

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Områdesgräns _____

Användning

Kolonistugor för Kyrkfuret

Fritidshus för Furet

Minsta storlek på tomt
Inom Furet är minsta tomtstorlek 500 m²

Inom Kyrkfuret är minsta tomtstorlek 6755 m².

Största storlek på byggnader
En huvudbyggnad på 75 m² byggnadsarea per fastighet inom Furet

Maximalt 11 kolonistugur á maximalt 40 m² byggnadsarea inom Kyrkfuret samt en s.k. hygienstuga.

Placering och utformning
Huvudbyggnad ska placeras indragen minst 3 meter från gräns mot gata i syfte att ge möjlighet för ett grönt och lummigt gaturum.

Området är avsett för lågmäld fritidsbebyggelse. Karaktären av lätta fritidshus med fasad av träpanel eller liknande ska eftersträvas. Nybyggnad, tillbyggnad och ändring av byggnad ska anpassas till huvudkaraktären inom området vad gäller såväl placering, skala, proportioner, materialval, färgsättning och höjd som yttre utformning i övrigt. Ändring av byggnad ska utföras varsamt och så att byggnadens karaktärsdrag beaktas.

Marklov krävs för

- Trädfällning av träd med en diameter på > 10 cm. Träd ska ersättas på samma plats eller i dess närhet genom nyplantering.
- Schaktning och fyllning som avsevärt ändrar höjdläget.

Utökad lovplikt

För området utökas lovplikten att gälla:

- Rivning av byggnad eller del av byggnad
- Omfärgning av byggnad, utbyte av tak- och fasadmateriäl, utförande av takkupor och takfönster samt andra ändringar av byggnaden, som avsevärt påverkar dess yttre utseende

Områdesbestämmelser för

Lilla Habo 3:7 m.fl.

Lomma kommun

upprättad 2015-01-20

Antagandehandling

Normalt planförfarande

Antagen av: Kommunfullmäktige 2015-03-19

Laga kraft: 2015-07-30

Anders Nyquist
planeringschef

Linnea Qvarnström
planarkitekt

Dnr: KS/KF2013:73.214 MB11-0958

OB15/03

SKALA 1:2000 (A3)



OMRÅDESBESTÄMMELSER
BESKRIVNING

2015-01-20

ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande

MB11-0958,KS/KF2013.73.214

OB15/03

Områdesbestämmelser för Lilla Habo 3:7 m.fl. i Lomma, Lomma kommun (Furet/Kyrkfuret)



Området som omfattas av områdesbestämmelser

HANDLINGAR

Till områdesbestämmelserna finns följande handlingar:

- Beskrivning (denna handling)
- Karta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse 2014-09-23

BESKRIVNING

OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Områdesbestämmelserna syftar till att bevara och säkerställa bebyggelsen i en värdefull miljö för att bibehålla områdets karaktär som fritidshusområde. Området är ej utpekad i enlighet med PBL 8 kap 13§:

Förbud mot förvanskning

13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Områdesbestämmelserna avser begränsa storlek på befintliga och eventuellt tillkommande fritidshus respektive kolonistugor samt ange minsta storlek på tomter. Vid bygglovsprövning återstår att bedöma förändringens lämplighet i övrigt i enlighet med 2 kap. PBL. Detta kan leda till att en förändring inte kan tillåtas trots att den inte strider mot områdesbestämmelserna då områdesbestämmelser inte garanterar någon byggrätt.

I uppdraget ingick även att säkerställa gångstråket utmed Höje å. Gångstråket längs Höje å ligger inom strandskyddat område och marken ägs av Lomma kommun. Gångstråket har därmed ett fullgott skydd varför gångstråket ej ingår i områdesbestämmelserna.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och nuvarande förhållanden

I tidigare antagna planer och riktlinjer (se vidare under rubriken tidigare ställningstaganden) lyfts vikten av att behålla områdets karaktär. Det konstateras också att förändringstrycket i området kräver en styrning i form av t.ex. detaljplan eller områdesbestämmelser.

Redan i slutet av 1950-talet inkom Skandinaviska Eternit Aktiebolaget med en skrivelse till byggnadsnämnden i Lomma att de hade för avsikt att upplåta mark till ett koloniområde för de anställda. I början var det små kolonistugor men dessa har med åren växt. *Koloniföreningen Furet ideell förening* och *Kyrkfurets ideella koloniföreningen* bildades i slutet av 1990-talet. Furet består av 35 lotter och Kyrkfuret består av 11 hus plus hygienstuga och utan avgränsade lotter. Befintliga lotter inom Furet är cirka 500-1 000 m² och Kyrkfuret (Lilla Habo 3:6) är 6 755 m².

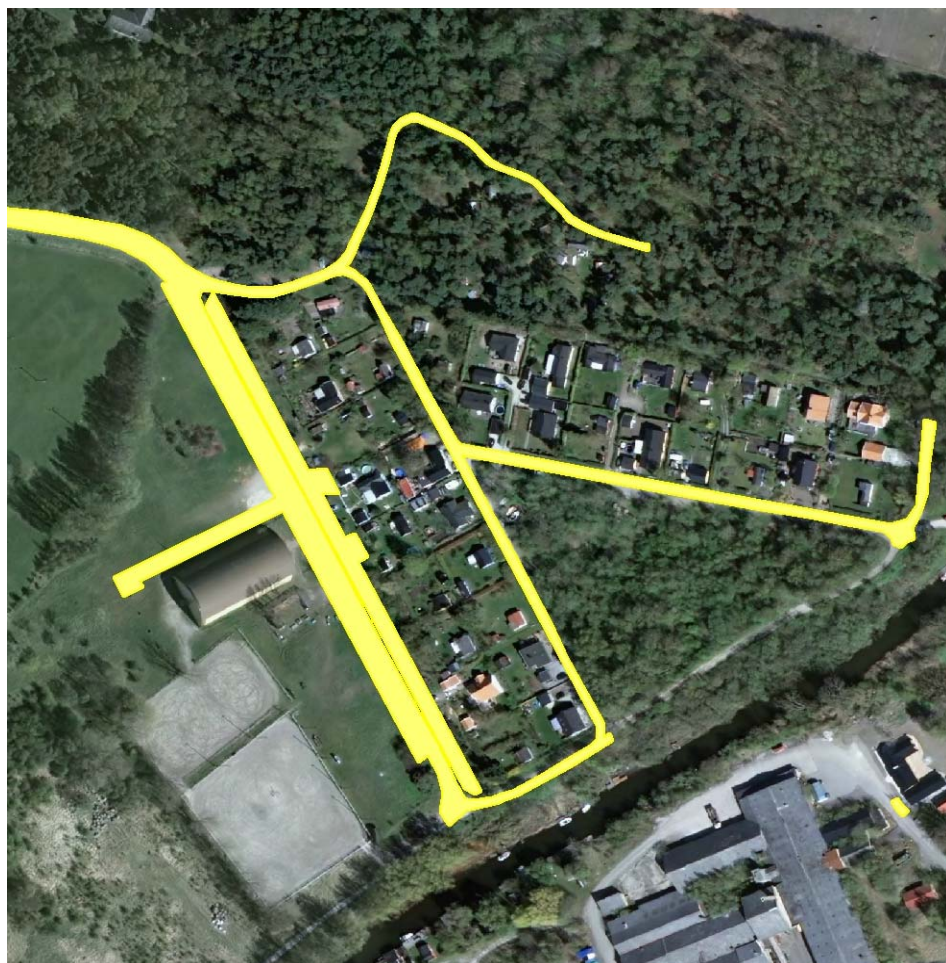
Idag är det grönskan i området som starkast bidrar till områdets karaktär medan bebyggelsen i området är av varierad karaktär (se bilder bilaga 1). I området dominerar hus med träfasad i olika storlekar och med varierande uttryck.

Inom Kyrkfuret finns rester av en förhistorisk boplats (registrerad som nr 9:1 i fornminnesregistret för Lomma socken). Vid markingrepp ska samråd ske med Länsstyrelsen. Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Furet (Lilla Habo 3:7) och Kyrkfuret (Lilla Habo 3:6)

Furet är anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät men inte till dagvattennätet. Inom Furet har föreningen gemensamt lagt ner ledningar. Kyrkfuret är anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät men inte till dagvattennätet. Kyrkfuret har en anslutningspunkt som går till en gemensam byggnad där vatten och spillvatten finns, det vill säga vatten och spillvatten är ej framdraget till de enskilda husen. Västra delen av området som omfattas av områdesbestämmelser ligger inom område där det finns ledningsrätt (se karta s 4).



Område som omfattas av servitut

Angöring längs Fritidsvägen, Tallstigen och Björkstigen är säkrad med servitut. Öster om Fritidsvägen finns en ledningsrätt.

Området har idag ingen gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Del av området omfattas av strandskydd. I samband med framtagande av områdesbestämmelser kommer strandskyddet inte att upphävas då det inte är möjligt genom områdesbestämmelser. Här krävs en särskild dispensprövning i varje enskilt fall.



Område mellan strandskyddsgräns och Höje å omfattas av strandskydd

Furet angränsar till området Kyrkfuret som är utpekad i Lomma kommuns naturmiljöprogram med grönplan 2008-2016. Kyrkfuret är ett av få skogsklädda naturområden i kommunen. Området har även stora rekreativa värden. I Kyrkfuret finns en rik och intressant flora med flera ganska sällsynta arter.

Furet och Kyrkfuret angörs via Habovägen, där Lomma kommun är huvudman, samt Fritidsvägen, Tallstigen och Björkstigen som har privata huvudmän. Angöring via Fritidsvägen, Tallstigen och Björkstigen är säkrad med servitut.

Tidigare ställningstaganden

Riktlinjer

Byggnadsnämnden antog 1999-11-10 riktlinjer för Furet. Nämndens intention är att områdets karaktär av fritidsbebyggelse inte får ändras till permanentboende. Riktlinjerna medger en byggnadsyta på 75 m² med möjlighet till ett uthus om 10 m² därutöver.

Fördjupad översiktsplan

I *Fördjupad översiktsplan för Lomma tätort - en attraktions- och möjlighetsplan för Lomma tätorts framtida utveckling* antagen av kommunfullmäktige 2003-01-30, skrivs bland annat att för karaktären av sommarort är tätortens nuvarande områden med koloni- och fritidsstugor en viktig tillgång som bör bevaras. Som ett exempel på ett sådant område pekas Furet och Kyrkfuret ut.

I den fördjupade översiktsplanen skrivs vidare att:

För att ambitionerna för ett bevarande av deras karaktär och syfte ska vara verksamt fordras starkare styrning eftersom de idag i olika grad är utsatta för ett förändringstryck i form av önskan att förvandla

sommarbostaden till permanentbostad. En sådan förändring vore olycklig från flera synpunkter. Bortsett från områdenas belägenhet i förhållande till ortens service etc, och att de därmed från kommunal synpunkt är olämpliga för permanent boende, skulle en utveckling mot detta hota deras karaktär, d v s många av de kvaliteter som kännetecknar sommarbostad i grönska. Större byggnader, bredare och permanentade gator, kommunalteknik och reglering av t ex fastighetsförhållanden är faktorer i en sådan förändring som skulle omintetgöra den informella karaktär som uppskattas av många fritidsboende. En avgörande faktor är vatten- och avloppsfrågorna, där de områden som idag saknar kommunalt vatten inte heller bör förses med sådant eftersom vattenanslutning också förutsätter kommunalt avlopp, vilket i sin tur ställer både ekonomiska och tekniska krav på områdena. Däremot måste de områden som redan försetts med kommunalt vatten av miljöskäl anslutas till avlopp. Avgörande är också tillåten storlek – utbredning såväl som höjd – hos byggnaderna, där den nuvarande strukturen hos områdena genomgående är anpassad till de små hus med generös grönska som markerar karaktären av fritidsboende. Där står den generella ambitionen fast att inte öka denna yta eller höjd, d v s att ingen vindsinredning får förekomma. Generellt bör också gälla att karaktären av lätta fritidshus med fasad av träpanel eller liknande skall bestå. För det tredje skall generellt gälla att lotterna inte ska kunna avstyckas som fastigheter eller delas ytterligare i flera lotter. Dessa klarlägganden bör komma till formellt uttryck i form av detaljplan, områdesbestämmelser, särskild fördjupning el dyl, där det också ska framgå att alla ny-, om- och tillbyggnader av fritidshus är bygglovpliktiga.

De olika områdena har i några avseenden, bl a VA, olika förutsättningar, vilket påverkar en sådan reglering:

I den fördjupade översiktsplanen skrivs att i Furet, med 35 lotter, har man rätt att bygga högst $75 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$ per lott. När den fördjupade översiktsplanen antogs hade Furet kommunalt vatten men saknade kommunalt avlopp. Sedan den fördjupade översiktsplanen antogs har Furet anslutits till kommunalt avlopp. För Kyrkfuret skrivs, i den fördjupade översiktsplanen, att för området med 8 hus utan avgränsade lotter, saknas riktlinjer för bebyggelse vilket måste skapas, t ex högst 40 m^2 per hus. Sedan den fördjupade översiktsplanen antogs har

Kyrkfuret anslutits till en gemensam punkt med kommunalt vatten och avlopp.

Planuppdrag detaljplan

2006-12-12 gav miljö- och byggnadsnämnden plan- och byggkontoret i uppdrag att ta fram detaljplan för Furet och Kyrkfuret. Frågan om detaljplaneläggning hade aktualiserats av ett antal förfrågningar hos plan- och byggkontoret om möjligheten att bygga större fritidsstugor. Befintliga riktlinjer var enligt plan- och byggkontoret inte tillräckliga för att hålla undan den typ av bebyggelse som många förfrågningar gällde.

Genomförandeplan för Lomma tätort

I genomförandeplan för Lomma tätort från 2007-02-14 påpekas att exploateringsstrycket är stort för Furet och Kyrkfuret och att det är mycket angeläget att snarast möjligt påbörja en planmässig reglering av områdena om deras nuvarande karaktär ska kunna bibehållas.

Lomma kommuns översiktsplan

I Lomma kommuns översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2011-02-10) skrivs bland annat att planens huvudinriktning är att slå vakt om den nuvarande mark- och vattenanvändningen i kommunen. Vidare är översiktsplanen mycket restriktiv mot ny bebyggelse på landsbygden om det inte finns direkt koppling till jordbruksnäringen.

Kommunens översiktsplan med dess olika fördjupningar är inte juridisk bindande, men vägledande för till exempel efterföljande planläggning och vid lovprövning. Planen antas av kommunfullmäktige och dess aktualitet ska prövas varje mandatperiod.

Grundprincipen är således att fördjupningarna av översiktsplanen fortsätter att gälla som riktlinjer till de delar som de inte står i strid med senare antagen översiktsplan i kommunfullmäktige.

Återtagande planuppdrag

2011-10-25 återkallade miljö- och byggnadsnämnden uppdraget att upprätta detaljplan enligt § 202, 2006-12-12.

Planuppdrag områdesbestämmelser

2011-10-25 gav miljö- och byggnadsnämnden (MBN) plan- och byggkontoret i uppdrag att upprätta områdesbestämmelser med enkelt planförfarande för Lilla Habo 3:7 m.fl., Furet och Kyrkfuret. Motiveringen till detta var att syftet att bibehålla områdets karaktär av fritidshusbebyggelse bör bättre och enklare kunna styras genom områdesbestämmelser. Dessa bör reglera att största tillåtna byggnadsyta begränsas till 75 + 10 m²

för Furet och 40 m² för Kyrkfuret. Områdesbestämmelserna bör även säkra ett gångstråk utmed Höje å samt höjd på bebyggelsen.

Ansökan om fastighetsbildning

2013-02-26 vägrade Miljö- och byggnadsnämnden (MBN) medgivande till sökt fastighetsbildning.

Från Lantmäterimyndigheten inkom till miljö- och byggnadsnämnden begäran om samråd i fråga om fastighetsbildning för Lilla Habo 3:7. Sökande var Koloniföreningen Furet Ideell förening. Ansökan avsåg avstyckning av 35 tomter som är bebyggda med fritidshus. Miljö- och byggnadsnämnden ansåg att tillåtligheten enligt 3 kap 3 § fastighetsbildningslagen, FBL, av fastighetsbildningen kan sättas i fråga och beslutade därför, i enlighet med bestämmelserna i 4 kap 25a § FBL, att begära att ärendet skulle hänskjutas till nämnden för prövning. Fastighetsbildningsmyndigheten har fattat beslut om sådant hänskjutande. Detta innebär att miljö- och byggnadsnämnden fattar ett bindande beslut i ärendet. Beslutet är överklagat.

Lilla Habo 3:7 är belägen utanför detaljplanelagt område och i miljö- och byggnadsnämndens protokoll från 2013-02-06 skrivs bland annat att:

Enligt 3 kap 1 § FBL skall fastighetsbildning ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid skall särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten skall användas för bebyggelse skall den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Enligt 3 kap 3 § FBL får, inom område som inte omfattas av detaljplan, fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

MBN anförde att i kommunens översiktsplan har uttalats att det finns tre antagna fördjupningar av den tidigare gällande översiktsplanen (ÖP 2000) samt att grundprincipen är att dessa fördjupningar ska fortsätta att gälla i de delar de inte står i strid mot senare antagen översiktsplan.

Vidare lyfter MBN fram att för fastigheten Lilla Habo 3:7 pågår arbete med att ta fram områdesbestämmelser för att genomföra de intentioner som kommit till uttryck i den fördjupning och de riktlinjer som nämns ovan. I områdesbestämmelser får regleras

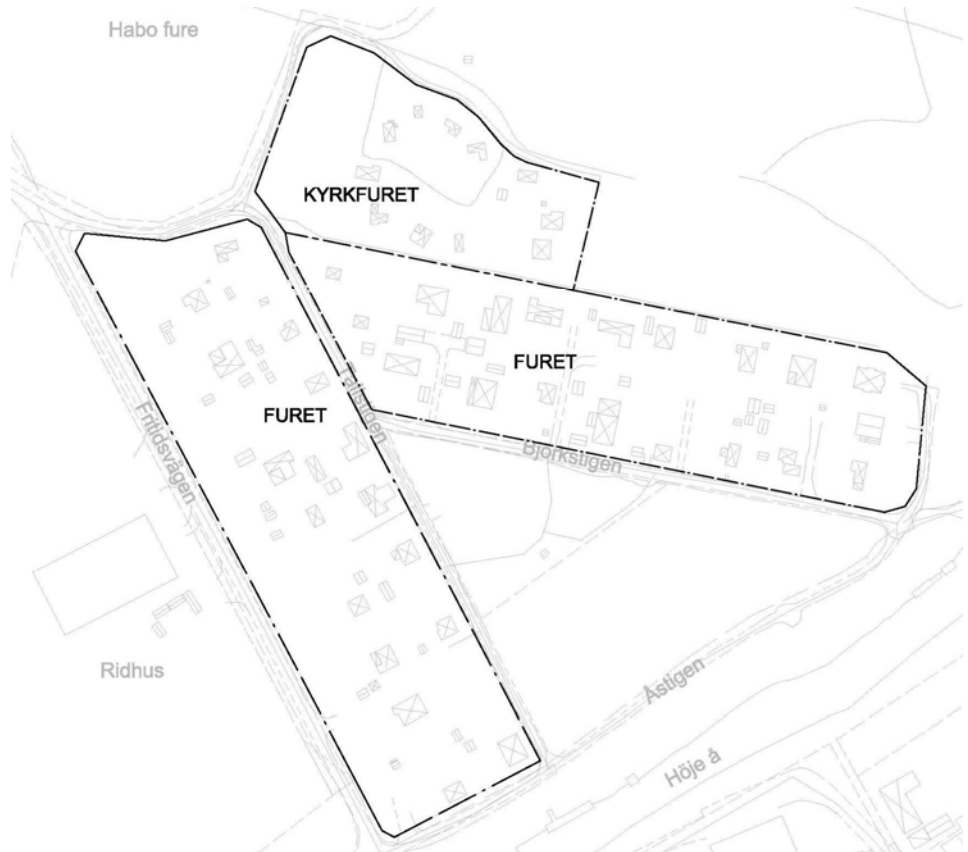
bland annat storleken på fritidshus och storleken på tomter till sådana hus.

MBN anser med hänsyn till pågående arbete att fastighetsbildning enligt ansökan skulle medföra olämplig bebyggelse och att avstyckningarna även skulle motverka framtagandet av lämpliga områdesbestämmelser. Mot denna bakgrund finner MBN att sökt fastighetsbildning inte uppfyller kraven i 3 kap 3 § FBL. En avstyckning enligt ansökan skulle för närvarande inte heller kunna göras på sätt att kraven i 3 kap 1 § FBL säkerställs. Frågan om huruvida en uppdelning av Lilla Habo 3:7 framdeles kan göras på sätt att varje tomt bildar en egen fastighet, kan lämpligen utredas i det pågående arbetet med att ta fram områdesbestämmelser.

OMRÅDESBESTÄMMELSER - FÖRSLAG

Området

Områdesgränsen är vald med hänsyn till att bevara och säkerställa befintlig bebyggelse inom Furet (Lilla Habo 3:7 > 1 och Lilla Habo 3:7>3) och Kyrkfuret (Lilla Habo 3:6).



Område som omfattas av områdesbestämmelser

Användning

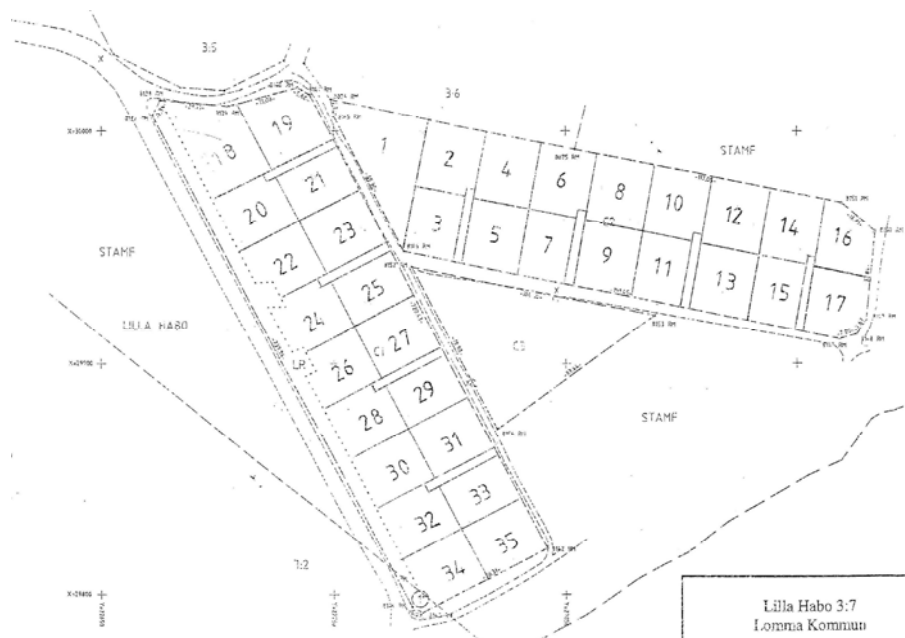
Området utgör en värdefull miljö som ska användas för kolonistugor inom Kyrkfuret och fritidshus inom Furet. Vid ny-, till- eller ombyggnad ska det prövas om förändringen kan medverka till att den befintliga miljön bevaras.

Storlek på tomt

Inom Lilla Habo 3:7 > 1 och Lilla Habo 3:7>3 tillåts avstyckning till enskilda fastigheter i huvudsak i enlighet med gällande lottindelning. För att bevara områdets karaktär och undvika att det blir alltför tätt bebyggt har en bestämmelse om minsta tillåtna tomtstorlek på 500 m² införts för Lilla Habo 3:7 > 1 och Lilla Habo 3:7>3.

För Kyrkfuret tillåts ingen avstyckning i enskilda fastigheter med hänsyn till målet att bibehålla områdets karaktär. För Kyrkfuret är minsta tomtstorlek 6 755 m².

Att storleken på tomt regleras i områdesbestämmelser innebär inte något automatiskt krav på fastighetsbildning men binder lantmäterimyndigheten att fastighetsbildningen inte kan ske i strid mot bestämmelserna.



Lottindelning

Storlek på fritidshus och kolonistugor

Områdesbestämmelserna innebär att största tillåtna byggnadsarea för en huvudbyggnad per fastighet inom Furet är 75 m². För Kyrkfuret är största tillåtna byggnadsarea 40 m² för maximalt 11 kolonistugor plus en s.k. kallad hygienstuga.

Placering och utformning

Huvudbyggnad ska placeras indragen 3 meter från gräns från gata för att behålla och ge möjlighet till ett grönt och lummigt gaturum för att bevara områdets karaktär.

Området är avsett för lågmäld fritidsbebyggelse och karaktären av lätta fritidshus med fasad av träpanel eller liknande ska eftersträvas. Nybyggnad, tillbyggnad och ändring av byggnad ska anpassas till huvudkaraktären inom området vad gäller såväl placering, skala, proportioner, materialval, färgsättning och höjd som yttre utformning i övrigt. Ändring av byggnad ska utföras varsamt och så att byggnadens karaktärsdrag beaktas.

Marklov

För att bibehålla områdets karaktär med naturtomter föreslås marklov för trädfällning av träd med diameter > 10 cm. Träd ska ersättas på samma plats eller i dess närhet genom nyplantering. Vid nyplantering av träd ska arter som finns naturligt i området användas. Marklov krävs även för schaktning och fyllning som avsevärt ändrar höjdläget.

Utökad lovplikt

För området utökas lovplikten att gälla rivning av byggnad eller del av byggnad. Även omfärgning av byggnad, utbyte av tak- och fasadmateriäl, utförande av takkupor och takfönster samt andra ändringar av byggnaden, som avsevärt påverkar dess yttre utseende omfattas av utökad lovplikt.

Bilaga 1: Fotografier från området som omfattas av områdesbestämmelser

För planeringsavdelningen

Anders Nyquist
planeringschef

Linnea Qvarnström
planarkitekt