

Detaljplan för Rud Dalen

(Tidigare kallad Rud 4:176)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen är att möjliggöra att marken kan användas för bostadsändamål och att ytterligare ca nio friliggande villor kan uppföras inom planområdet.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med samråd och granskning enligt 5 kap. PBL 2014:900. Planförslaget ska antas av kommunfullmäktige.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning godkändes av [kommunstyrelsens Arbetsutskott 2017-12-05 § 295](#).

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2017-11-21) har varit utsänt på remiss under tiden **2017-12-22 till 2018-01-24**.

Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i denna samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra:

- Räddningstjänsten Karlstadsregionen
- Servicenämnden
- Bildningsförvaltningen
- Trafikverket
- Ellevio
- Fredrik Henler

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls i Sessionssalen i kommunhuset 10 januari 2018. Synpunkter och frågor som uppkom under mötet berörde mest tomtstorlekar, VA-frågor samt vägen.

Minnesanteckningar från mötet bilägges samrådsredogörelsen.

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Samrådet har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Planbeskrivning

- Förtägga vägen på västra sidan om planområdet
- Vägen breddas för att säkerställa att diken ryms inom vägområdet
- Förtägga en vändplats i norr
- Minskad fastighetsstorlek
- Spara naturstråket i norr, för att säkerställa att tillgången till skogsstigen kvarstår
- Tillåtna takvinkel regleras till 27 grader
- Rud 4:98 läggs till inom planområdet

Plankarta

- Utskriftsformat läggs till
- Gatan kommer att placeras i planområdets västra del, och en vändplats kommer att placeras även i norr.
- Tillåtna takvinkel regleras till 27 grader
- Minskad fastighetsstorlek
- Spara naturstråket i norr, för att säkerställa att tillgången till skogsstigen kvarstår
- Vägen breddas för att säkerställa att diken rymms inom vägområdet

Fastighetsägarförteckning

- Ändras så att Rud 4:98 förläggs inom planområdet
- Rud ga:3 ändras så att det läggs inom anläggningsamfällighet
- Rättighet 1761-03/16.1 flyttas så att det läggs som rättighet inom planområdet

Öviga förändringar efter samrådet

- Namnet på detaljplanen ändras till Rud Dalen

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Synpunkter som kvarstår efter samrådskredet:

- Villorna ska passa in i omkringliggande bebyggelse

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Yuhong Wallinder
- Stefan Nilsson

REGIONALA YTTRANEN	KOMMENTARER
Förslag till detaljplan för Rud Holken, Hammarö kommun D164a Ärendet Rubricerat detaljplaneförslag, upprättat den 21 november 2017 med standardförfarande, har översänts för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2014:900). Planförslaget har den 18 januari 2018 behandlats vid planberedning med berörda enheter inom Länsstyrelsen. Syfte Syftet med detaljplanen är att möjliggöra mark för bostadsändamål. Tidigare ställningstaganden Området för detaljplanen är utpekad i kommunens översiktsplan för fritidsboende. För området gäller även den fördjupade översiktsplanen för Rud. I denna plan anges det att nytillkomna tomter ska anpassas till kringliggande bebyggelse där aktuellt planområde pekas ut som lämpligt för småhusbebyggelse. Planområdet är inte detaljplanelagt. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Länsstyrelsens roll Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 14 § PBL vid samråd särskilt: 1. ta till vara och samordna statens intressen, 2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser, 3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och	

4. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har dessutom ansvar att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Råd om tillämpningen av PBL m.m.

Markanvändning

Kommunen har föreslagit ett planområde som sträcker sig i nordsydlig riktning med en gata som ligger öster om föreslagna byggrätter. I planbeskrivningen anges att vägnas utformning medför möjligheter att vidare förtäta området vilket syftar till att hushålla med mark.

Med avseende på hushållning med mark ställer Länsstyrelsen sig frågande till varför inte marken mellan planområdet och befintliga byggnader i väster har inkluderats i planen. Förslagsvis skulle då gatan kunna placeras i planområdets västra del och ytterligare bostadsbyggnation skulle kunna tillkomma.

Länsstyrelsen vill även i sammanhanget uppmärksamma på att eventuellt brukande av marken på fastigheten Rud 4:160 (2), kan bli svår med avseendet på tillfart till fastigheten med omkringliggande bostadsbebyggelse.

I planförslaget föreslås en vändplats i planområdets södra del så att renhållningsfordon kan ta sig runt utan backningsrörelser. Det föreslås dock inte en vändplats i den norra delen vilket gör det svårt för dessa fordon att vända. Kommunen bör därför överväga att införa ytterligare en vändplats.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Biträdande enhetschef Magnus Ahlstrand har fattat beslut i detta ärende. Planhandläggare Amanda Bäckström har varit föredragande.

I den fördjupade översiktsplanen för Rud är området utpekad för planläggning av ca 8 hus, marken som länsstyrelsen hänvisar till är inte i fördjupning utpekad som utbyggnadsområde men kommunen anser ändå att länsstyrelsen har en poäng i att placera vägen på den västra sidan då detta även lösa frågan gällande tillgången till marken för fastighetsägare till Rud 4:160 samt om planläggning skulle bli aktuell någon gång i framtiden.

Synpunkt noteras. Gatan kommer att placeras i planområdets västra del, och en vändplats kommer att placeras även i norr.

REGIONALA YTTRANDEN	KOMMENTARER
Detaljplan för Rud Holken i Hammarö kommun Ert ärende: 2015/70 Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2017-11-21) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras Plankartan <i>Huvudmannaskap för allmän plats</i> Om detaljplanen ska ha enskilt huvudmannaskap för allmän plats så ska det finnas en administrativ planbestämmelse om detta. Annars är huvudmannaskapet kommunalt. Lantmäteriet lämnar nedanstående synpunkter som om planen, trots att den saknar en planbestämmelse om det, ska ha enskilt huvudmannaskap. Planbeskrivningen <i>Omprövning av gemensamhetsanläggning</i> I planbeskrivningen nämns att det är fastighetsägarna som ska ansvara för framtida drift och underhåll av de allmänna platserna. Det framgår tydligt och bra att de nya fastigheterna kommer att anslutas till Rud ga:3 och hur en sådan anslutning går till. Det nämns också att Rud 4:299 ska anslutas till ga:3 via överenskommelse enligt 43 § AL. Enligt fastighetsregistrets så är 4:299 redan ansluten till Rud ga:3, hur menade kommunen där? Av planbeskrivningen behöver det framgå hur genomförandet av de allmänna platserna ska gå till. Ska en ny gemensamhetsanläggning ska bildas för gemensam skötsel av dessa eller är avsikten att Rud ga:3 ska omprövas för att omfatta även de nya vägarna.	Synpunkt noteras och administrativ bestämmelse införs. Det framgår också av plankartan under "Användning av mark och vatten" att området har enskilt huvudmannaskap. Detta framgår även av plankartan, se kommentar ovan. Synpunkt noteras, handlingar uppdateras. En ny gemensamhetsanläggning för de allmänna platserna ska skapas.

Rud ga:3 omfattar idag enbart vägar, hur är det tänkt med naturmarken, ska gemensamhetsanläggning bildas för den också? Vilka fastigheter ska i så fall vara med i den gemensamhetsanläggningen? Uppplysningsvis gäller att samfällighets-/ vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen. <i>Tillfart till Rud 4:60</i> Vilken väg är det tänkt att skogen på fastigheten Rud 4:160 ska tas ut? Om nu bostadsfastigheter ska styckas öster om 4:160 så blir den nästan "omringad" av bostadsfastigheter. Även om fastigheten ligger utanför planen så blir det en konsekvens som bör hanteras i detta planarbete. <i>Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning</i> Det anges att kostnaderna för genomförande av planen inom kvartersmark belastar exploitören. Det vore bra om det tydliggörs vem som ska initiera och bekosta avstyckningarna av kvartersmarken och även bildandet av nya/ omprövning av behövliga gemensamhetsanläggningar för de allmänna platserna. Under rubriken planeekonomi framgår att kommunen kommer få kostnader för utbyggnationen av VA. Kommer ledningsrätt att sökas för det? Vem initierar och bekostar en sådan förrättning? <i>U-områden</i> Av planbeskrivningen framgår att de nya fastigheterna ska anslutas till kommunalt va men inga u-området finns utlagda. Har det missats eller behövs det inte? Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen.	Efter samrådet förläggs vägen inom planområdet på östra sidan av Rud 4:176 för att bland annat lösa denna fråga Handlingar uppdateras Ledningsrätt kommer att sökas samt bekostas av kommunen som sedan tar in detta genom anslutningsavgift av respektive fastighet De kommer förläggas i gatan och därmed gjordes bedömningen att u-områden inte var nödvändiga.
--	--

Delar av planen som bör förbättras <i>Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte</i> I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. För exploateringsavtal innebär det, när redovisning av innehållet saknas, att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att lämna råd enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL rörande avtalsinnehållet. Använd gärna handboken "<u>Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen</u>, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna. <i>Berörda fastigheter</i> Genomgående i hela planbeskrivningen så framgår det att det är fastigheterna Rud 4:299 och 4:176 som berörs av planen. Det bör läggas till att även 4:98 är berörd av den nya planen. <i>Utskriftsformat</i> På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma. Fastighetsförteckningen Rud 4:98 behöver finnas med i fastighetsförteckningen under rubriken "Fastigheter inom planområdet". Rud ga:3 är en gemensamhetsanläggning/anläggningssamfällighet och ska därför stå under rubriken anläggningssamfälligheter. Rättigheten 1761-03/16.1 är en rättighet som finns inom planområdet. Nu står den med som rättighet utanför planområdet.	Under planekonomi beskrivs översiktligt vad exploateringsavtalet reglerar. Detta läggs även under avtal. Ett utkast till exploateringsavtal kommer att skickas med granskningshandlingarna. Synpunkt noteras, handlingar uppdateras Detta framgår av planbeskrivningen, plankartan uppdateras. Synpunkter noteras, handlingar uppdateras
---	---

KOMMUNALA YTTRANDET	KOMMENTAR
Detaljplan Rud Holken Sammanfattning Miljö- och byggnadsnämnden har erhållit samrådsremiss för detaljplan för Rud Holken Beslutsunderlag Tjänsteskrivelse daterad 2018-01-10 Samrådsremiss inkommen 2017-12-22 Samrådshandling – plankarta och planbeskrivning Utredning Till miljö- och byggnadsnämnden har inkommit en remiss avseende förslag till detaljplan för ett område inom Rud Holken bestående av fastigheterna Rud 4:160 och Rud 4:299. Området består av avverkad skogsmark med föga värden. Genom del av området löper en gammal naturstig som bör enligt planförslaget förläggas inom planområdet. Tillfartsväg till fastigheterna Rud 4:98 och 4:299 är inte redovisade i planen. Planen föreslår en högsta nockhöjd om 5 meter vilket innebär att endast 1-planshus kan byggas. Marken ligger i höjd om c:a 52 möh, vilket inte innebär någon risk för höga vattenstånd. Vändplan för tunga fordon saknas mot norr. Beslutsgång Nämnden ställer sig bakom förvaltningens förslag. Miljö- och byggnadsnämndens beslut Miljö- och byggnadsnämnden lämnar följande yttrande över samrådshandling för Rud Holken: Vändzon för tunga fordon anordnas mot norr, vändzonen ansluter mot befintlig naturstig. Befintlig bäck inom naturområde får inte kulverteras Nockhöjd om 5 meter och 27 grader takvinkel på huvudbyggnad Nockhöjd på 4 meter för komplementbyggnad Minsta tomtareal ska vara 2000 kvm.	Synpunkt noterad, vägen kommer att flyttas och förläggas väster om planområdet och en vändplats kommer att anordnas i norr. Diket inom naturområdet kommer inte att kulverteras. Nockhöjden är satt till fem meter på huvudbyggnad, Takvinkel på 27 grader införs i plankartan. Se plankarta. Tomtarealen kommer anpassas så att maximalt 8 nytillkommande tomter kan byggas på Rud 4:176, detta kommer innebära mindre tomtareal än 2000 kvm

ÖVRIGA YTTRANDE	KOMMENTARER
Hej! Vi vill framföra följande: Vi är rädda att dagvattenflödet blir ett problem för oss på fastighet 4:166 och 4:167 och den bäck som rinner i mellan dessa fastigheter, vi har idag redan problem med det höga flödet som någon gång har svämmat över så att vi har fått vatten rak på vår fastighet, (jag vet att ni har varit på området och tittat men jag tror inte ni har upptäckt den bäck som går där) Jag vet att ni ska lägga dagvattenledningen i en grav som ni ska gräva ner till ett dike som inte tål något mer vatten flöde för där svämmas det oxå över redan nu .Nästa oro är att ni kommer att gräva i naturen och vi tror att det kommer att rucka på den idag naturliga väg som vattnet under mark tar idag och kommer att flöda in på våra mark och fastigheter. Om ni kommer att gräva hur gör ni i så fall med dräneringen i marken? Hur kommer ni att göra med framkomligheten för oss som bor där och ska till jobbet. Vi vill inte att ni tar den väg med ert VA och helst inte att det byggs där uppe för att vi som bor där nere får problem med vattenflödet ännu mer än det är idag. Vi har ett problem som har varit sedan ni lade ert VA i vägen framför oss, ni höjde vägen ett x antal cm?? som gör att det vatten som rinner på våran väg framför husen rinner in och sköljer bort våran grusgång!!! Vi vill inte ha det så med en sådan personal och det bemötandet vi fick från både Hammarö kommun (William) och skanska (Christian) (När vi påpekade att vattnet rann in på våran parkering så kom Christian från skanska och drog sin häla i marken som skulle vara en avrinning från vägen till diket med sin kommentar "det va att ett gnäll oxå???) Nej vi tror att det kommer att bli stora problem med det arbete ni tänker göra så vi vill inte att det görs. [REDACTED]	Synpunkt noterad. Efter samrådet kommer nya tillfartsvägen till området istället att placeras på den västra sidan samt att dagvatten kommer ledas i öppna diken längs vägen istället för i ledningar vilket innebär att dagvattnet kommer att fördröjas ytterligare. Inom det område som är utmärkt som natur i plankartan finns även möjlighet att fördröja dagvattnet ytterligare om det skulle behövas. Gällande bäcken som går mellan eran fastighet bör denna kanske ses över av er som fastighetsägare och ev grävas om för att ledas bättre till diket som går väster om era fastigheter, dock anser inte kommunen att flödet över er tomt kommer öka i och med planläggningen. I samband med att kommunen söker ledningsrätt kommer man se över om även diket över Rud 4:160 ska ingå i ledningsrätten för att göra iordningen det samt skapa bättre flöde. Det befintliga diket som finns där idag kommer att ledas om och läggas mer nordöst på fastigheten och ersättas med en ny dagvattenledning. Självklart kommer vägen ut från ert område även vara framkomlig under utbyggnaden. Vi beklagar att ni upplevde att ni fick ett dåligt bemötande.

Vi har inget att erinra

Vi vill framföra följande:

Vi tycker inte att det är lämpligt med mera förtätning av villor nära intill Kultur miljö området. Om det ändå blir så bör villorna passa in i den miljö som finns intill. Inga "stadsvillor" som finns upp-förda i vårt närområde

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Rud är området utpekad som lämpligt för bebyggelse.

Byggnaderna ute på Rud idag är från olika tidsepoker, vilket det även försättningsvis bör vara.

Genom att begränsa nockhöjden till 5 meter säkerställer kommunen att enbart en våning kan byggas som även kringliggnade bebyggelse har med en takvinkel på 27°.

ÖVRIGA YTTRANDEN	KOMMENTARER
Vi har följande frågor och krav på ovanstående detaljplan. 1: I dokument PM DAGVATTENUTREDNING står i ritning bilaga2 att: <i>"BEF DIKE ERSÄTTTS MED NY DAGVATTENLEDNING".</i> Enligt ritning bilaga 2 framgår att dagvattenledningen skall anslutas till VA-schakt som passerar över bebyggd fastighet RUD 4:167. 2: I dokument Detaljplan för RUD HOLKEN, HAMMARÖ KOMMUN står på sidan13: Dagvatten: <i>"För att inte tillföra något ökat flöde över bebyggd fastighet Rud 4:167 föreslås diket kulverteras över fastigheten. "</i> Vatten och avlopp: <i>"Vatten och avlopp kommer att kopplas till det kommunala ledningsnätet."</i> Det framgår inte i Detaljplan för RUD HOLKEN, HAMMARÖ KOMMUN att vatten och avlopp skall anslutas till kommunala ledningsnätet genom att VA-schakt dras över Rud 4:167. Fråga 1: Planerar Hammarö kommun att dra vatten och avlopp över Rud 4:167? Är svaret Ja ifrågasätter vi starkt dragningen på ytan söder om bostadsfastigheten söder om bäcken på Rud 4:167. Se bild sidan 3 bild 3 i dokument PM DAGVATTENUTREDNING. Ytan till höger om bäcken benämner vi "parkeringsplats".	Efter möte med berörd fastighetsägare har inkomna frågor och funderingar besvarats. Det beslutades att ledningarn som i utredningen är placerade längst med Rud 4:167 östra sida istället läggs utanför fastigheten för att sedan korsa deras tomt i de östra delarna ungefär så som utredningen visar. Mycket av de frågor som tas upp är sådant som kommer lösas i och med projektering och ansökan om ledningsrätt efter det att planen blivit antagen.

Krav.

Med den föreslagna dragningen, över parkeringsplatsen på Rud 4:167, blir större delen av ytan Ledningsrätt. Bredd på parkeringsplatsen c:a 7 m bredd på Ledningsrätt 6 m.

För att inte Rud 4:167 för all framtid skall förlora rätten att bygga ett uthus, garage förråd och båtplats, högst upp på den yta som vi benämner parkeringsplats måste VA-schaktet få en annan dragning.

Vid passage vid parkeringsplatsen måste VA-schaktet förläggas så att ledningsrätten inte inkräktar på parkeringsplatsens bredd 7m.

PM DAGVATTENUTREDNING.

Fråga 2: Ritning Bilaga 2: Kommer allt dagvatten från bäcken öster om punkten BEF DIKE OMLEDES omledas in i NY DAGVATTENLEDNING?

Fråga 3: Hur stora flöden beräkna ni i att befintlig bäck kommer att dränera över Rud 4:167 efter omledning av bäcken?

Fråga 4: Ritning bilaga 1: Hur har Hammarö Kommun planerat avrinning av dagvattenflöden väster om UTLOPP2?. I dag är avrinningen liten med översvämning av vägen, vid UTLOPP2 vid stora flöden.

Fråga 5: Kommer någon pumpstation för avloppsvatten att byggas på Rud 4:176, Rud 4:160 eller Rud 4:167?

Fråga 6: kommer någon lukt från VA-schaktet förekomma?

Fråga 7: På sidan 4, punkt 3:2 Framtida situation står

”Diket föreslås att behållas som ett öppet dike över fastighet 4:176 men grävs om för att förbättra flödeskapaciteten då diket är relativt igenväxt. Diket kan utföras som ett svackdike för att öka dess infiltrationsförmåga.”

Kommer någon omgrävning av diket på Rud 4:167 att ske?

Fråga 8: Det framgår på ritningar att Hammarö kommun planerar att förlägga VA-schakt över Rud 4:167.

Hur planerar Hammarö kommun ledningsdragningen över Rud 4:167 för att inte lämna bestående skador på vegetationen i VA-schaktet?

Fastighetsägaren uppmanas och ska söka bygglov för ett garage för att säkerställa att de kan bygga.

Detaljplan för Rud 4:176

Minnesanteckningar

Samrådsmöte 2018-01-10

Sessionssalen, Kommunhuset, Skoghall

Frågor och synpunkter under mötet

Frågor och synpunkter under mötet:

- Finns det taget att stigen blir kvar, fanns med i fördjupade översiktsplanen.
- William-VA kommer ligga i vägen, dagvatten tas hand om diken, kulvetering förbi fastighet och ner i vatten.
- Hur stora är tomterna som finns idag? Mellan 1500-2000. På rud holken är de ca 2000
 - Kommer tomterna ligga på rad
- Fundering kring VA från en av fastighetsägarna som också skulle ingå i anslutningen. Frågar kring priset.
- Vad blir det för typ av hus
 - Är bestämt att det ska vara friliggande villor
- Mer trafik
- Enskild väg- bedrövlig. Ligger på föreningen. GA 3? Diskussion kring vägen
- Båtplatser
- Grannhörande, följer man detaljplan behövs inget grannhörande.