

Fastställd av regeringen 2012-09-13

Detaljplan för del av RUD 4:190 M FL HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN .

Upprättad 2008-06-03

Rev 2009-05-12



KUNGS GATAN 1A
652 24 KARLSTAD
TEL 054-18 20 55
MOB 070-216 6351
rathsmann.ark@telia.com
WWW.RAK.NU

RATHS
MAN
ARKITEKT
KONTOR AB

DETALJPLAN FÖR DEL AV RUD 4:190 M FL

HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Befintligt Markavvattningsföretag på fastigheten Rud 4:190 (utredning)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Geoteknisk undersökning
- Samrådsredogörelse (efter samråd)
- Utlåtande (efter utställning)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Området har tidigare använts för jordbruk och skogsbruk. I omgivningarna finns många fritidshus och permanentbostäder. Syftet är att planlägga området för bostäder för att kunna bebygga området med villor.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Hela Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel, 1 och 2§§, "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet".

Kommunen är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns.

I miljöbalkens 4:e kapitel 1 § anges att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar området natur- och kulturvärden samt att bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter mm. Den aktuella planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintresset. Den anses vidare uppfylla miljöbalkens 2:a kapitel om allmänna hänsynsregler mm.

P L A N D A T A

Lägesbestämning Planområdet ligger i Rud vid Hammarö kommuns östra kust mot Väneren och omfattar bl a fastigheten Rud 4:190.

Areal Områdets yta mäter 9,4 ha.

**Markägo-
förhållanden** Marken ägs av exploatören med undantag för en privat bostadsfastighet Rud 4:10 och mark för tillfartsväg, del av samfälligheten Rud s:2.

T I D I G A R E S T Ä L L N I N G S T A G A N D E N

Översiktliga planer För Hammarö kommun gäller en översiktsplan antagen 2005-11-22. Aktuellt område redovisas som område för fritidshusbebyggelse.

**Detaljplaner,
områdes-
bestämmelser mm** Området omfattas av områdesbestämmelser antagna 1995-03-28. Området har ej tidigare varit detaljplanelagt och gränsar ej till andra planlagda områden.

På fastigheten Rud 4:190 finns sedan tidigare ett befintligt markavvattningsföretag. Avvattningsföretaget med registreringsnummer 1-0205-1928 ligger delvis inom planområdet.

Miljöbedömning Planförslaget innehåller 24 nya tomter för fristående enbostadshus. En behovsbedömning har utförts av Henric Ernstson (miljökonsult). Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation :

Området består av mark som tidigare använts för jord- och skogsbruk.

Grönområden med naturmark skall bevaras i områdets gränser mot omgivningen. Dessa ges beteckningen NATUR i planförslaget.

På fastigheten Rud 4:190 finns sedan tidigare ett befintligt markavvattningsföretag. Vid besiktning av området visar det sig att inga av de "dragdiken" som skall ligga inom fastigheten finns kvar. Det finns ett par "nyare dragdiken" ungefär vinkelrätt mot befintlig väg. De befintliga dikena har inte något med den tilltänkta byggnationen att göra.

Geotekniska förhållanden :

En geoteknisk undersökning har utförts i april 2007. för att skapa klarhet i förutsättningarna för byggnation och grundläggning.

I områdets nordvästra del består jorden av ett 30 cm djupt täcke av högförmultnad torv på lera, ner till cirka 3,5 m djup.

Inom områdets sydvästra del utgörs marken av 20-40 cm mulljord på lera och silt till ett djup av 0,5 till 3 m, ökande mot söder. Lertäcket vilar på morän.

Öster om den befintliga bilvägen består jorden av cirka 20 cm mulljord på lera ned till 0,5-2 m djup (ökande djup mot väster). Under leran återfinns moränen.

Generellt gäller att den undersökta terrängen är mycket tjälfarlig, men de geotekniska förutsättningarna inom området som relativt gynnsamma. Lätta byggnader kan grundläggas på platta, kanske med undantag för ett område i den nordvästra delen, där pålning rekommenderas. Inför byggnation bör samråd ske med geotekniker, och i de fall pålning eller bergsprängning blir aktuella bör en riskanalys göras för att belysa problem med påverkan på kringliggande bebyggelse.

En mer detaljerad redovisning ges i *Översiktlig geoteknisk undersökning, PM geoteknik (WSP Örebro 070504)*.

Radon :

Det finns inte någon översiktlig radonundersökning som omfattar planområdet. Punktvisa mätningar på fastigheter i grannskapet har gett värden för markradon mellan 30 och 100 Bq/m³ (riktvärdet är < 200Bq/m³). Jorden inom planområdet är relativt tät och bedöms ej vara av sådan sammansättning att höga radonhalter kan förväntas (se vidare kommentar i den geotekniska

undersökningen, sid 3, kap 5, 6:e stycket).

Förorenad mark :

Tidigare markanvändning, jordbruk, har ej gett upphov till markföroreningar. Eventuella schaktmassor innehållande föroreningar skall hanteras i samråd med tillsynsmyndighet.

Fornlämningar :

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Strandskydd

Strandskyddet för Vänern omfattar 150 meter i det aktuella området. I föreliggande planförslag berörs delar av tre tomter längst i öster av strandskyddet. Skäl för dispens från strandskyddet är att det redan finns bebyggelse mellan de planerade tomterna och stranden. I planen har allmän platsmark lagts ut som ett strandområde tillgängligt för allmänheten. Det omfattar ytan närmast vattnet och cirka 150 meter inåt land och ges i planen beteckningen NATUR med möjlighet för allmänhet och närboende till strandnära vistelse och aktivitet. Strandskyddets syfte bedöms inte åsidosättas vare sig vad gäller allmänhetens tillgänglighet till stranden eller den biologiska mångfalden.



Karta:

Illustrationen av ny bebyggelse enligt detaljplanen. Variationer kan förekomma i samband med genomförandet.

Bebyggelse

Det finns endast en bebyggd fastighet inom planområdet, Rud 4:100, som utgörs av ett fd soldattorp. Torpet är en timrad enkelstuga i ett plan med faluröd stockpanel. Torpet har under senare år byggts om varvid den ursprungliga karaktären på byggnaden förändrats. Till torpet hör också ett uthus, fähus, samt en jordkällare av natursten med träöverbyggnad. Fastigheten används idag för fritidsboende. Planförslaget medger upp till 24 nya tomter för fristående enbostadshus. Planen skall ge möjlighet att uppföra bostadshus i upp till två våningar. Fasadmaterial bör vara träpanel. Takmaterial skall vara falsad plåt i röd kulör och takpannor av tegel eller betong i tegelröd kulör. Huvudbyggnader tillåts ha två våningar. Högsta byggnadshöjd är satt till 6,0 meter.

Service

Området ligger cirka 5 km från närmaste skola och butik.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

Området ansluts till Hammarö kommuns nät för vatten och avlopp

Dagvatten

Dagvatten avses omhändertas lokalt.

Värme

Bostäder inom området avses uppvärmas med individuella lösning såsom värmepumpanläggning eller anläggning för biobränsle.

El

Befintliga luftledningar ska avvecklas eller grävas ned innan ny bebyggelse kan färdigställas eller tas i bruk som bostäder.

Tele

Befintliga luftledningar för tele kommer att behöva flyttas eller grävas ned.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Gator och trafik

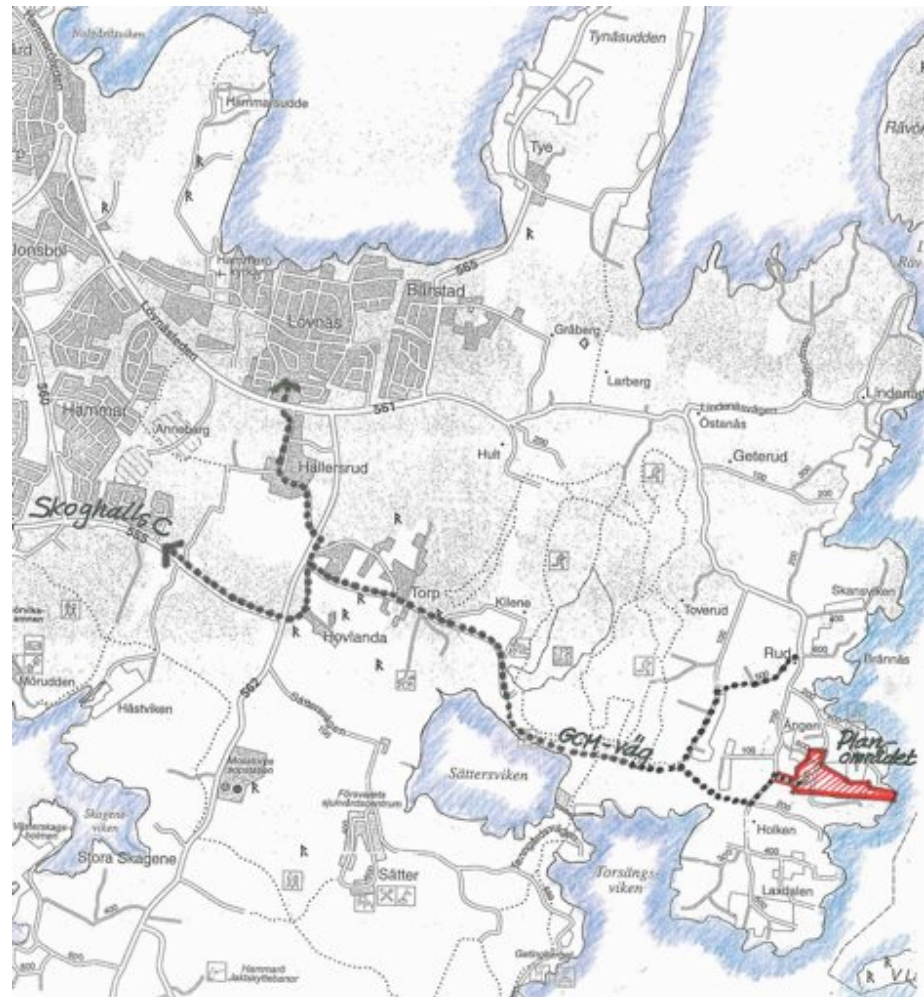
Lokalgator :

Området nås från en mindre väg, som ej ingår i det kommunala nätet eller i vägverkets nät. I planförslaget redovisas en ny väganslutning till en bättre befintlig väg, som leder till "Dalen". Den nya väganslutningen ligger inom en vägsamfällighet med beteckningen Rud s:2.

Lokalgator inom området ges en bredd om 5,5 meter.

Gång- cykel och mopedtrafik :

Området kopplas till en planerad gång-, cykel- och mopedväg (GCM-väg), som ger anslutning till såväl Lövnäs som Skoghalls tätortsområde via Kilnegården och Torp. Mellan Rud och Kilene finns en nyligen byggd GCM-väg som kommer att byggas ut och få förbindelse med befintliga GCM-vägar utmed Hovlandavägen (not Skoghalls C) och i Hallersrud.



Karta:

Den nya gång- och cykelvägen.

STÖRNINGAR OCH KONSEKVENSER

Trafikbuller

Det föreligger ingen risk för buller och störningar från vägtrafik.

Markavvattnings- företag

Den berörda byggnationen kommer inte att inverka på befintligt markavvattningsföretag. Ingen byggnation kommer nämligen att ske inom avvattningsföretagets gräns och de kommer heller inte att användas för dagvattenhantering inom det nya planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna planbeskrivning har upprättats av arkitekt SAR/MSA Per Rathsmann, Rathsmann ArkitektKontor AB.

Planhandlingarna har utarbetats i samarbete med kommunarkitekt Bertil Persson, Hammarö kommun.

REVIDERING

Efter att planförslaget varit utställt för granskning har förslaget kompletterats med bestämmelse om att markradonundersökning skall göras innan bygglov beviljas och byggnation påbörjas. Härutöver har några redaktionella justeringar gjorts i plan- och genomförandebeskrivningarna.

2008-06-03

Rev 2009-05-12



Per Rathsmann, arkitekt SAR/MSA

Fastställd av regeringen 2012-09-13

Detaljplan för del av

RUD 4:190 M FL

HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN .

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

| | |
|------------------------|---|
| Förfarande | Planprocessen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL). |
| Tidplan | Preliminär tidplan: Samråd okt-nov 2007. Utställning juli-augusti 2008. Beslut om antagande i kommunstyrelsen september 2008. |
| Genomförandetid | Genomförandetiden har satts till 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft. |
| Huvudmannaskap | Exploatören är huvudman för planens genomförande. Exploatören är även huvudman för allmän platsmark såsom gator, gcm-vägar och naturområden i avvaktan på att gemensamhetsanläggning(ar) har bildats. |
| Avtal | Ansvarsfördelning för planens genomförande regleras närmare i ett exploateringsavtal mellan exploatören och Hammarö kommun. |

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning för indelning av området i enskilda bostadstomter kan ske med stöd av detaljplanen. Tomterna kommer att försäljas till privata tomtägare. Allmän platsmark kommer att ägas och förvaltas som en gemensamhetsanläggning av en samfällighet efter det att de anläggningar som exploatören ansvarar för har färdigställts.

Exploatören har andel i gemensamhetsanläggningen Rud GA:3, Rudsvägarnas samfällighetsförening. Marken för den nya väganslutningen till Rud GA:3 går över vägsamfälligheten Rud s:2.

E K O N O M I S K A F R Å G O R

Planekonomi

Exploatören svarar för samtliga kostnader för att ta fram detaljplaneförslaget inklusive erforderliga utredningar. Hammarö kommun ansvarar för handläggning av planen enligt PBL.

Genomförande-ekonomi

Kostnader för plangenomförandet regleras i exploateringsavtal enligt ovan.

Exploatören svarar för ansökan och kostnader för bildande av marksamfällighet och gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken.

T E K N I S K A F R Å G O R

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning utfördes av exploatören under maj 2007.

M E D V E R K A N D E T J Ä N S T E M Ä N

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av arkitekt SAR/MSA Per Rathsmann, Rathsmann ArkitektKontor AB.

Planhandlingarna har utarbetats i samarbete med kommunarkitekt Bertil Persson, Hammarö kommun.

2008-06-03



Per Rathsmann, arkitekt SAR/MSA

Tillhör även det 2009-05-12 reviderade planförslaget.