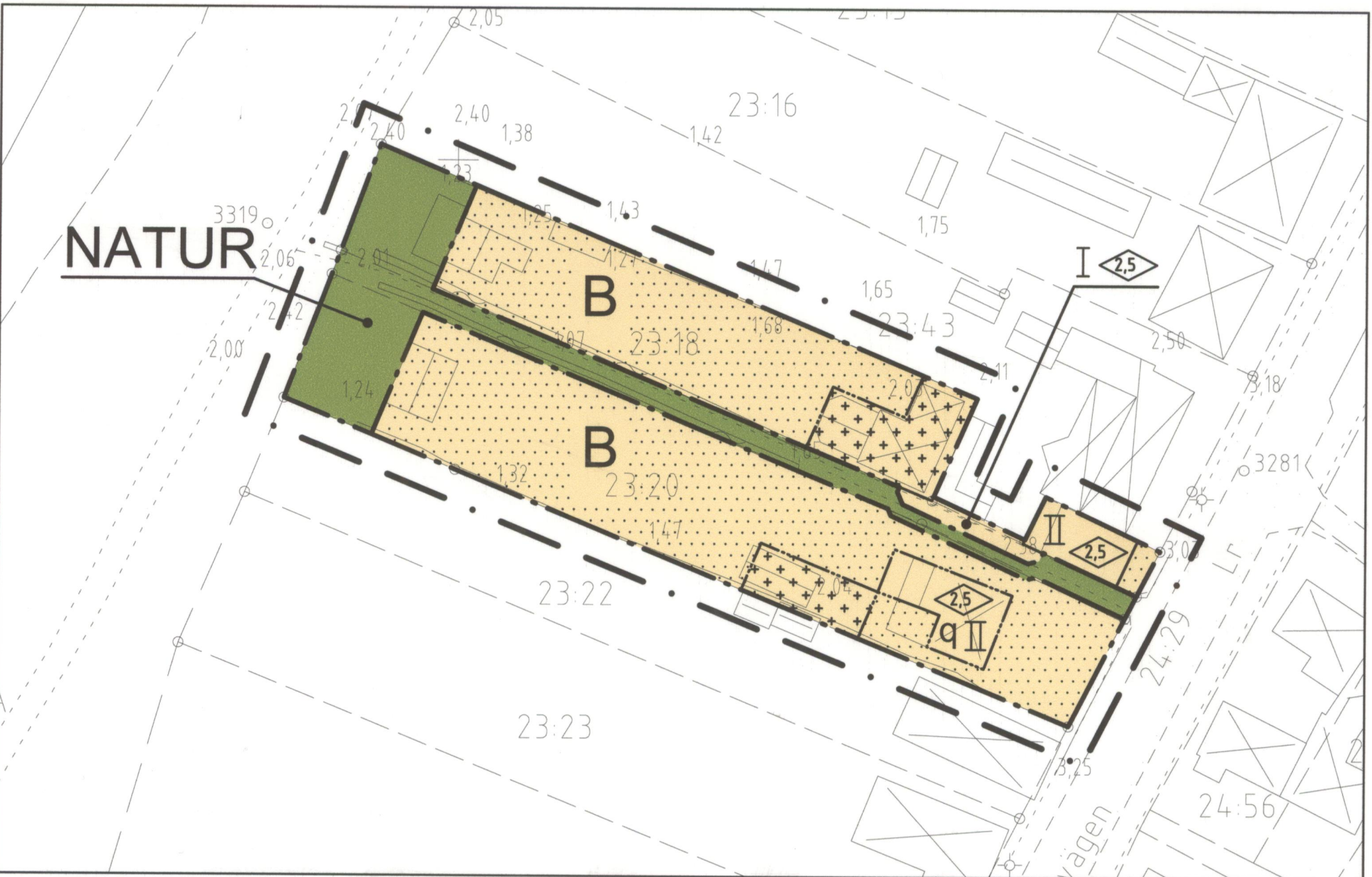


PLAN



Grundkarta över
Karstorp 23:18 m fl i
Lomma kommun, Skåne län.
Upprättad 2010-09-09

SWECO

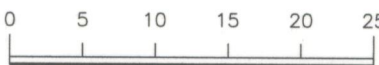
Yvonne Stenbom
Kartläggning

BETECKNINGAR

23:18	Traktigång
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Bostads- respektive uthus karterat efter huslöv
	Bostads- respektive uthus karterat efter takkontur
	Skärmtak
	Väggkant
	Väggkant
	Staket resp häck
	Belysningsstolpe
	Polygon- resp gränspunkt
	Rutnätspunkt
	Avvagd höjdpunkt

Skala 1:500
Måtklass: III
Koordinatsystem i plan: SWEREF99
Koordinatsystem i höjd: RH 70

Skala 1:500 (A2)



ORIENTERINGSKARTA



HANDLINGAR

- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Grundkarta
- ☒ Denna plankarta med bestämmelser
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☒ Behovsbedömning
- ☒ Utlåtande

ILLUSTRATION



PLANKARTA

Plankartan anger vad marken inom det område som omges av plangräns får användas till genom planbestämmelser och användningsgränser på kartan. Hur och under vilka villkor olika delar av planområdet får användas, anges genom egenskapsgränser.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

NATUR Naturområde

Kvartersmark

B Bostäder och icke störande verksamhet i anslutning till bostaden.

UTNYTTJANDEGRAD

Högst en huvudbyggnad får finnas per fastighet. Inom planområdet får endast två fastigheter avsedda för bostadsändamål finnas.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Markens får inte bebyggas.

Markens får endast bebyggas med uthus, garage och mindre gårdsbyggnader.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Ny bebyggelse skall anpassas till befintliga byggnader och till områdets karaktär. Huvudbyggnad får ej inrymma mer än en bostadslägenhet. Tillåten taklutning för huvudbyggnad är 35-45°.

Komplementbyggnader och komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad får uppföras i max en våning. Komplementbyggnad skall underordna sig huvudbyggnad vad gäller storlek, utformning och placering.

I-II Högsta antal våningar.

2,5 Högsta byggnadshöjd i meter.

q Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som ej får rivas eller förvanskas.

MARKENS ANORDNANDE

I fastighetsgräns mot allmän plats får ej plank eller mur uppföras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Redovisning av tänkt markutformning skall göras i samband med ansökan om bygglov.

DETALJPLAN FÖR
KARSTORP 23:18 M FL
STRANDVÄGEN

LOMMA, LOMMA KOMMUN, SKÅNE LÄN

NICOLAS CRONBERG
CHEF FÖR MILJÖ- OCH
BYGGFÖRVALTNINGEN

MAGNUS JUHLIN
PLANARKITEKT

ELVIRA GRANDIN
FOJAB ARKITEKTER AB

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
2011-09-08 § 78 BETYGAR:

LAGA KRAFT 2011-10-14

CLAES HEDLUND

1262-DP 11/01



1262 - DP 11/01

BESLUT OM DETALJPLAN

Antagen av kommunfullmäktige
2011-09-08 § 78

Betygar:

Claes Hedlund

Laga kraft 2011-10-14

Detaljplan för Karstorp 23:18 m fl,
Strandvägen

Lomma, Lomma kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Antagen av KF 2011-09-08

Detaljplan för Karstorp 23:18 m fl,
Strandvägen

Lomma, Lomma kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen är redovisad i följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning (denna beskrivning)
- genomförandebeskrivning
- utlåtande

Övriga handlingar som upprättats i samband med planen:

- fastighetsförteckning
- grundkarta
- samrådsredogörelse
- behovsbedömning (2010-10-26)

BAKGRUND OCH SYFTE

Plan- och byggkontoret fick 2009-12-15 i uppdrag av miljö- och byggnadsnämnden att ta fram en ny detaljplan för Karstorp 23:18 och 23:20 m fl. Planarbetet genomförs med normalt planförfarande och den fördjupade översiktsplanen för Lomma tätort utgör underlag och program för detaljplanearbetet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bredare förbindelsegång med byggrätt i ett plan, mellan fastigheten Karstorp 23:18:s båda delar. Breddning av befintlig förbindelse förutsätter ianspråktagande av mark som tillhör ett allmänt gångstråk i kommunal ägo söder om fastigheten. Detaljplanen säkrar fortsatt allmän tillgänglighet genom en flytt av gångstråket söderut. Fastigheten Karstorp 23:20, söder om gångstråket, föreslås avstå mark till detta ändamål. Detaljplanen syftar även till att reglera kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på Karstorp 23:20.

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms inte medföra sådan miljöpåverkan som avses i miljöbalken eller plan- och bygglagen. Någon särskild miljöbedömning har därför inte gjorts i samband med planarbetet. Behovsbedömning har upprättats, 2010-10-26, och medföljer planhandlingarna som bilaga.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet är beläget i den södra delen av Lomma tätort och består av fastigheterna Karstorp 23:18, Karstorp 23:20 samt en del av Karstorp 24:29. Planområdet avgränsas av Strandvägen i öster, av bostadsfastigheter i norr och söder samt av strand- och naturområde i väster.

Planområdet omfattar ca 2000 m².

Markägare

Fastigheterna Karstorp 23:18 och 23:20 är i privat ägo, Karstorp 24:29 ägs av Lomma kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Detaljplanen är förenlig med syftet i den fördjupade översiktsplanen för Lomma tätort, antagen av kommunfullmäktige 2003-01-30 och med syftet i gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2001-05-03. Båda dessa dokument föreskriver nuvarande markanvändning, bostadsbebyggelse, och planområdet ingår i område med särskilt värdefull bebyggelse.

Hela Lomma tätort omfattas av riksintresse för kustzonen med särskilda bestämmelser enligt miljöbalken till skydd för zonens natur- och kulturvärden. Riksintresset utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter och förslaget bedöms inte innebära väsentlig skada för kustzonen i Skåne.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan nr 157, *Stadsäga 1202 m fl vid Strandvägen i Lomma*, som vann laga kraft 1984-02-09.

Detaljplanen är en bevarandeplan som värnar bebyggelsen längs Strandvägen. Denna plan kommer att i berörda delar ersättas och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kommer att regleras i enlighet med kommunens kulturmiljöprogram.

Den västra delen av planområdet berörs av strandskydd enligt miljöbalken. Området ligger inom den del som utgör allmän plats och någon förändring av strandskyddets utbredning föreslås inte. Allmänhetens tillgänglighet och det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas negativt av föreslagna förändringar.

Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram utpekats bebyggelsen längs Strandvägen, söder om Karstorpsvägen, som en bebyggelsemiljö med kulturvärden att värna om. Bebyggelsen på både Karstorp 23:18 och Karstorp 23:20 har utpekats som kulturhistoriskt

värdefull och den på Karstorp 23:20 även som bevarandevärd. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Karstorp 23:18 genomgick en mycket omfattande ny- och ombyggnad i början av 2000-talet och det kulturhistoriska värdet, som enskild byggnad, bedöms därför ha minskat avsevärt. Den nya byggnaden är fortfarande en del av en värdefull kulturmiljö, vilket ställer särskilda krav på utformning och anpassning vid framtida åtgärder.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historia

Bebyggelsen inom planområdet är en del av det äldre byggnadsbeståndet längs Strandvägen som tillkom i samband med tegel- och cementindustrins genombrott under andra halvan av 1800-talet. Majoriteten av Strandvägens bebyggelse uppfördes vid sekelskiftet 1900 och bestod av låg och tät arbetarbebyggelse, ofta i form av parhus. Tomterna var långsmala med uthus och tillbyggnader i vinkel. Bebyggelsen grupperades utefter gatulinjen med entréer mot gatan och med sexindelade tvåluftsfönster eller korspostfönster. Byggnadsmaterialen hämtades lokalt och husen uppfördes i lommategel med papptak, som efter hand kompletterats med eternit i form av takplattor eller fasadskivor. Strandvägen utgjorde Lommas huvudled fram till 1984 då trafiken begränsades. Bebyggelsen längs Strandvägen utgör Lommas äldsta bevarade, sammanhängande boendemiljö och vittnar om den tid då orten expanderade som industrisamhälle. Många av byggnaderna längs Strandvägen har genomgått stora förändringar på detaljnivå men bebyggelsen är som helhet en välbevarad och mycket värdefull kulturmiljö. Småskaligheten och tätheten i bebyggelsestrukturen är karakteristisk och värdefull, liksom kontakten med havet och de långsmala tomterna.

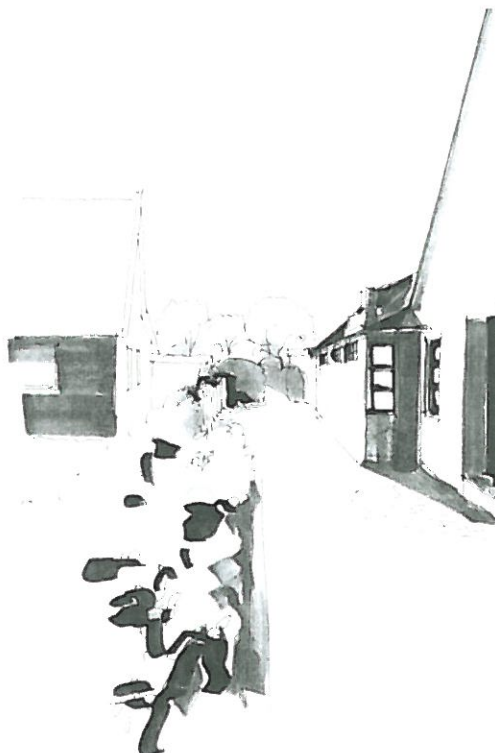
Bebyggelse

Befintlig bebyggelse på fastigheten Karstorp 23:18 är uppdelad i två byggnader, en mindre huvudbyggnad i öster och en byggnad där det tidigare funnits gårdshus. I planförslaget föreslås att dessa två befintliga byggnader sammankopplas till en sammanhängande byggnad. För att möjliggöra en sammanhängande byggnad införs en smal byggrätt i ett våningsplan mellan de båda byggnaderna. Den västra byggnadsdelen begränsas till en våning medan den östra delen fortsatt får uppföras i två våningar i överensstämmelse med tidigare detaljplan. För samtliga byggnader inom fastigheten gäller 2,5 meter som maximal byggnadshöjd. Den tidigare huvudbyggnaden, den östra byggnaden, är i dagsläget vitputsad med plåttak. Eftersom byggnaden

den ingår i en värdefull kulturmiljö skall kulturmiljöprogram-
mets rekommendationer följas vid ombyggnad.



*Huvudbyggnad på Karstorp 23:20 till vänster och bostadshus
på Karstorp 23:18 till höger. I mitten av bilden syns den östra
bostadsbyggnaden på Karstorp 23:18 med grått plåttak.*



*Perspektiv som visar Karstorp 23:18 med föreslagen förbindel-
segång till höger. Till vänster syns bostadshuset på Karstorp
23:20. (Illustration: Fyrform Arkitekter).*

Huvudbyggnaden på Karstorp 23:20 byggdes på 1850-talet och är ett av de äldsta husen på Strandvägen. Idag har byggnaden vitputsade fasader, med gavelrösten i svart träpanel och tak belagt med enkupigt rött taktegel. Trots att byggnaden förändrats mycket sedan den byggdes har dess volym och proportioner bevarats. På grund av byggnadens kulturhistoriska värde införs rivningsförbud samt skyddsbestämmelse som syftar till att förhindra förvanskning av byggnaden. Kulturmiljöprogrammets rekommendationer skall följas vid ombyggnad. Föreslagna planbestämmelser överensstämmer i övrigt med tidigare detaljplan och högsta våningsantal är därför två våningar och högsta byggnadshöjd 2,5 meter.

Mark

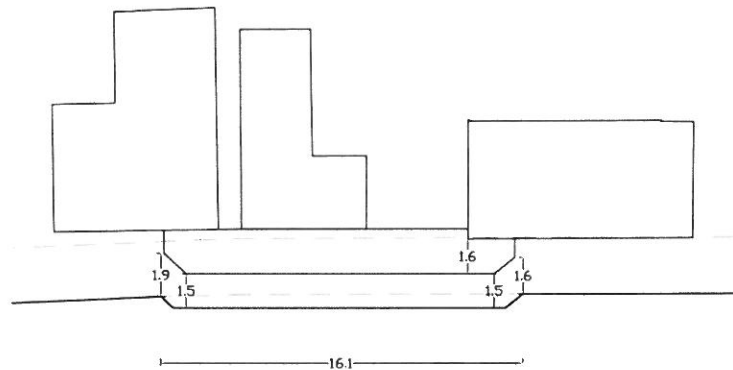
Vegetation

Planområdet består av två bostadsfastigheter med bostadshus och trädgårdar, ett allmänt gångstråk samt ett allmänt rekreationsområde som överlappar bostadsfastigheterna längst i väster. Det allmänna gångstråket förbinder Strandvägen med rekreationsområdet längs stranden i södra Lomma. Gångstråket har ursprungligen varit 2,5 meter brett i hela sin sträckning, men idag är flera partier betydligt smalare, ned till 1,4 meter. Omgivande häckar och vegetation har successivt gjort stråket smalare, men stråket har kvar sin karaktär som allmänt gångstråk och upplevs inte som privatiserat av angränsande fastigheter. Den lummiga omgivningen ger en fin inramning och häckar kantar stråket längs nästan hela dess sträckning.



Gångstråket i riktning mot havet.

Med anledning av ny byggrätt och utökning av Karstorp 23:18 förskjuts gångstråket söderut med ca 0,6 meter på en kort del av sträckan. För att gångstråket fortsatt skall ha en bredd på 1,5 meter i denna del föreslås att ett avsnitt av motsvarande bredd övergår från Karstorp 23:20 till Karstorp 24:29.



Principskiss som visar ny gångsträckning och dess mått enligt plankartans gränser.

Gångstigens smala mått passar in i den småskaliga miljön och är fullt tillräckligt för att fotgängare bekvämt skall kunna passera. Trafikskyltning vid Strandvägen talar om att gångstigen är en allmän gångväg. Förbindelsegången bedöms inte ha en privatiserande inverkan på gångstigen, utan kan snarast likställas med en husgavel.

De långsträckta och karakteristiska tomterna säkras genom att inga ytterligare bostadsfastigheter tillåts inom kvartersmark. Plank eller mur tillåts inte i obebyggd fastighetsgräns mot allmän plats.

Markhöjder

Markhöjder inom planområdet ligger på ca +1 till +3 meter. De lägsta höjderna återfinns i trädgårdarnas västliga delar och de högsta i anslutning till Strandvägen i öster. Befintlig bebyggelse och byggrätt i gällande detaljplan ligger i den östra delen inom höjdiintervallet +2 till +3 meter. Ny byggrätt som syftar till att förbinda befintliga byggnader hamnar på nivån +2,5 meter. Flera av byggnaderna inom planområdet är utpekade som kulturhistoriskt intressanta, bevarandevärda och ingår i en kulturhistoriskt intressant bebyggelsemiljö. På grund av platsens specifika förutsättningar bedöms en lägsta höjd som överstiger befintliga markhöjder motverka detaljplanens syfte och omöjliggöra bevarande av såväl befintlig miljö som befintlig bebyg-

gelse. Lägsta höjd för bebyggelse regleras därför inte i detaljplanen. Längs det kommunala strand- och rekreationsområdet väster om planområdet finns möjlighet att uppföra skydd mot stigande havsnivå enligt ställningstagande i utställd översiktsplan, ÖP 2010.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon varför inga särskilda radonskyddande åtgärder föreslås.

Trafik

Angöring till planområdets fastigheter kommer oförändrat att ske från Strandvägen. Planförslaget påverkar inte trafiken i närområdet och medför inget behov av ytterligare parkering. Trafikmängder på anslutande gator kommer ej att påverkas.

Längs Strandvägen finns trottoarer för fotgängare. Övriga trafikslag, cykel- och biltrafik, blandas i gatans körbana. Gång- och cykelvägen inom planområdet förbinder Strandvägen med strandstråket längs Lommas kustlinje. Sträckan har karaktär av naturstig och dess standard gör den olämplig som cykelväg. I samband med planens genomförande bör därför sträckan skyltas om till att enbart omfatta gångtrafik. Allmänhetens tillgänglighet bedöms inte påverkas negativt av den marginella avsmalning av gångstigen som föreslås.

Busshållplats för Skånetrafikens busslinje 132, Malmö - Landskrona, finns på Strandvägen, i direkt anslutning till planområdet. Kollektivtrafiken utmed Strandvägen kommer att förändras när en ny planerad sydlig trafikplats vid E6/E20 har byggts. Linje 132 kommer då att få ändrad körväg, vilken eller vilka linjer som ska trafikera Strandvägen är ännu oklart.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bostadsfastigheterna är anslutna till kommunens VA-nät. I samband med planens genomförande påverkas befintlig vattenledning till Karstorp 23:20. Ny anslutning till Karstorp 23:20 kommer att bli nödvändig och kostnader för denna kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägare inom planområdet. Servitut för befintlig avloppsledning som betjänar Karstorp 23:18 och 23:20 bör upprättas.

Övrigt

Dagvatten skall tas om hand på egen fastighet.

Förutsättningar för el, uppvärmning och sophantering bedöms inte påverkas av planförslaget.

Tillgänglighet

Vid nybyggnad skall de regler och riktlinjer som gäller för tillgänglighet följas.

Gångstråk mellan strandområdet och Strandvägen har smalnats av men kommer fortsatt att vara allmänt tillgängligt för gångtrafik.

Barn och ungdomar

Planområdet ligger centralt i Lomma tätort och såväl skolor som föreningsverksamhet och goda rekreationsmöjligheter för barn och ungdomar finns i närheten. I anslutning till planområdet finns gång- och cykelvägar. Gångstråk inom planområdet förbinder orten med stranden.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden skall vara 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Magnus Juhlin, Plan- och byggkontoret
Per Nilsson, Tekniska förvaltningen
Torsten Lindh, Tekniska förvaltningen

Miljö- och bygg-
förvaltningen
Lomma kommun
Plan- och bygg-
kontoret
2011-05-31



Nicolas Cronberg
Chef för miljö- och bygg-
förvaltningen

Elvira Grandin
FOJAB Arkitekter



1262 - DP 11/01

BESLUT OM DETALJPLAN

Antagen av kommunfullmäktige
2011-09-08 § 78

Betygar:



Claes Hedlund

Laga kraft 2011-10-14

Detaljplan för Karstorp 23:18 m fl,
Strandvägen

Lomma, Lomma kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagen av KF 2011-09-08

Detaljplan för Karstorp 23:18 m fl,
Strandvägen

Lomma, Lomma kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vara föremål för samråd hösten 2010 och utställning våren 2010/2011. Planen avses antas under sommaren 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägare ansvarar för genomförande inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och fastighetsägarna till Karstorp 23:18 och 23:20.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Den del av den kommunala fastigheten Karstorp 24:29 som anges som kvartersmark i detaljplanen skall regleras till Karstorp 23:18. Vidare skall den del av Karstorp 23:20 som är allmän plats enligt detaljplanen överföras till Karstorp 24:29. Allmän platsmark med beteckningen natur på fastigheterna Karstorp 23:18 och 23:20 får lösas in av kommunen. Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen.

Markägande

Karstorp 24:29 är i kommunal ägo medan Karstorp 23:18 och 23:20 ägs av enskilda.

Ledningsrätt, servitut mm

Servitut för befintlig avloppsledning som delas av Karstorp 23:18 och 23:20 bör upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Flytt av vattenledningar och övriga kostnader i samband med detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägare till Karstorp 23:18 och 23:20. Detaljplanens genomförande ger inte upphov till behov av kommunala investeringar.

Medverkande tjänstemän

Magnus Juhlin, Plan- och byggkontoret

Per Nilsson, Tekniska förvaltningen

Torsten Lindh, Tekniska förvaltningen

Miljö- och bygg-

förvaltningen

Lomma kommun

Plan- och bygg-

kontoret

2011-05-31



Nicolas Cronberg

Chef för miljö- och bygg-
förvaltningen

Elvira Grandin

FOJAB arkitekter