



# UPPHÄVANDE AV OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR RUD

HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

ANTAGANDEHANDLING

2014-08-11

KOMMUNFULLMÄKTIGES BESLUT OM UPPHÄVANDE

2014-09-01

VANN LAGA KRAFT 2014-09-30

## HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

Upphävandehandlingarna består av planbeskrivning som redovisar förutsättningar och konsekvenser av ett upphävande samt gällande områdesbestämmelser som redovisar berört område.

Gällande områdesbestämmelser bifogas som underlag.

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett utlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

En fastighetsförteckning upprättas av Lantmäteriet som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

## ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

Grönstrukturplan  
Fördjupning av översiktsplanen för Rud

## PLANFÖRFATTARE

Handlingarna har tagits fram av Karin Manner.

## PLANFÖRFARANDE

Upphävande kommer att handläggas med ett **enkelt planförfarande** med samråd enligt PBL 2010, kapitel 5. Detta då upphävandet har stöd i fördjupningen av översiktsplanen för Rud och att områdesbestämmelsernas funktion har urholkats och idag saknar någon större tyngd vid prövning.

**Samråd:** Vid enkelt planförfarande är det tillräckligt om kommunen underrättar myndigheter, sakägare och andra berörda och ger dem tillfälle att lämna synpunkter om förslaget.

**Beslut:** Om inga synpunkter som föranleder stora förändringar av förslaget avses beslut om upphävande av områdesbestämmelserna tas i kommunfullmäktige. Vid stora förändringar i förslaget ställs förslaget ut för granskning.

**Överklagande:** Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.

**Laga kraft:** Om ingen överklagar inom tre veckor efter beslutet har områdesbestämmelserna upphävts och därmed slutat gälla.

## TIDPLAN

Godkännande för samråd KS-AU	feb 2014
Samrådsskede	juni-aug 2014
Särskilt utlåtande och godkännande i KS	aug 2014
Upphävande KF	okt 2014
Beslut om upphävande laga kraft	okt 2014

# PLANBESKRIVNING

## BAKGRUND OCH SYFTE

### Bakgrund

Gällande områdesbestämmelser för Rud, som antogs 1995-03-28, har till syfte att motverka omvandling från fritidsboende till åretruntboende. Bestämmelserna grundar sig på kommunens översiktsplan från 1990 som har en restriktiv hållning till omvandling av fritidshus till åretruntbostäder i kommunens ytterområden. Områdesbestämmelserna anger att största bruksarea är 80kvm per tomtplats samt att byggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. I samband med att bestämmelserna upprättades undantogs ett antal helårsbostäder från begränsningen, vilket idag skapar oreda vid bygglovsprövning.

Ruds närhet till Hammarös centrala delar och Karlstad medför att bebyggelsestrycket har varit och är stort. Fler och fler har under årens lopp bosatt sig permanent i området vilket medfört en allt större belastning på marken från enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Med anledning av detta tog kommunen 2006 beslut om att bygga ut vatten- och avloppsledningar till Rud. I och med den utbyggnad av vatten och avlopp som skett och pågår har områdesbestämmelserna alltmer förlorat i betydelse och medför idag en stor orättvisa vid handläggning av bygglovsärenden. Kommunen påbörjade därför en ändring av gällande områdesbestämmelser inom det område som berördes av den första utbyggnadsetappen. Ändringen innebar medgivande om undantag från yt begränsning för bostadshus. Under samrådet uttryckte bland annat Länsstyrelsen önskemål om att Hammarö kommun skulle ta fram en fördjupning av översiktsplanen för att på ett mer strategiskt sätt hantera Ruds utveckling.

Hammarö kommun startade under 2012 arbetet med att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för Rud vars syfte är styra utvecklingen. Fördjupningen antogs av kommunfullmäktige den 23 juni 2014.

I och med att fördjupningen är under antagande anser kommunen att områdesbestämmelserna bör upphävas och att fördjupningen av översiktsplanen ska fungera som styrmedel för Ruds utveckling.

### Syfte

Ett upphävande av områdesbestämmelserna syftar till att upphäva den begränsning av byggrätten som finns idag, maximalt 80 kvm bruksarea. Områdesbestämmelserna är föråldrad och leder till omotiverade begränsningar av byggrätter och otydlighet vid prövning.

Fördjupningen av översiktsplanen för Rud ersätter till viss del områdesbestämmelserna genom att styra utvecklingen. I vissa områden där något större exploateringar kan tillåtas krävs detaljplan.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Området omfattar stora delar av Rud, ca 240 ha, se gällande områdesbestämmelser.

### Markägoförhållanden

Markägoförhållandena inom området är splittrade och Hammarö kommun äger en mycket begränsad del av området.

### Grundkarta och fastighetsförteckning

Det bedöms inte finnas behov av ny grundkarta. En preliminär fastighetsförteckning är upprättad 2014-04-14.

## UPPHÄVANDETS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP

### MILJÖBALKEN

#### Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 och 4 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till egenskap, läge och behov. Området berörs av följande riksintressen enligt 3 kap:

- Norra Vänerskärsgården enligt 3 kap 6 §
- Yrkesfiske enligt 3 kap 5 §
- Naturvård Fiskvik 3 kap 6 §
- Totalförsvaret 3 kap 9 §

Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel då kommunen tillhör riksintresset *Vänern med öar och strandområden*. Turismen och friluftslivet, särskilt det rörliga friluftslivet, ska beaktas.

Ett upphävande av områdesbestämmelserna bedöms inte påverka ovan nämnda riksintresse. Detta då områdesbestämmelserna endast begränsar av byggrätten för fritidshus och inte permanentboende. Områdesbestämmelserna anger inte heller vilka områden som ej får exploateras, vilket görs i fördjupning av översiktsplanen för Rud.

#### Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Ett upphävande av områdesbestämmelserna bedöms inte påverka ovan nämnda miljö kvalitetsnormer. Detta då områdesbestämmelserna endast begränsar av

byggrätten för fritidshus och inte permanentboende. Ett upphävande av områdesbestämmelserna bedöms få en liten effekt på utbyggnaden av Rud.

### **Strandskydd, 7 kap MB**

Enligt miljöbalkens 7 kap gäller strandskydd intill ett avstånd av 150 meter från Vänerns strand. Det pågår översyn och förslaget som gäller anger 300 meter från Vänerns strand.

Ett upphävande av områdesbestämmelserna bedöms inte påverka strandskyddets syften då utbyggnader eller nybyggnader prövas enligt dispensreglerna i 7 kap i miljöbalken.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

För Hammarö kommun gäller översiktsplan antagen 2005-11-22. I planen redovisas större delen av Rud som område för fritidshusbebyggelse. Översiktsplanen är under revidering.

Under 2012-2014 pågår ett arbete med att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för Rud, vars syfte är att styra den kommande utvecklingen.

### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

Bestämmelseområdet omfattas idag av områdesbestämmelser för Rud, antagna 1995-03-28 och lagakraftvunna 1996-03-12 samt områdesbestämmelser för Rud Ängen, antagna 2008-01-22 och lagakraftvunna 2008-02-18.

För del av fastigheten Rud 4:190 mfl gäller detaljplan Rud Ängen, laga kraft 2012-09-13, vilken tillåter 24 nya småhus.

I väster gränsar bestämmelseområdet till byggnadsplan för Toverud 1:20 m fl, fastställd 1980-11-21 och i norr till detaljplaner för Rud Skansviken, laga kraft 1996-12-27, samt Rud 4:181 m fl, laga kraft 2000-05-26 (vilken är avsedd att ändras).

### **Behovsbedömning för MKB**

Upphävandet av områdesbestämmelserna bedöms inte medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2014-02-18 § 37 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att ta fram handlingar för upphäva områdesbestämmelserna för Rud samt samråda dessa.

# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## NATUR

### Mark, vegetation och landskapsbild

Naturmiljön inom Rud är av stor betydelse för helhetsintrycket av området. Gröna passager delar upp och ramar in bebyggelsen i mindre grupper. Flera tomter ligger insmugna bland träden vilket gör dem knappt synbara från vägen. Detta utgör en stor del av områdets lantliga karaktär. De gröna passagerna för även med sig andra positiva effekter, passagerna fungerar som spridningskorridorer för växt- och djurliv samt att det ger ökade möjligheter till ett rikare lokalt rekreations- och friluftsliv.

### *Konsekvenser av upphävandet*

Ett upphävande av områdesbestämmelserna bedöms inte innebära några större konsekvenser för natur och djurliv. Den fördjupning av översiktsplanen som har tagits fram anger vilka områden som inte är lämpliga för fortsatt exploatering med syfte att bevara goda förutsättningar för flora och fauna. Då ett upphävande av områdesbestämmelserna kommer att leda till att fler hus byggs om kan detta påverka landskapsbilden i den mån att området än mindre upplevs som ett fritidshusområde.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bebyggelse och gestaltning

Ruds bebyggelsekaraktär kan sammanfattas som lantligt med en gles bebyggelsestruktur inramad av det omgivande naturlandskapet. Det organiska bebyggelsemönstret med slingrande vägar, visar på att utbyggnad och förtätning av området har skett under lång tid och i mindre etapper. Enbart ett fåtal områden är planlagda. Bebyggelsen är av varierande ålder, karaktär och storlek. Att Rud är ett omvandlingsområde där fritidshus omvandlas till permanentboende märks väl. Här ryms allt från små fritidshus om ca 60 kvadratmeter till stora herrgårdsliknande hus på flera hundra kvadratmeter. Även färg och form varierar, det som är gemensamt är att fasadmaterialet är nästan uteslutande trä. Undantag är ett antal hus i Laxdalen längst i söder, som har en delvis putsad fasad. Nyare hus är oftare målade i vitt, ljusgrått eller i en svartgrå nyans. Den äldre bebyggelsen vanligen dovare kulörer så som falurött, mörkbrunt eller gråsvart.

Även husens placering på tomten och tomternas utseende varierar. Inom östra Rud, där bebyggelsekoncentrationen är som störst är tomterna mer stadsmässiga, med klippt gräsmatta och rabatter. Merparten av tomterna varierar här mellan 1100 kvm till 2500 kvm. Övriga delområden har vanligen större tomter, som närmst huset är ordnad och sedan övergår i en naturtomt där träd och undervegetation ansluter till den omgivande skogen. Dessa tomter gör att husen smygs in i terrängen och att det är möjligt att röra sig mellan tomterna utan att inkräkta på den privata zonen. Husen är nästan osynliga från vägen.

Denna uppdelning av tomten är möjlig då flertalet tomter är ca 2500 kvm och större.

I dagsläget finns det inom planområdet ca 200 bebyggda fastigheter där fördelningen mellan permanent- respektive fritidsboende utgörs av cirka 70 % respektive 30 %. Andelen fritidshus är större inom de södra delarna medan förhållandet är det omvända inom de norra delarna, främst inom Brännäs.

#### *Konsekvenser av upphävandet*

Ett upphävande av områdesbestämmelserna innebär att begränsningen av byggrätten försvinner och nya bygglov prövas från fall till fall utifrån PBL och med stöd av fördjupningen av översiktsplanen för Rud. Det är sannolikt att tro att ett upphävande av områdesbestämmelserna innebär ökade byggrätter för fastighetsägarna inom området. En omvandling från fritidshus till permanentboende innebär en påverkan på upplevelsen av området, dock har den omvandling redan påbörjats och det är få delar som fortfarande är rena fritidshusområden. Kommunen gör bedömningen att genom att sträva efter att bibehålla de större tomterna så kan områdets lantliga karaktär ändå behållas i stor utsträckning.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät**

Rud försörjs av den allmänna vägen 561, en slingrande landsväg som har formats av den ursprungliga markanvändningen inom området, huvudsakligen jordbruksskiftet. Vägbredden varierar och är 9 meter närmast Lövnäs för att sedan smalna av till ca 5 meter vid Rud. Längs vägen finns ett flertal snäva kurvor och sikten är på sina ställen dålig. Skyltad hastighet är 70 km/h, men på flera ställen sänker vägens kurvighet hastigheten. Trafikflödet på väg 561 är idag mellan 1090 och 750 fordon i ÅDT (årsmedeldygnstrafiken, mätning gjord 2011 av Trafikverket).

Vägens standard bedöms vara låg och för att klara en utbyggnad av Rud krävs att trafiksäkerhetshöjande åtgärder görs, framförallt med hänsyn till de oskyddade trafikanterna. Under 2014 tog Hammarö kommun beslut om att överta vägarna från Trafikverket och under 2015 och framåt kommer åtgärder påbörjas längs väg 561 för att öka trafiksäkerheten. Åtgärderna hämtas från den åtgärdsvalsstudie som gjorts för vägen.

Där den allmänna vägen slutar tar enskilda vägar vid. Vägarna är typiska landsvägar, smala, slingrande och till största delen asfalterade. Huvudvägnätet inom Rud sköts i huvudsak av två samfällighetsföreningar (Rud S:2 och Toverud S:2, se karta). En del förgreningar är dock oreglerade, vilket kan innebära problem när dessa vägar ska underhållas.

#### *Konsekvenser av upphävandet*

Ett upphävande av områdesbestämmelserna innebär troligen att de resterande fritidshusen under ett antal år omvandlas till permanentboende, troligen i

samband med försäljning. Ett ökat antal permanentboende kommer att öka trafiken till och från området, vilket på sikt ställer krav på trafiksäkerhetshöjande åtgärder samt en utökad kollektivtrafik.

### **Gång och cykel trafik**

I samband med att kommunalt vatten och avlopp drogs ut till Rud skapades även en grusad och belyst cykelväg ovanpå huvudstammen. Cykelvägen förbinder Rud med Kilenegården och vidare väster ut. Cykelvägen är mycket uppskattad av de boende i Rud. Under 2015 kommer cykelvägen att förlängas mellan Kilene – Torp – Bärstad för att öka tillgängligheten till Bärstad nya skola.

Längs övriga vägar inom Rud och den allmänna vägen 561 mot Lövnäs saknas separat cykelväg. Sämst är säkerheten längs väg 561 där det helt saknas vägrenar och hastigheten på sina ställen kan vara hög. Inom det enskilda vägnätet är hastigheten lägre tack vare de farthinder som gjorts samt vägens utformning.

Inom och runt Rud finns mycket hästar som rör sig på stigar och vägar i området.

#### *Konsekvenser av upphävandet*

Ett upphävande av områdesbestämmelserna innebär troligen att de resterande fritidshusen under ett antal år omvandlas till permanentboende, troligen i samband med försäljning. Detta innebär ökade krav på en cykelväg längs väg 561.

### **Kollektivtrafik**

Värmlandstrafik trafikerar vägen ut till Rud med en linje, 911, som gör en anropsstyrd tur per dag och en matarlinje per dag. Turerna går morgon och eftermiddag varje vardag. Linjens ändhållplats är vid vändplanen där väg 561 slutar. Denna hållplats är till skillnad från de övriga längs väg 561 utrustade med väderskydd. I samband med exploateringen av Östanås är det planerat ytterligare ett hållplatsläge.

#### *Konsekvenser av upphävandet*

Ett upphävande av områdesbestämmelserna innebär troligen ett ökat krav på utökning av kollektivtrafiken. Dock kommer området inte upp på en sådan nivå att det går att köra kollektivtrafik med fasta tider utan en ökning bedöms ske genom ökat antal anropsstyrda avgångar. I samband med de trafiksäkerhetshöjande åtgärderna längs vägen ses även busshållplatsernas läge och utformning över.



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Inom norra delarna av Rud är merparten av fastigheterna anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet (VA). I de södra delarna har merparten av fastigheterna enskilda avloppsanläggningar och brunnar.

Utbyggnaden av det kommunala VA- nätet (ej dagvatten) påbörjades 2006. Arbetet inleddes med att det så kallade Life-projektet inleddes 2006 och ett 40-tal fastigheter i centrala Rud anslöts till ett minireningsverk vid Kilnegården. Sedan dess har Sätters reningsverk byggts och är nu det reningsverk som tar emot avloppsvatten från Rud. Utbyggnaden sker etappvis och idag har flertalet fastigheter i norra och centrala Rud anslutits. Det var inte tvång att ansluta sig till det kommunala nätet i samband med de första etapperna. Därför pågår nu ett arbete med att ansluta resterande fastigheter inom VA-verksamhetsområdet. De södra delarna av Rud förväntas byggas ut inom en 10-års period. Anledningen till utbyggnaden är dels att dricksvattenkvaliteten befaras vara dålig, dels att det sker läckage av närsalter till Väneren. Framförallt syns detta i vikarna, med igenväxning som en följd av övergödningen.

#### *Konsekvenser av upphävandet*

Områdesbestämmelserna upphävs för samtliga fastigheter inom Rud, vilket innebär att även de som idag saknar anslutning till kommunalt VA kan få möjlighet att bygga större. Dock anger fördjupningen av översiktsplanen att det ska råda en restriktiv hållning till nybyggnad och tillbyggnad i de områden som saknar kommunalt VA. I de fall de kan tillåtas krävs hög skyddsnivå på anläggningen.

### Dagvatten

Dagvatten hanteras lokalt inom Rud och genom enskilda anläggningar. Kommunen har inte ansvaret för dagvatten inom området. Det finns två markavvattningsföretag. Ruds dikningsföretag från 1952 som avvattnar odlingslandskapet i norr genom diken och pump och ett område som genom diken avvattnar bebyggelseområdet norr om Ängen, bildat 1967.

#### *Konsekvenser av upphävandet*

Ett upphävande av områdesbestämmelserna bedöms inte få någon påverkan på dagvattnet i området.

# **GENOMFÖRANDE**

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Hammarö kommun ansvarar för kostnader föranledda av arbetet med att upphäva områdesbestämmelserna. Hammarö kommun står även för kostnaderna i samband med åtgärder längs väg 561, visst bidrag avses att sökas via länstransportsplanen för åtgärder som främjar cykel. För åtgärder på enskilda vägar ansvarar samfällighetsföreningarna och respektive exploatör.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har upprättats av kommunarkitekt Karin Manner.

Karin Manner  
Kommunarkitekt  
Hammarö kommun