



Staffanstorps
kommun

Redogörelse efter samråd

Detaljplan för Stanstorp 1:874 m.fl., Åkershus gator och parkmark

i Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2022-05-09 -- 2022-05-29 Handlingarna har funnits tillgängliga på Rådhuset i Staffanstorp, på biblioteken i Staffanstorp och Hjärup samt på kommunens hemsida.

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Kungörelse har varit införd i Sydsvenskan 2022-05-09.



Inkomna yttranden utan erinran

Följande myndigheter och företag har lämnat ytanden utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- EON Energidistribution
- Nordion Energi
- Skanova

Inkomna yttranden med synpunkter

Följande myndigheter och sakägare lämnat ytanden med synpunkter:

- Lantmäteriet
- Fastighetsägare Stanstorp 1:831
- Fastighetsägare Stanstorp 1:846
- Fastighetsägare Stanstorp 1:848 m.fl.
- Fastighetsägare Stanstorp 1:855
- Fastighetsägare Stanstorp 1:863
- Fastighetsägare Stanstorp 1:865
- Fastighetsägare Stanstorp 1:867 m.fl.
- Fastighetsägare Stanstorp 1:871
- Fastighetsägare Stanstorp 1:872
- Åkertäppans samfällighetsförening

Redovisning av yttranden med synpunkter

Inkomna yttranden från berörda myndigheter/organisationer:

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras:

LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I EXPLOATERINGSAVTAL
När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring: vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor) vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem.

FASTIGHETSBILDNING

I planbeskrivningen framgår att det gjorts en utredning för förslag på fastighetsrättsliga åtgärder. Denna finns inte tillgänglig på kommunens hemsida. De fastighetsbildningsåtgärder som krävs bör framgå tydligare i planbeskrivningen och det bör också framgå vem som tar initiativ och vem som står för kostnader. Det bör också framgå om man har för avsikt att ingå avtal om att överföra allmän plats. Många av dessa frågor är även det översiktliga innehållet i exploateringsavtalet enligt ovan.



Lantmäteriets övriga synpunkter:

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Av planbeskrivningen framgår vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

BRISTFÄLLIG BESKRIVNING AV X-OMRÅDE

Lantmäteriet noterar att området är utlagt som x-område även i nu gällande plan. Dock verkar det inte finnas något servitut för x-området. I dagsläget tillhör aktuellt område kommunens fastighet. Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att x-område, på samma sätt som ett u-område, inte säkerställer rätten till tillträde utan det krävs även upplåtelse, tex ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. Om kommunen avser att reglera aktuellt område till en privat fastighet bör detta säkras genom avtal.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

Kommentar:

Beskrivningarna om innehållet i exploateringsavtalet samt behovet av fastighetsbildningsåtgärder kompletteras.

Texten kompletteras även med information om hur befintliga planer påverkas samt enligt vilken lagstiftning handläggningen sker. Vad gäller x-området så läggs information om hur detta säkerställs in under rubriken ”Avtal”.

Inkomna yttranden från sakägare

Fastighetsägare Stanstorp 1:831

Vi på Fastigheten Staffanstorp Stanstorp 1:831 har synpunkter på detaljplanen över Åkershus området. Vi anser att Staffanstorp kommun ska även ta över huvudmannaskap för ”mellangatan” som leder mellan husen på Åkershus (gatan mellan grupphusen). På detaljplanen ni har gjort är den ej inräknad. Denna mellangata utnyttjas lika mycket av andra som bor i kommunen som av dom som bor på området. Det finns nu 2 st förskolor (varav Åkerhus förskola finns på den aktuella gatusträckan) och den nya Gullåkraskolan, så det är många barn och föräldrar som bor i kommunen som tar sig genom denna mellangata gående eller med cykel. Denna mellangata är mycket säkrare för gående och cyklar än att ta bilvägarna runt om husen, därför blir det en allmän cykel/gångväg för alla i kommunen. Dessutom kör även andra än dom boende bil på denna mellangata. Det finns inte heller någon möjlighet att begränsa folk att ta sig fram på mellangatan, vilket vi dock inte heller strävar efter. Sopbilen använder denna mellangata, och den är även en utryckningsgata. Vi tycker därför att kommunen ska ta huvudmannaskap av denna mellangata för det borde vara kommunens intresse för den utnyttjas av många av kommunens invånare som ej är boende i grupphusområdet.

Det är också viktigt att det är samma som gäller för alla i grupphusområdet, oavsett var man bor.

Kommentar:

Om kommunen ska ta över mellangatan måste den planläggas som gång- och cykelväg då den är för smal att planläggas som gata. Totala bredden på gaturummet är 5,8 meter. I fall mellangatan planläggs som gång- och cykelväg kommer all fordonstrafik att vara förbjuden. Detta skulle innebära att inte ens de boende skulle få använda den för att angöra sin fastigheter.

I fall mellangatan ligger kvar på kvartersmark och fastighetsägarna inom grupphusområdet bildar en samfällighetsförening som äger och förvaltar gemensam mark, bl.a. mellangatan, har man större möjligheter att styra hur denna gata ska utnyttjas, t.ex. genom skyltning.



Fastighetsägare Stanstorp 1:846

Parkeringarna norr o söder har avfärdats som samfällighet vid tidigare tillfälle. Gatan i Centrum av B området bör kommunen även ta över, då det finns 26 fastigheter som ska använda Stopstorps mark för att komma till sin fastighet. Även ta över parkeringarna och återställa löftet att parkering ingick i fastigheten idag har vi svårt att hitta parkering då Stopstorps hyresgäster tar de flesta parkeringarna vid kontroll i bilregistret var det en person som har haft sju parkeringstillstånd. Hastigheten i området regleras redan av skyltar vid infarten och är 7 km inte 30 km. Det skrivs att hastighet hålls naturligt nere och inbjuder till låga hastigheter, ditsatta gupp respekteras inte på östra sida där man kör upp på trottoaren för att undgå guppet och med hög hastighet mellan 30 och 50 km? Om östra och västra sidan breddas vad händer då med hastigheten? Det som upplevs som trångt är infarten till området både åt höger och vänster då parkeringarna tar mycket plats och gatan är smal? Om hörnet åt öster tas bort kommer det problem som var tidigare att höghusboende körde rakt över hörnet in på sitt område uppstå igen, då man inte respekterade högerregeln.

Kommentar:

Gatan - se föregående kommentar.

Parkeringarna - En detaljplan kan inte reglera formerna för parkering utan bara reservera mark för parkering. En detaljplan reglerar inte heller vem eller vilka som ska äga parkeringsytorna. Detta regleras lämpligen via avtal mellan berörda intressenter, dvs. Stopstorps KB, eventuellt blivande samfällighetsförening samt de hyresgäster och fastighetsägare som har behov av parkeringsplatser. Planläggningen tar dock inte ställning till detta utan ger bara möjligheten. Så länge ingen tar initiativ till förändring kommer dagens situation att fortgå. Dock är Stopstorp KB tydliga med att de utan ersättning inte har för avsikt att fortsätta sköta driften av gång-, grön- och parkeringsytor som i huvudsak inte nyttjas av deras hyresgäster.

Gatuutformningen - Detaljplanen måste se till att det finns möjlighet att utforma gatorna på ett sådant sätt att servicefordon som t.ex. sopbil kan ta sig genom området utan att behöva köra upp på trottoarer och refuger. Därmed inte sagt att det ska bli lättare att köra fort inom området. Dock säger detaljplanen inget om själva utformningen av eventuella ombyggnader utan detta sker i ett senare skede.

Skylden om gångfartsområde vid infarten till området har inte stöd i någon lokal trafikförordning eller annat beslut så rent juridiskt gäller 30 km/h som högsta hastighet inom området. Det finns dock inga tankar om att ta bort skylden om gångfartsområde och detta är inte heller något som regleras i en detaljplan.

Fastighetsägare Stanstorp 1:848 m.fl.

Till efterkommande av framställt Samråd av detaljplan för Stanstorp I :874 med flera, Åkershus anförs som ombud för nedan tecknade fastighetsägare följande.

Synpunkter

På den nämnda detaljplan som nu är föremål för samråd framförs i stort följande synpunkter:

- Tar bort i avtal stadgade egna boendeparkeringsplatserna som ger möjlighet att ladda sitt fordon invid och från sin egen fastighet.
- Tar bort i avtal stadgade besöksparkeringarna.
- Medför brist på parkeringsplatser, är redan ett minimum under helger.
- Angivna tomtgränser är ej i överensstämmelse med avtal, verkligheten och verkliga tomtgränser, skulle angivna tomtgränser vara rätt finns en del av fastigheterna på annans mark.

Kommunen kan överta huvudmannskapet för allmän plats utan att planförhållandens ändras. Gällande detaljplan antogs år 2006, för blott 16 år sedan. Utformningen av nuvarande ytor för biltrafik, gång och cykeltrafik skedde för blott cirka 15 år sedan.

Staffanstorps AB marknadsförde det nya Åkershus, D-husen, bland annat med följande ord:

- ”Trender är kortvariga men hus är långlivade. Våra hus överlever kortsiktiga modenyer och ger dig ett boende där funktion och nytta harmonierar med estetik och klassisk skönhet.”
- ”Ett hus ska vara mycket mer än ett tak över ditt huvud. Det ska ge dig värme, trygghet och komfort och vara en källa till din inspiration.”

När ska vi få lugn och ro från allt det som Staffanstorps AB ställt till med? Detta är Staffanstorps kommun, i egenskap av huvudman, ansvariga för.

Kommentar:

Avtal - Kommunen har efterfrågat kopia på det avtal som det refereras till ovan men inte fått in något. I och med att det finns möjlighet att inkomma med synpunkter även under granskningen finns det fortfarande möjlighet att skicka in avtalet till kommunen så att kommunen kan ta ställning till avtalets innehåll och i vilken mån det påverkar planläggningen.

Parkeringsbehov - När planen genomförs kommer fyra parkeringsplatser, dvs. en i varje kurva på gatan som omger grupphusområdet att tas bort. Om fastighetsägarna i grupp-



husområdet bildar en samfällighetsförening och tar över det antal parkeringar man har behov av kommer varje fastighet få möjlighet att få tillgång till en reserverad parkeringsplats på samfällighetens mark. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Tomtgränser - De fastighetsgränser och gränspunkter som redovisas i planen är lantmäteriets. Då den nuvarande fastighetsindelningen i huvudsak upprättades i samband med att grupphusområdet etablerades finns ingen anledning att ifrågasätta gränsernas lägesriktighet. Möjlighet finns dock att justera fastighetsindelningen så att t.ex. garaget i norväst i sin helhet hamnar på Stopstorp KBs mark.

Huvudmannaskap av allmän plats - Gällande detaljplan föreskriver att huvudmannaskapet för den allmänna platsen ska vara enskilt varför det inte är möjligt för kommunen att överta huvudmannaskapet för den parkmark som omger bostäderna. Vad gäller de blivande gatorna kring grupphusområdet ligger dessa på kvartersmark i gällande plan vilket gör det ännu svårare för kommunen att överta huvudmannaskapet för gatorna jämfört med parkmarken.

Fastighetsägare Stanstorp 1:855

Gata mellan radhus Åkershus önskar bli gång o cykelväg från Åkershus 46

Kommentar:

Gatan - se tidigare kommentarer.

Fastighetsägare Stanstorp 1:863

Ang. detaljplan för Stanstorp 1:874 m.fl. Åkershus.

Bakgrund: Vi har i många år, i stort sett sedan 2015 försökt att på alla sätt synliggöra problemen som finns på Åkershusområdet. Vi har haft otaliga möten och sammankomster med både nuvarande ledning för Centrumfastigheter och tidigare ledning för Staffanstorps AB. Men det har hela tiden slutat med att absolut ingenting har hänt man har helt enkelt låtit saken rinna ut i sanden.

Därför är det extra viktigt att när man nu tar tag i saken att det blir rätt.

Synpunkter:

1. Mellangatan, gatan mellan grupphuset, är inte medtagen när det gäller vilka områden kommunen ska ha huvudmannaskap för. Denna "gata" är minst lika mycket utnyttjad som gång/cykelväg som de två andra som är medtagna. Här finns 2 st Förskolor plus att Gullåkraskolan har kommit till i år. Detta blir den naturliga vägen in till

centrum för gående och cyklande. Här kör sopbilarna, det är en utryckningsgata, samt att vissa från hyreshuset tar genvägen till och från Åkershusvägen genom gatan, ofta i höga hastigheter.

På min fråga till Tommi Letho, varför den gatan inte var med fick jag svar att den var avsedd för de boende. Skulle den vara med i kommunens omsorg, blev den mer allmän?? Ingenting kan vara mer fel än att påstå att den är för de boende. Det finns ingen möjlighet att på något sätt begränsa folk att ta sig fram här, och det är ingenting vi eftersträvar heller, det är helt enkelt en gång och cykelväg och lika mycket utnyttjad, troligtvis mer, som yttergatorna, då den är lugnare och mer naturlig att ta sig fram på.

Det är även viktigt att det blir samma som gäller för alla i grupphusområdet, oavsett var man bor.

Vi kräver att även mellangatan omfattas av kommunens huvudmannaskap.

2. Trafiken. Enligt underlaget gäller 30 km i hela området. Det finns ingen skylt som talar om att det gäller 30 km här. Däremot finns det skyltar in till området, vid guppet, som anger att det är gångfartsområde, där det är 7 km/timme som gäller. Detta anser vi ska fortsätta att gälla. Området här är inte byggt för att köra 30 km.

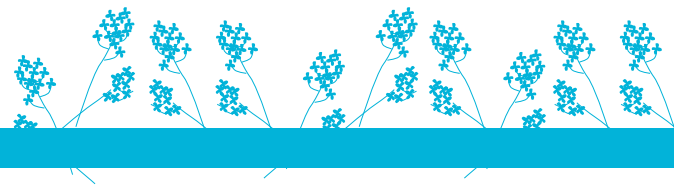
3. När det gäller parkeringsplatserna i området verkar det vara osammanhängande och rörigt. Är medveten om att detta inte ska ingå i detta skede men undrar var man kan ta del av "förslag på fastighetsrättsliga åtgärder berörande område D i Åkershusområdet", Staffanstorps kommun.

Vill även protestera mot att vi tillsammans med Stopstorp ska äga och förvalta våra parkeringsytor, områdesinterna gång och cykelstråk? Samt grönytor? Vi använder kanske 20 av alla parkeringsplatserna. Då skulle även de som inte har bil bli tvungna att betala för detta.

Kommentar:

1. Mellangatan - se tidigare kommentar

2. Trafiken - Skylten om gångfartsområde vid infarten till området har inte stöd i någon lokal trafikförordning eller annat beslut så rent juridiskt gäller 30 km/h som högsta hastighet inom området. Det finns dock inga tankar om att ta bort skylten om gångfartsområde och detta är inte heller något som regleras i en detaljplan.



3. *Parkering - förutom att den mark som planläggs som allmän platsmark ska tas över av kommunen tar inte detaljplanen ställning till hur parkeringar, gång- och cykelstråk samt grönytor på kvartersmark ska ägas eller utnyttjas. En detaljplan kan inte reglera formerna för parkering utan bara reservera mark för parkering. En detaljplan reglerar inte heller vem eller vilka som ska äga parkeringsytorna. Detta regleras lämpligen via avtal mellan berörda intressenter, dvs. Stopstorps KB, eventuellt blivande samfällighetsförening samt de hyresgäster och fastighetsägare som har behov av parkeringsplatser.*

Om fastighetsägarna i grupphusområdet bildar en samfällighetsförening och tar över det antal parkeringar man har behov av kommer varje fastighet få möjlighet att få tillgång till en reserverad parkeringsplats på samfällighetens mark. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Planläggningen tar dock inte ställning till detta utan ger bara möjligheten. Så länge ingen tar initiativ till förändring kommer dagens situation att fortgå. Dock är Stopstorp KB tydliga med att de utan ersättning inte har för avsikt att fortsätta sköta driften av gång-, grön- och parkeringsytor som i huvudsak inte nyttjas av deras hyresgäster.

Dokumentet "Förslag på fastighetsrättsliga åtgärder berörande område D i Åkershusområdet" bifogas granskningshandlingarna.

Fastighetsägare Stanstorp 1:865

Ang. detaljplan för Stanstorp 1:874 m.fl. Åkershus i Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Bakgrund: Jag köpte min fastighet Stanstorp 1:865 i oktober 2007 av Staffanstorpshus AB via Ask Fastighetsförmedling. Sedan 2008 framåt har vi som köpte husen i under 2007/2008 försökt att på alla sätt synliggöra problemen som finns med våra fastigheter även med placeringen på Åkershusområdet med omgivande enskild ägare. Vi har haft otaliga möten och sammankomster med både nuvarande ledning för Centrumfastigheter och tidigare ledning för Staffanstorpshus AB. 2012 har vi haft ett samråd med Lantmäteriet och Staffanstorpshus AB om att bilda en samfällighet av våra fastigheter i grupphus/parhusområdet (D-husen) men detta förkastades av oss då det i köpprocessen inte fanns någon registrering om samfällighet på fastigheterna, Lantmäteriet arbetade med ett nytt förslag om Delägarförvaltning men det kom aldrig till något avslut. Problemet med strukturen för de friköpta husen har hela tiden slutat med att absolut ingenting har hänt, man har helt enkelt låtit saken rinna ut i sanden.

Därför är det extra viktigt att när man nu tar tag i saken att det blir rätt och att vi fastighetsägare D-husen är delaktiga i förslagen innan dessa presenteras som detaljplaneändring.

Synpunkter:

1. Mellangatan, gatan mellan grupphus/parhus, är inte medtagen när det gäller vilka områden kommunen ska ha huvudmannaskap för. Denna "gata" är minst lika mycket utnyttjad som gång/cykelväg för nord/sydlig trafik som de två andra öst/västlig som är medtagna. Här finns nu 2 st Förskolor plus att Gullåkraskolan har kommit till i år. Detta blir den naturliga vägen in till centrum för gående och cyklande. Här kör sopbilen för våra fastigheter, det är en brand-/räddningsgata utan parkeringsmöjlighet, samt att vissa från hyreshusen tar genvägen till och från Åkershusvägen genom gatan trots förbjuden färdriktningsmarkering, ofta i hög hastighet.

På min fråga till Tommi Letho, varför den gatan inte var med fick jag svar att den var avsedd för de boendes behov. Skulle den vara med i kommunens omsorg, blev den mer allmän! Ingenting kan vara mer fel än att påstå att den är för de boende. Det finns ingen möjlighet att på något sätt begränsa folk att ta sig fram här, och det är ingenting vi eftersträvar heller, det är helt enkelt en gång och cykelväg och lika mycket utnyttjad, troligtvis mer, då den är lugnare och mer naturlig att ta sig fram på än yttergatorna.

Det är även viktigt att det blir samma som gäller för alla i grupphusområdet, oavsett var man bor. Vi kräver att även mellangatan omfattas av kommunens huvudmannaskap.

2. Trafiken. Enligt underlaget för detaljplanen gäller 30 km i hela området. Det finns ingen skylt som talar om att det gäller 30 km här. Däremot finns det skyltar in till området, vid "guppet" (gränsen mellan Åkershusvägen (kommunal idag) och planområdet), som anger att det är gångfartsområde, där fordons hastighet inte får överstiga gångfart (7 Km). Detta anser vi ska fortsätta att gälla. Området här är inte byggt för att köra 30 km med garage, soprum och entréer till grupphusen vid angringslingans sida, dessa entréer har småbarn som kan döljas av parkerade bilar.

3. Är medveten om att detta inte ska ingå i detta skede men undrar var man kan ta del av "Förslag på fastighetsrättsliga åtgärder berörande område D i Åkershusområdet, Staffanstorps kommun, Schöller lantmäterikonstult AB, 2016-11-08" samt "Promemoria avseende Åkershusområdet, Staffanstorp Bryggan, 2020".



Vi kräver även att vid fortsättningen av detaljplanen med eventuell samfällighet (inte acceptabelt) att involveras med möten och diskussioner för fastighetsägarna D-husen innan någon detaljplaneändring presenteras.

Kommentar:

1. Mellangatan - se tidigare kommentar.

2. Trafiken - Skylten om gångfartsområde vid infarten till området har inte stöd i någon lokal trafikförordning eller annat beslut så rent juridiskt gäller 30 km/h som högsta hastighet inom området. Det finns dock inga tankar om att ta bort skylten om gångfartsområde och detta är inte heller något som regleras i en detaljplan.

3. Miss av oss. De båda dokumenten kommer att vara tillgängliga i samband med granskningen.

Samfällighet - Detaljplanen föreskriver inte att någon samfällighet ska bildas. Så länge inte någon tar initiativ till detta kommer nuvarande situationen att fortgå. Dock är Stopstorp KB tydliga med att de inte har för avsikt att utan ersättning fortsätta med driften av gång-, grön- och parkeringsytor som i huvudsak inte nyttjas av deras hyresgäster. Att bilda en förening underlättar dock diskussionerna med Stopstorp KB då de har en part att diskutera med.

Fastighetsägare Stanstorp 1:867 m.fl.

Vi motsätter oss planförslaget rörande Stanstorp 1:874 m, fl. Åkershus som skickats ut till oss, då vår gata (det vill säga den södra delen av Åkershusvägen) inte är med i övertagandet som kommunen tänkt genomföra.

Då de två angringsvägarna (de vägar som benämns Åkershus och löper parallellt med Åkershusvägens södra del) ska övertas är det märkvärdigt att vår gata inte är med i planförslaget. Det är sällan man har olika huvudmän för olika gator i samma bostadsområde. Vi kan bara anta att den södra delen av Åkershusvägen ingår i beskrivningen ”internt kommunikationsstråk inom grupphusområdet” så som det står skrivet i Samrådshandling Detaljplan för Stanstorp 1:874 m.fl., Åkershus, s.5. Detta stämmer inte överens med verkligheten då den södra delen av Åkershusvägen är ett gång- och cykelstråk som frekvent nyttjas av gående och cyklister som passerar bostadsområdet utan att bo i dessa grupphus. På gatan ligger det en förskola och högre upp på Åkershusvägen ligger ännu en förskola samt nytilskottet Gullåkraskolan som tillför ökad trafik av icke boende på vår gata då detta är den snabbaste och naturligaste vägen att ta för att komma runt i området Åkershus.

Gatan som även har förbudsskylt för genomfart av fordon, trafikeras ändå av bilar som i hög hastighet väljer att köra igenom bostadsområdet för att snabbt ta sig till andra sidan Åkershus.

Det vill säga att den södra delen av Åkershusvägen är en gata som används i liknande utsträckning som resterande vägar som ska övertas av kommunen enligt detta planförslag, och bör därför ingå i huvudmannaskapsbytet.

Vi vill också poängtera att det ej finns skyltat att hastigheten på infartsgatan och angöringssslingan är 30km/h (så som det står i Samrådshandling Detaljplan för Stanstorp 1:874 m.fl., Åkershus, s.5), där finns endast skylt för gångfartsområde vilket innebär att hastigheten ska vara lägre än 7km/h.

Kommentar:

Gatan - se tidigare kommentarer.

Trafiken - Skylten om gångfartsområde vid infarten till området har inte stöd i någon lokal trafikförordning eller annat beslut så rent juridiskt gäller 30 km/h som högsta hastighet inom området. Det finns dock inga tankar om att ta bort skylten om gångfartsområde och detta är inte heller något som regleras i en detaljplan.

Fastighetsägare Stanstorp 1:871

Jag vill påpeka att jag som enskild fastighetsägare i grupphusområdet endast äger min egen fastighet och att denna motsvarar vad jag klarar av att sköta.

Jag vill definitivt inte äga någon annan mark gemensamt med övriga fastighetsägare. Detta är något som inte fungerar i verkligheten.

Majoriteten av oss som äger radhusen är pensionärer och köpte ett av radhusen för att få mindre bostadsyta och endast en liten tomt. Vi är eller blir mer eller mindre skröpliga med åren.

Ni borde ordna med ett möte med oss fastighetsägare och därvid ge oss korrekt information.

Kommentar:

Samfällighet - Detaljplanen föreskriver inte att någon samfällighet ska bildas. Så länge inte någon tar initiativ till detta kommer nuvarande situationen att fortgå. Dock är Stopstorp KB tydliga med att de inte har för avsikt att utan ersättning fortsätta med driften av gång-, grön- och parkeringsytor som i huvudsak inte nyttjas av deras hyresgäster.



Ett upplägg med samfällad mark förvaltat av en samfällighetsförening tillämpas vid grupphusbebyggelsen i Åkertäppan där gångvägar, garage och sophus med tillhörande mark ägs och förvaltas gemensamt.

Fastighetsägare Stanstorp 1:872

Angående detaljplan för Stanstorp 1:874 m fl Åkershus

Jag är en enskild fastighetsägare i grupphusområdet och äger min egen fastighet Stanstorp 1:872.

Jag vill definitivt inte äga någon annan mark gemensamt med övriga fastighetsägare.

Jag är 70+ och vi är många äldre i området. Har ni tänkt att vi ska sköta parkeringarna mellan våra hus åt Folksams hyresgäster? Jag förstår inte. Vi orkar knappt med det vi har utan hjälp.

När jag för snart 15 år sedan köpte ett av radhusen var för att få mindre bostadsyta och endast en liten tomt.

Det hade varit bra med ett möte med oss fastighetsägare, så vi kan få mera information.

Kommentar:

Se föregående kommentar.

Det är inte meningen att någon ska sköta parkeringsplatser åt någon annan. Meningen är att parkeringsytorna ska delas upp och Stopstorp KB ska sköta den del av ytorna som i huvudsak används av deras hyresgäster och att eventuellt blivande samfällighetsförening ska sköta de ytor som i huvudsak nyttjas av fastighetsägarna i grupphusområdet. Oftast lägger en samfällighetsförening ut driften av ytorna på en entreprenör (jfr. med hur en bostadsrättsförening sköter t.ex. trappstädning och gräsklippning). Eventuell uppdelning av parkeringsytorna m.m. är dock inget som regleras i denna detaljplan utan något som kan ske redan idag.

Åkertäppans samfällighetsförening

Synpunkter på förslag på ny detaljplan för Stanstorp 1 :874 m.fl, Åkershus

Undertecknade har granskat förslaget på ny detaljplan, och vill härmed framföra våra tankar och synpunkter.

Redan 2018 kontaktades de boende på Åkershus C- och D-områdena angående vägnätet i områdena, då Stopstorp KB ville hitta en lösning på situationen. Efter att ha läst dokumenten som ligger till grund för det aktuella förslaget på detaljplaneförändring förstår man nu att det ”Förslag på fastighetsrättsliga åtgärder berörande område D[...]”, Söllscher lantmäterikonsult 2016-11-08 som var startskottet för detta möte. Det är därför trevligt att någonting händer i ärendet nu, fyra år senare!

Det som förvånar oss är att man nu i förslaget till Planbeskrivningen enbart inriktar sig på D-området, även om C-området har samma problematik.

C-området, dvs Stanstorp 1:812-1:826 är beläget norr om D-området, och består av 15 radhus fördelat på tre huskroppar. I mitten av husen ligger tre gemensamma garagelängor kombinerat med gemensamt miljöhus samt elcentral. De gemensamma ytorna samt avtal för avfallshantering etc. hanteras av Åkertäppans Samfällighetsförening, där alla fastighetsägare är medlemmar. Gatadressen är Åkertäppan 1-15.

Åkertäppan 11-15 angörs direkt mot Stopstorp KBs mark och har entrén rakt ut i gatan, dvs vi kan inte på något vis ta oss till våra fastigheter utan att nyttja infartsvägen öster om Åkershusvägen. Åkertäppan 1-10 angör via samfällighetens gemensamma ytor, men för att nå denna måste man köra på den privatägda marken. Samma sak gäller även för att nå samfällighetens miljöhus, parkeringsplatser och garage.

Värt att nämna är även att infarten till våra garage, dvs söder om infarten till Åkertäppan, delas med Stopstorps KBs hyresgästers garageplatser, tre miljöhus samt infart till två gårdar.

I planbeskrivningen går även att läsa att ”Gatans utformning i angringsslingan gör att gaturummet upplevs som en gårdsgata och inbjuder till låga hastigheter”. Detta är vi inte beredda att hålla med om, då hastigheterna på gatunätet idag är väldigt höga och osäkra för områdets barn.

I ”Förslag på fastighetsrättsliga åtgärder berörande område D[...]”, Söllscher lantmäterikonsult 2016-11-08 samt ”PM avseende Åkershusområdet, Staffanstorp”, Bryggan 2020-04-07, har man berört flera av ovanstående synpunkter. Dock övergår båda utredningarna till att inrikta sig på enbart D-området, vilket även återspeglas i förslaget till ny detaljplan.



Problemet idag är att Stopstorp KB, genom förvaltare hos Newsec, inte åtgärdar de skador och fel på de delar av vägarna som enligt dem är ”delat ansvar”, dvs orange-markerat på nästa sida.

I likhet med bilaga 2 i Söllschers utredning föreslår vi att även gatorna kring Åkertäppan ska omfattas av denna detaljplaneförändring.

Grått område: Omfattas av förslag på detaljplan

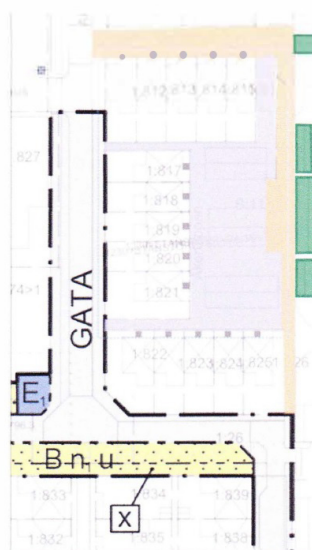
Lila område: Åkertäppans samfällighetsförenings gemensamma ytor

Orange område: Gatusträcka som även bör omfattas i detaljplaneförslaget.

Grönt område: Byggnader som tillhör Stopstorp KB som angörs via gemensam infart. Notera även infarterna till hyreshusens gårdar.

Kommentar:

Stora delar av det område som markerats med orange (gatumark) är för smalt för att kunna planläggas som en allmän gata enligt kommunens nuvarande krav på framkomlighet för servicefordon samt möjlighet att backa ut från parkeringsplats till gatan. Kommunen ser därför inga möjligheter att ta över gatan om det inte ges möjlighet att bredda gatan samt ordna vändmöjligheter för servicefordon (framför allt sopbil) som uppfyller arbetsmiljöverkets krav.



Ändringar efter samråd

Justeringar av planhandlingar har gjorts efter de synpunkter som har kommit in under samrådet samt efter önskemål från kommunala förvaltningar. Ändringar av planförslaget är enligt följande:

Plankarta

- De större parkeringsytorna inom gruppheusområdet har säkrats genom att de planlagts som bostadsmark där parkering ska anordnas. Byggnader som t.ex. garage eller sophus får inte heller uppföras inom dessa områden.
- I sydöst har detaljplanen tagit hänsyn till en framtida eventuell förlängning av Skolgatan in till Åkershusområdet genom att befintlig angöringsväg, gång- och cykelväg, parkeringar samt del av parkmarken har planlagts som gata.
- x-området, markreservatet för allmännyttig gång- och cykeltrafik, har tagit bort.

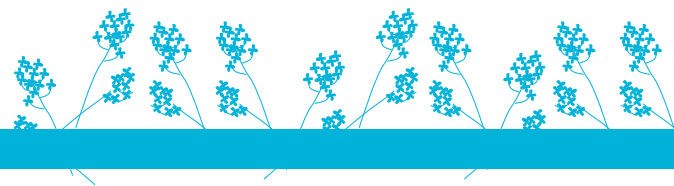
Planbeskrivning

- Information om hur nu gällande plan påverkas av aktuell planläggning har lagts till.
- Information om vilken version av PBL planen handläggs efter har lagts till.
- Information om gatumarken som lags till för att möjliggöra en framtida eventuell förlängning av Skolgatan in till Åkershusområdet har lagts till.
- Avsnittet om parkering har kompletterats med de tillkommande ytor.
- Avsnittet om fastighetsbildning har kompletterats.
- Avsnittet om exploateringsavtal har kompletteras.

Kvarstående synpunkter på detaljplanen

Berörda myndigheter/organisationer som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

- Samtliga synpunkter har tillgodosetts.



Sakägare som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

- *Fastighetsägaren Stanstorp 1:831* har inte fått sin synpunkt om att även det nord-sydgående gång- och cykelstråket genom grupphusområdet ska tas över av kommunen tillgodosedd. Övriga synpunkter och kommentarer kan inte hanteras inom ramen för arbetet med detaljplanen.
- *Fastighetsägaren Stanstorp 1:846* har inte fått sin synpunkt om att även det nord-sydgående gång- och cykelstråket genom grupphusområdet ska tas över av kommunen tillgodosedd. Övriga synpunkter och kommentarer kan inte hanteras inom ramen för arbetet med detaljplanen.
- *Fastighetsägaren Stanstorp 1:848 m.fl.* huvudsakliga synpunkter om att villkor för parkering ska finnas stadgade i avtal har inte gått att ta ställning till då kopia av avtalet inte gjorts tillgänglig för kommunen. Möjlighet finns dock att inkomma med kopia av avtalet under granskningen. Övriga synpunkter och kommentarer kan inte hanteras inom ramen för arbetet med detaljplanen.
- *Fastighetsägaren Stanstorp 1:855* har inte fått sin synpunkt om att även det nord-sydgående gång- och cykelstråket genom grupphusområdet ska tas över av kommunen tillgodosedd. Övriga synpunkter och kommentarer kan inte hanteras inom ramen för arbetet med detaljplanen.
- *Fastighetsägaren Stanstorp 1:863* har inte fått sin synpunkt om att även det nord-sydgående gång- och cykelstråket genom grupphusområdet ska tas över av kommunen tillgodosedd. Övriga synpunkter och kommentarer kan inte hanteras inom ramen för arbetet med detaljplanen.
- *Fastighetsägaren Stanstorp 1:865* har inte fått sin synpunkt om att även det nord-sydgående gång- och cykelstråket genom grupphusområdet ska tas över av kommunen tillgodosedd. Övriga synpunkter och kommentarer kan inte hanteras inom ramen för arbetet med detaljplanen.
- *Fastighetsägaren Stanstorp 1:867 m.fl.* har inte fått sin synpunkt om att även det nord-sydgående gång- och cykelstråket genom grupphusområdet ska tas över av kommunen tillgodosedd. Övriga synpunkter och kommentarer kan inte hanteras inom ramen för arbetet med detaljplanen.

- *Fastighetsägaren Stanstorp 1:871* - Synpunkterna och kommentarerna kan inte hanteras inom ramen för arbetet med detaljplanen.
- *Fastighetsägaren Stanstorp 1:872* - Synpunkterna och kommentarerna kan inte hanteras inom ramen för arbetet med detaljplanen.
- *Åkertäppans samfällighetsförening* har inte fått sin synpunkt om att även gatan inom Åkertäppan ska tas över av kommunen tillgodosedd.

Staffanstorp 2022-10-20

Tommi Letho
Planarkitekt
Staffanstorps kommun

