



Gällande detaljplan.

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

Rud 4:181 (laga kraft 2000-05-26)

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

ANTAGANDEHANDLING – ENKELT PLANFÖRFARANDE
2014-09-09

ANTAGEN AV KS 2014-10-07 § 140

LAGA KRAFT 2014-11-04

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

I samband med arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Rud har det identifierats att följande detaljplan för Rud 4:181 mfl bör ändras i och med att dess bestämmelser om största byggnadsarea, e₂, blir inaktuell. E₂ anger att maximala byggnadsarean får vara 60 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnader. Syftet med gällande plan var att skapa möjligheter för ny fritidsbebyggelse.

Det finns sedan tidigare beslut om att gällande områdesbestämmelser för Rud ska upphävas i och med att stora delar av Rud är anslutet till det kommunala VA-nätet. Detaljplanen innehåller samma typ av bestämmelser som syftar till att stävja permanentboende i området.

Syftet med ändringen är att justera gällande detaljplan för Rud 4:181 avseende bestämmelsen e₂, vilken föreslås utgå och ersättas med e₁. E₁ justeras så att bestämmelsen medger att största sammanlagda bruttoarea per fastighet är 250 kvm. Bestämmelsen e₃ utgår.

Ändringen ska läsas tillsammans med gällande detaljplan för Rud 4:181, laga kraft 2000-05-26.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

Ändringen består av:

- tillägg till planbeskrivning
- tillägg till plankartan.

Dessa ska läsas ihop med handlingarna för gällande detaljplan för Rud 4:181, laga kraft 2000-05-26.

Efter samrådet upprättas en särskildsammanställning, som redogör inkomna synpunkter.

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

PLANFÖRFATTARE

Förslag till ändring har tagits fram av kommunarkitekt Karin Manner.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett enkelt planförfarande enligt PBL kap.5 § 7, då den inte bedöms vara av intresse för allmänheten, vara förenlig med översiktsplanen och inte medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDPLAN

Samråd/Underrättelse
Antagande av kommunstyrelsen
Laga kraft

juni/juli 2014
oktober 2014
november 2014

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

PLANDATA

Lägesbestämning

Tillägget omfattar hela detaljplanen för Rud 4:181, laga kraft 2000-05-26. Området ligger inom Rud, östa Hammarö.

Markägoförhållanden

Samtlig mark inom planområdet ägas av privatpersoner. Hammarö kommun äger ingen mark.

Fastighetsförteckning

En preliminär fastighetsförteckning är upprättad 2014-05-26.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Tillägget till detaljplan för Rud 4:181, laga kraft 2000-05-26 bedöms vara förening med 3, 4 (riksintressen) och 5 kap (miljökvalitetsnormer) Miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området omfattas av översiktsplan för Hammarö kommun samt fördjupning av översiktsplanen för Rud (antas av kommunfullmäktige 2014-06-23).

Översiktsplanen anger att området ska användas för bostadsändamål samt att detaljplanen ska justeras så att permanentboende medges, således bedöms tillägget som förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan för området är Detaljplan för Rud 4:181, laga kraft 2000-05-26. Området gränsar i öster mot gällande detaljplan för Rud Skansviken mfl, laga kraft 1996-12-27.

Behovsbedömning för MKB

Tillägget 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 2014-01-07 § 5 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta tillägg till detaljplan för Rud 4:181 samt att förslaget kan samrådas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Området är inte fullt utbyggt i enlighet med gällande detaljplan, se nedanstående bild. Bebyggelsen består av friliggande småhus med varierande ålder och utseende. I den gjorda kulturmiljöutredningen för Rud (i samband med FÖP Rud) pekades tre stycken fastigheter ut som kulturhistoriskt intressanta, klass 1C. Dessa utgörs av gårdsmiljö från 1800-talets mitt, soldattorp från slutet av 1700-talet samt bostadshus och bod från början av 1900-talet.

Området gränsar i norr till det öppna odlingslandskapet som utgör ett viktigt karaktärsdrag på Rud.



Planområden utritat med rödlinje. Blå prickarna avser bebyggelse omnämnt i kulturmiljöutredningen för Rud.



Bilden visar området sett från åkerlandskapet i norr.

Angränsande bebyggelse i öster är av samma brokiga karaktär, allt från små röda stugor till större modernare hus byggda på 2000-talet.

Förändringar

Tillägget justerar följande egenskapsbestämmelser:

- Bestämmelsen e_2 om utnyttjandegraden utgår för samtliga fastigheter inom området. Bestämmelsen ersätts med e_1 , vilken justeras enligt följande största sammanlagda bruttoarea per fastighet är 250 kvm.
- E_3 som anger endast en huvudbyggnad och gårdsbyggnad per fastighet utgår för samtliga fastigheter inom området.

GENOMFÖRANDE

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag tillägget vinner laga kraft. Gällande detaljplan för Rud 4:181 har en genomförande tid på 5 år från laga kraft datumet 2000-05-26 och har således gått ut.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Ändringen av gällande detaljplan innebär inga förändringar som kan medföra förlorad byggrätt för fastighetsägarna inom planområdet.

Planavgift

Planavgift ska tas ut i samband med bygglov, då kommunen har stått för kostnaderna i samband med upprättandet av ändringen.

Fastighetsbildning

Tillägget påverkar inte fastighetsbildningen.

Planekonomi

Hammarö kommun står för samtliga kostnader i samband med upprättandet av ändringen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ändringen av gällande detaljplan för Rud 4:181 innebär endast ringa konsekvenser för områdets landskapsbild, då enbart en något större byggrätt medges för ett fåtal av fastigheterna. Övriga fastigheter inom planområdet har redan föreslagen byggrätt eller större. Även intilliggande detaljplan för Skansviken och Brännäs har samma byggrätt. De varsamhetsbestämmelser som finns i gällande detaljplan fortsätter att gälla.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av kommunarkitekt Karin Manner från Mark och planavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning.