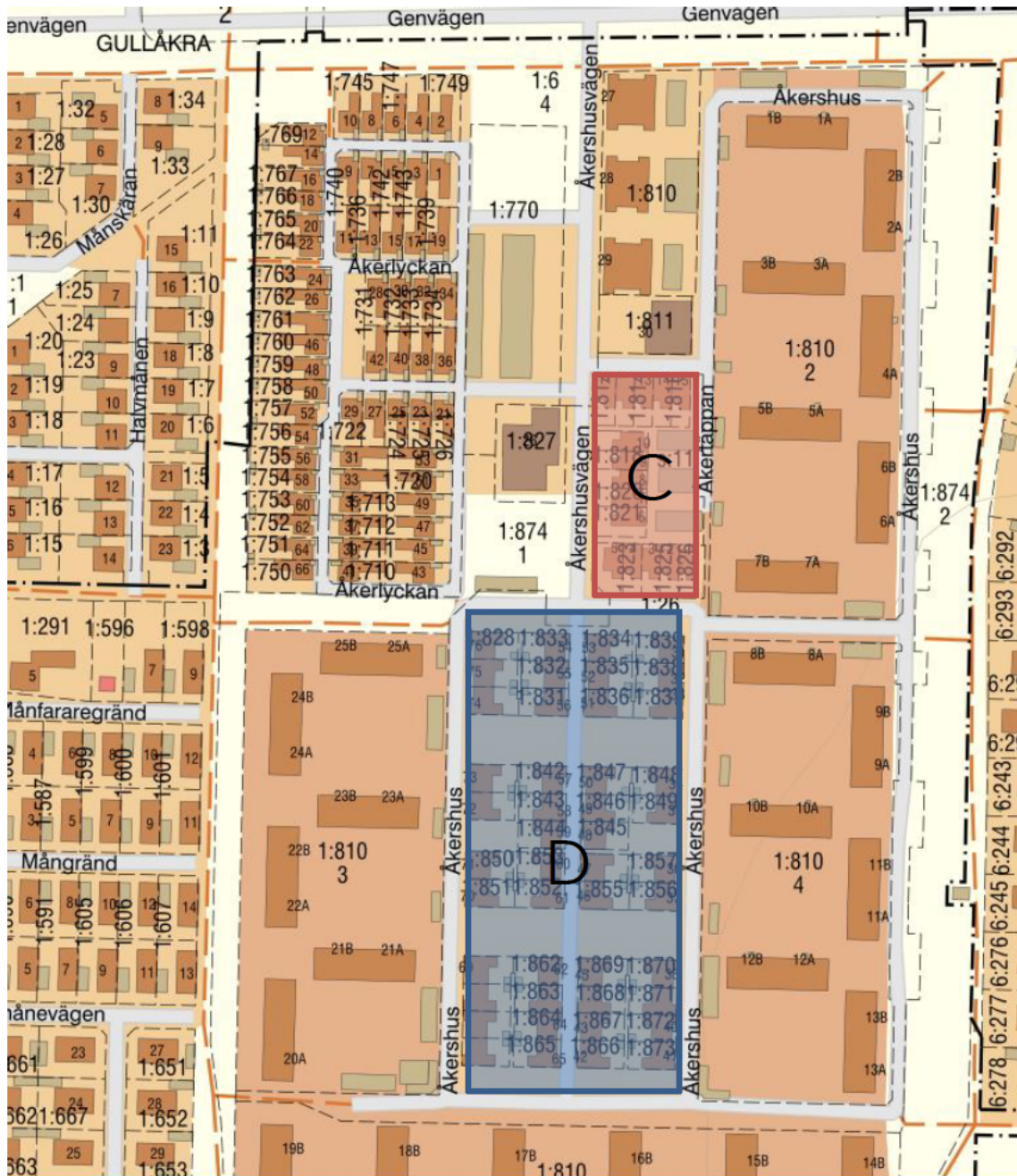
LAGA KRAFT 2006-07-25

STADSBYGGNADSKONTOR

1:100 060206

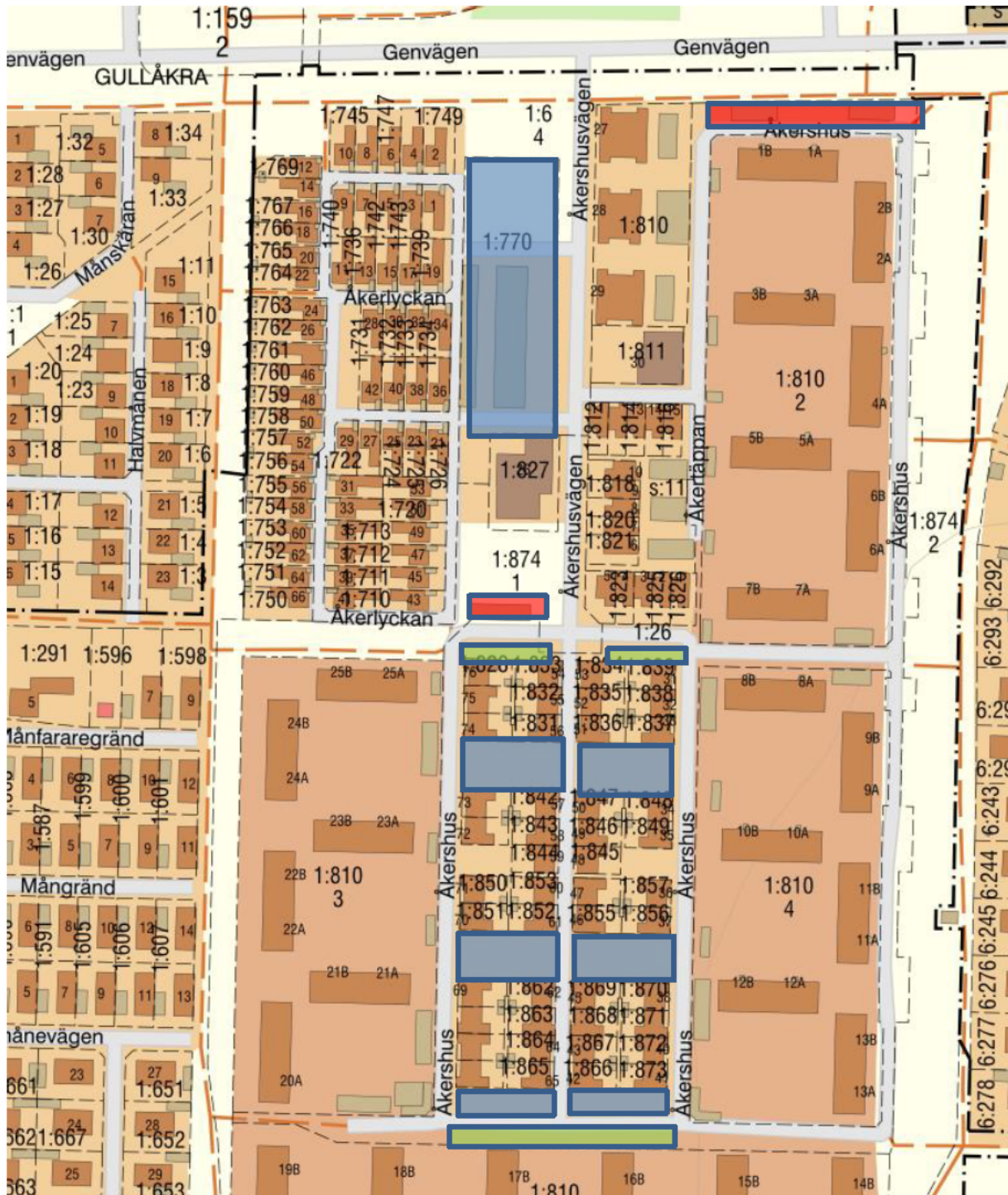
S 76




Områdets disponering och fastighetsägande



1:6	Staffanstorps Kommun
1:26	Stopstorp Kommanditbolag (KPA)
1:770	Staffanstorps Kommun
1:810	Stopstorp Kommanditbolag (KPA)
1:811	Stopstorp Kommanditbolag (KPA)
1:827	Staffanstorps Kommunfastigheter
1:874	Staffanstorpshus

Garage och Parkeringsplatser



-  GA parkering
-  Till Stopstorp
-  Parkerings för Stopstorp, kvartersmark