

Tillägg till Detaljplan för Slätthults industriområde, Ellös del av Morlanda- Slätthult 1:29 Orust kommun, Västra Götaland

PLANBESKRIVNING (granskningshandling)

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser, upprättad 2017-09-19, justerad 2017-02-09

Till detaljplanen hör följande handlingar:

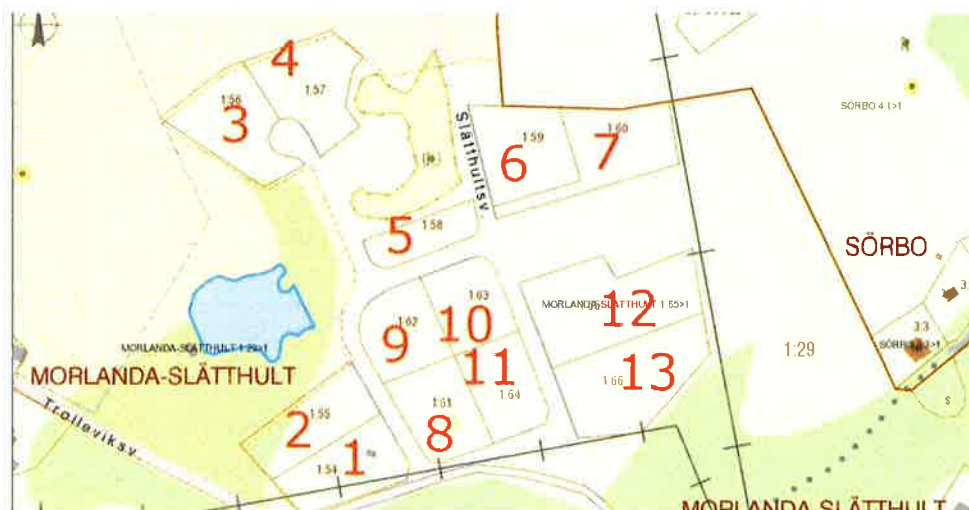
- Planbeskrivning (denna handling), upprättad 2017-09-19, justerad 2017-02-09
- Fastighetsförteckning, 2016-09-21
- Bergteknisk besiktning och bergstabilitetsutredning, COWI, 2017-01-20

SYFTE

Syftet med tillägget är att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra en mer ändamålsenlig byggnation av Slätthults industriområde, samt att sälja mark inom planområdet till intressenter, enligt inkommet bud och intresseanmälan.

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunfullmäktige beslutade, 2009-06-25 § 85, att anta detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29. Planen syftar till att utvidga Slätthults industriområde med 13 nya tomter för lättare industri, hantverk, service och kontor. Samtliga 13 tomter inom planområdet är, i dagsläget, icke ianspråktagna. Det finns nu en potentiell köpare till 6 av tomterna, tomt 6-9 samt 12-13, där 8-9, ligger i planens västra del. Köparen är även intresserad av det östra bergsområdet, reglerat som naturmark, som ligger mellan tomt 7 och 12, under förutsättning att det görs om till kvartersmark. Tidigare fanns även en potentiell köpare till tomt 3, under förutsättning att planen medgav uppförande av 2-planshus. Intressenten har meddelat att denne inte är intresserad av att köpa tomten längre.



Karta som visar tomterna inom planområdet

Orust kommun

POSTADRESS
473 80 Henån

BESÖKSADRESS
Centrumhuset
Åvägen 2-6

TELEFON
0304-33 40 00

E-POST
kommun@orust.se
HEMSIDA
www.orust.se

BANKGIRO
645-8368
ORG. NR
212000-1314



En förhållandevis stor andel av bergspartierna, är reglerade som naturmark, i befintlig detaljplan. Bakgrunden till att en så pass stor andel berg sparades, var främst att tillmötesgå generella yttranden gällande vikten av att bevara områdets rekreativvärde samt för att minska landskapspåverkan. Av samma anledning reglerades den föreslagna bebyggelsens höjd så att den hamnar lägre än omgivande berg.

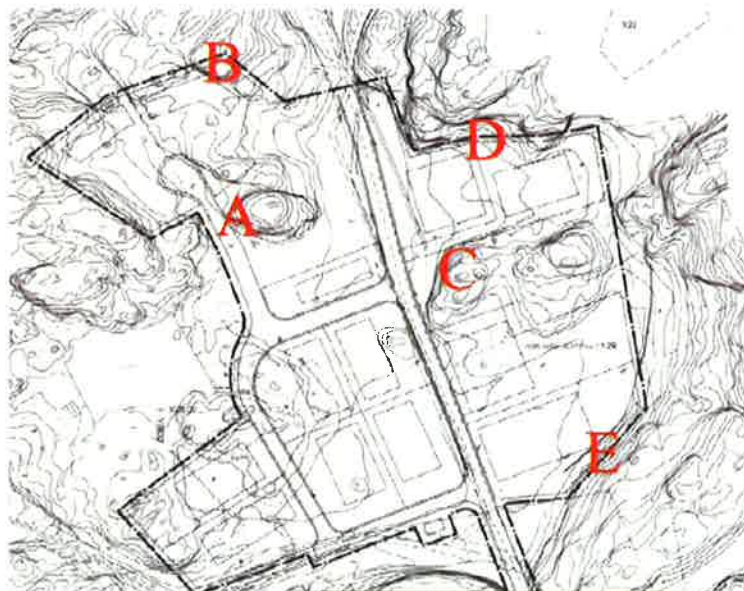
Planen omfattar två naturområden. Ett av naturområdena inrymmer en fast fornlämning som äger skydd i enighet med Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Det andra naturområdet, som potentiell köpare är intresserad av, har inga utpekade natur- eller kulturvärden.

Utskottet för samhällsutveckling har, 2016-02-09 § 25, tillstyrkt ansökan och beslutat att i ett tillägg till gällande detaljplan pröva förutsättningar för ändamålsändringen för del av Morlanda- Slätthult 1:29.

Kommunen bedömer att det inte innebär någon betydande miljöpåverkan att ett naturområde, utan utpekade natur- och kulturvärden, görs om till kvartersmark. Att ändra höjdbestämmelserna så att planen medger 2-planshus i norra delen bedöms inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan, dånock- och byggnadshöjder möjliggör byggnader som är ca fem meter lägre än omgivande berg. Således bedöms en planändring, som möjliggör ett våningsplan till, inte medföra någon betydande siluettverkan eller landskapspåverkan.

Allmänintresset att tillhandahålla mark för etablering av näringslivsverksamheter, och således skapa bättre förutsättningar för den lokala arbetsmarknaden, bedöms som större än allmänintresset av att värna områdets rekreativvärde i direkt anslutning till industrimarken. Vidare bedömer kommunen att merparten av naturmarken inom planområdet är relativt svårtillgänglig, då den i hög utsträckning består av branta bergspartier. Planändringen bedöms inte heller medföra någon negativ påverkan på områdets rekreativvärden i stort, då det finns stora områden, väl lämpade för rekreation, i direkt anslutning till planområdet.

En bergteknisk besiktning och bergstabilitetsutredning (2017-01-20) har genomförts för planområdet, med syfte att bedöma bergstabilitet och risk för blocknedfall eller bergras i eller i anslutning till detaljplaneområdet samt för att ge förslag till stabiliserande åtgärder. I huvuddelen av detaljplaneområdet bedöms inga stabilitetshöjande åtgärder vara nödvändiga. Områden (A-E) där åtgärder föreslås redovisas i kartan nedan.



Karta som visar förslag på stabilitetshöjande åtgärder



Åtgärder inom tillägg till detaljplan (vilka regleras som planbestämmelse)

A Den nyligen åtgärdade bergsskärningen öster om vägslingan rensas på löst berg- och jordmaterial och träd tas ner.

B Om byggnad skall uppföras inom 5 meter ifrån den distinkta bergslänten i det nordöstra hörnet av området skall bergsslänten bergrensas och träd tas ner.

C Om byggnad skall uppföras inom 5 meter ifrån bergsryggens nordvästra hörn skall block i släntkrön avlägsnas

Åtgärder inom gällande detaljplan

Området för gällande detaljplan har besiktigats översiktligt. De geotekniska förutsättningarna redovisas mer ingående i gällande detaljplans planbeskrivning.

D Om byggnader ska uppföras inom 10 meter från bergslänten bör bergsrensning utföras i den befintliga slänten.

E Sprickor bildar överhäng vilka kan behöva bultas eller rensas ned i eventuell bergschakt.

Efter eventuell bergschakt rensas kvarstående bergschaktväggar på löst bergmaterial och bergskunnig tillkallas för att bedöma eventuellt behov av förstärkning såsom bultning.

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen består i att användningsområdet för allmän platsmark, anseende naturområdet, i planens östra del, görs om till kvartersmark samt att byggnad inte får placeras närmare än 2,5 meter från fastighetsgräns. En luftledning om 40 kV med ledningsrätt som tillkommit efter att gällande detaljplan vann laga kraft, löper utmed planområdets östra del. Skyddsavstånd för luftledningen skall vara 20 meter på vardera sidan om ledningen. Skyddsavståndet redovisas som l, i plankartan. Vidare består planändringen i att ändra högsta nockhöjd, för området avsett för handel, hantverk, kontor och industri, från +35 till +37,5 för att möjliggöra uppförande av 2-planshus samt att prickmarken inom bygggrätten tas bort så att regeln om att byggnad får uppföras 2,5 meter från fastighetsgräns gäller.

PLANFÖRFARANDE

Eftersom tillägget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsrets användes fram till samrådet s.k. begränsat standardförfarande. Begränsat standardförfarande innebär att det är möjligt att helt undvara granskningsskedet och ta detaljplanen direkt till antagande om samtliga i samrådsretsen inte har något att invända mot planförslaget. Merparten av samrådsretsen har meddelat att i stort inte har något att erinra emot planförslaget, dock ej Lantmäteriet, som menar att ärendet inte skall handläggas som en ändring av detaljplan, i och med att tillägget innebär så pass genomgripande förändringar av detaljplanen såsom att ett naturområde görs om till kvartersmark. Kommunen gör bedömningen att det är möjligt att med ändring genom tillägg till gällande detaljplan göra de förändringar som föreslås, då tillägget är förenligt med gällande detaljplans syfte att utveckla lättare industri, hantverk, service och kontor inom området. I och med att planförslaget inte godkänns av hela samrådsretsen, växlas planförfarandet från begränsat standardförfarande till standardförfarande. Samrådsskedet följs därför av ett granskningsskede.



GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

TIDPLAN

Samråd oktober och november 2016

Granskning mars 2017

Antagande maj 2017

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Planändringen föranleder inga konsekvenser för berörda fastigheter.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE

Plankostnaderna ska delas mellan intressenten och kommunen. Intressenten tar en tredjedel av plankostnaden och kommunen tar två tredjedelar, eftersom tomt 3 och 4 ges förmånligare byggrätt och därmed görs attraktivare på marknaden.

Respektive fastighetsköpare bekostar färdigställande av tomtmark. Vidare bekostar respektive fastighetsköpare uppförande och underhåll av byggnader samt övriga anläggningar, inom sin fastighet.

ORUST KOMMUN

Förvaltningsområde samhällsutveckling

Rickard Karlsson
Plan-, mark och exploateringschef

Charlotte Brännström
Planarkitekt

Förslag till tillägg till detaljplan för del av **Morlanda-Slätthult 1:29** Slätthults industriområde

Orust kommun
Västra Götalands län

Upprättad 9 februari 2017 av
Förvaltningsområde samhällsutveckling, Orust kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Planhandlingarna har varit föremål för samråd enligt 5 kap 11§ PBL under tiden 19 oktober – 10 november 2016. Under samrådet har det inkommit 14 yttranden. Inkomna yttranden redovisas i sammanfattad form och besvaras i denna samrådsredogörelse.

Sammanfattning

Eftersom tillägget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådskrets användes fram till samrådet s.k. begränsat standardförfarande. Begränsat standardförfarande innebär att det är möjligt att helt undvara granskningsskedet och ta detaljplanen direkt till antagande om samtliga i samrådskretsen inte har något att invända mot planförslaget. Merparten av samrådskretsen har meddelat att de i stort inte har något att erinra emot planförslaget, dock ej Lantmäteriet, som menar att ärendet inte skall handläggas som en ändring av detaljplan, i och med att tillägget innebär så pass genomgripande förändringar av detaljplanen såsom att ett naturområde görs om till kvartersmark. Kommunen har varit i kontakt med Lantmäteriet angående detta och ansvarig handläggare har meddelat att synpunkten är att betrakta som ett råd. Kommunen gör bedömningen att det är möjligt att med ändring genom tillägg till gällande detaljplan göra de förändringar som föreslås, då tillägget är förenligt med gällande detaljplans syfte att utveckla lättare industri, hantverk, service och kontor inom området. Av Länsstyrelsens yttrande framgår att de godkänner att ärendet handläggs som en ändring av detaljplan. Vidare gör kommunen bedömningen att naturområdet inte hyser några naturvärden eller värden för friluftslivet, vilket även framgår av Naturskyddsföreningens och Länsstyrelsens yttranden. Övriga inkomna samrådsyttranden avser i huvudsak plantekniska frågor. SGI pekade på att områdets bergstekniska förhållningar behövde utredas, varpå en Bergsteknisk besiktning och bergstabilitets utredning har tagits fram. De stabilitetshöjande åtgärder som utredningen föreslår har förts in som en bestämmelse i plankartan. Plankartan har även kompletterats med en bestämmelse om färdigt golv nivå, avseende naturområdet

i planens östra del. Vidare har några mindre plantekniska justeringar gjorts, utifrån Lantmäteriets synpunkter.

I och med att planförslaget inte godkänns av hela samrådskretsen, växlas planförfarandet från begränsat standardförfarande till standardförfarande. Samrådsskedet följs därför av ett granskningskede.

Yttranden från myndigheter, organisationer och föreningar

Inkomna yttranden utan erinran: 1.1 Västra Orust energitjänst, 1.3 Polisen, 1.5 Bohusläns museum, 1.6 Vattenfall, 1.9 Trafikverket, 1.11 Förvaltningsområde omsorg, 1.13 Miljö- och byggnadsnämnden samt Räddningstjänsten. 1.14 Sörbo vägförening

1.2 Skanova

Har inget att erinra. Upplýser om att de har anläggningar inom planområdet.

Kommentar:

Information delges exploitör.

1.7 Länsstyrelsen



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Marla Freiholtz
Planhändläggare
010-224 54 89
marla.freiholtz@lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2016-11-07

Diarienummer
402-35682-2016

Sida
1(3)

Förvaltningsområdet samhällsutveckling
Orust kommun
tekniska.ksk@orust.se

Förslag till ändring av detaljplan för Slätthults industriområde, Ellös del av Morlanda-Slätthult 1:29 i Orust kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2016-10-18 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av planändringen inte skadar riksintressen påtagligt. Länsstyrelsen konstaterar även att ändring av detaljplan genom en tilläggsplan inte är förenligt med PBL enligt Boverkets, se kunskapsbanken "ändring av detaljplan".

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av rubricerad detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalken inte iaktas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämpligt med hänsyn till de boende och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risker för olyckor, översvämningar eller erosion.

Om Statens geotekniska institut i samrådsskedet har framfört synpunkter rörande markförhållandena i planområdet skall dessa särskilt beaktas.

Postadress:
403 30 Vänersborg

Besöksadress:
462 30 Vänersborg

Telefon/Fax:
010-224 40 00 (vxl)
(fax)

Webbadress:
www.lansstyrelsen.se/vastragotaland

E-post:
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Råd enligt PBL och MB**Planprocessen**

En ändring av detaljplanen kan inte göras i separata handlingar. Ändringen får göras i de ursprungliga handlingarna där ändringarna tydligt framgår. Det får bara finnas en plankarta.

Allmänna intressen

I 2 kap. PBL finns angivet att kommunen vid planläggning skall lämna företräde för sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning med mark- och vattenområden. Det vore önskvärt att kommunen i sin planbeskrivning förtydligar sin avvägning mellan att utöka kvartersmarken gentemot att behålla avsatt naturmark, detta då samtlig kvartersmark inom planområdet fortfarande inte är i anspråktagen. Frågan är med nu kända förutsättningar dock inte ett skäl för prövning från länsstyrelsens sida.

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att det finns en risk för att möjligheten för vilt att röra sig genom området kommer försämrats i samband med att del av naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Planen har i sin nuvarande form en naturlig grön korridor som förbinder bland annat dammen med naturen nordöst om planområdet.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen har inget att erinra mot ändringar i planförslaget men vill förtydliga att tomt 4 (Morlanda-Slätthult 1:57) samt tomt 5 (Morlanda-Slätthult 1:58) ligger delvis inom skyddsområdet för den fornlämning som är belägen i det västra naturområdet.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Den behovsbedömning som redovisas i planbeskrivningen kan med fördel förses med egen rubrik.

I detta ärende har planhandläggare Maria Freiholtz varit föredragande och beslutande. I den slutliga handläggningen har även företrädare från naturavdelningen samt kulturavdelningen, deltagit.

Maria Freiholtz

Kommentar:

Gällande detaljplan läggs bredvid plankartan för tillägget, för att tydligare visa att ändringarna gjorts i de ursprungliga planhandlingarna (avstämt som svar till *"Länsstyrelsen konstaterar även att ändring av detaljplan genom en tilläggsplan inte är förenligt med PBL enligt Boverkets, se Kunskapsbanken "ändring av detaljplan", med Länsstyrelsen 2016-02-09).*

Kommunen har beaktat SGI:s synpunkt, se kommentar till yttrandet.

Kommunens avvägning mellan att utöka kvartersmark gentemot att behålla avsatt naturmark framgår av planbeskrivningen. Naturmarken inom området för plantillägget är relativt svårtillgänglig, då den i hög utsträckning består av branta bergspartier. Vidare bedöms inte planändringen medföra någon negativ inverkan på områdets rekreativvärden i stort, då det finns stora områden, väl lämpade för rekreation, i direkt anslutning till planområdet.

Kommunen anser att det finns alternativa grönskorridorer för vilt i direkt anslutning till planområdet som b.la. förbinder dammen med naturen nordost om planområdet.

Förutsättningarna för fornlämningen i det västra naturområdet är utredda i gällande detaljplan. Detaljplanen har justerats så att ingen del av fornlämningsområdet berörs av kvartersmark.

1.8 Lantmäteriet

Ifrågasätter att det är möjligt enligt PBL:s regler att, med ändring genom tillägg till gällande detaljplan, göra sådana genomgripande förändringar av detaljplanen som föreslås. Menar att följande citat ur gällande plans planbeskrivning bör användas för att tolka planens syften *"Byggnads- och nockhöjder samt taklutningar är anpassade för att minimera påverkan på landskapsbilden", "De mesta av höjd- och bergspartierna inom planområdet sparas för rekreation, utblickar och minskad påverkan på landskapsbilden. Hänvisar till "PBL Kunskapsbanken" på Boverkets hemsida "det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelser under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte".*

Påpekar att det i den gällande detaljplanen finns genomförandetid kvar, vilket medför att ingen ny genomförandetid ska anges.

Påpekar att teckenförklaring till grundkartan saknas, att fastighetsskiktet inte redovisas på grundkartan, att angivelser och aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas samt att angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

Kommentar:

Kommunen gör bedömningen att det är möjligt att med ändring genom tillägg till gällande detaljplan göra de förändringar som föreslås, då tillägget är förenligt med

gällande detaljplans syfte att utveckla lättare industri, hantverk, service och kontor inom området. Av Länsstyrelsens yttrande framgår att de godkänner att ärendet handläggs som en ändring av detaljplan. Vidare gör kommunen bedömningen att naturområdet inte hyser några naturvärden eller värden för friluftslivet, vilket även framgår av Naturskyddsföreningens och Länsstyrelsens yttranden. Att ändra höjdbestämmelserna så att planen medger 2-planshus i norra delen bedöms inte medföra någon större påverkan på landskapsbilden, dånock- och byggnadshöjder möjliggör byggnader som är ca fem meter lägre än omgivande berg. Lantmäteriet har efter kontakt med kommunen (17-02-09) meddelat att deras synpunkt om att göra planändringen genom ett tillägg till gällande detaljplan, är att betrakta som ett råd.

Bestämmelse avseende genomförandetiden tas bort i plankartan.

Plankartan har kompletteras med teckenförklaring till grundkartan. Grundkartan har kompletteras med fastighetsskikt, angivelser och aktualitetsdatum för primärkartan samt med angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd.

1.10 SGI

Hänvisar till synpunkterna i sitt granskningsyttrande av gällande detaljplan, av vilka det framgår att SGI anser att stabiliteten inom de jordtäckta delarna av planområdet, är tillfredställande samt att eventuell risk för blocknedfall/ytliga berggras behöver redovisas i planbeskrivningen, där kvartersmark är förlagt till, eller i nära anslutning till branta partier. Menar att förhållandena förefaller gynnsamma varför redovisningen inledningsvis kan vara av enklare karaktär med stöd av exempelvis fotodokumentation. Om risk för blocknedfall/ytliga berggras inte helt kan uteslutas behöver besiktning utföras av bergstekniskt sakkunnig och eventuella behov av åtgärder/restriktioner regleras, företrädesvis med planbestämmelser.

Vill även lyfta frågan gällande hantering av bergslänter efter eventuell bergschakt. Bedömning avseende bergslänter/lösa block för framtida förhållanden bör göras i planskedet. Krävs åtgärder för att säkra bergslänter eller lösa block för framtida förhållanden bör det göras i planskedet.

Förutsatt att ovanstående synpunkter är omhändertagna har SGI inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar:

En bergsteknisk besiktning och bergstabilitetsutredning har utförts och de åtgärder som föreslås inom området för plantillägget regleras som en planbestämmelse i plankartan. Utöver detta har planbeskrivningen kompletterats med information om att kvarstående bergschaktväggar efter eventuell bergschakt skall rensas på löst bergmaterial och bergskunnig skall tillkallas för att bedöma eventuellt behov av förstärkning såsom bultning.

1.12 Naturskyddsföreningen

Har synpunkter gällande förändring av naturmark till kvartersmark. Vill framföra att föreningens principiella ståndpunkt är att man ska vara mycket restriktiv med att tillåta bortsprängning och plansprängning av berg i kustområden, då sådana åtgärder utgör irreversibla ingrepp och påverkan på landskapsbilden för all framtid. Anser dock att det aktuella naturområdet inte har några kända naturvärden samt att dess placering inklämt mellan industritomter gör att dess värde för det rörliga friluftslivet är försumbart.

Upplyser om att bergsområdet som skall göras om till kvartersmark, enligt plantillägget, utgörs av stor bergsknalle och att processen att förvandla berget till plan mark således kan antas pågå under en längre tid. Anser att det är viktigt att frågor avseende buller, damm och tunga transporter klaras ut med den potentiella köparen. Avser att godkänna plantillägget under förutsättning att ovanstående synpunkter beaktas.

Kommentar:

Planens störningspåverkan är reglerad i gällande detaljplan (laga kraft 2009-07-22). Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Påverkan av plantillägget bedöms vara försumbar.

Den störningspåverkan i form av bergskross som uppkommer under byggskedet regleras genom att exploatören måste ansöka om krosstillstånd hos Miljöförvaltningen, i och med att området är detaljplanelagt. Genom beslutet regleras verksamheten med avseende på högsta ljudnivå, under vilken tidsperiod krossning beviljas samt även under vilken tid på dygnet verksamheten får pågå.

Yttranden ifrån privatpersoner

1.4 Morlanda- Slätthult 2:71

Har inga invändningar under förutsättning att blivande verksamhet inte stör omgivningen.

Kommentar:

Planens störningspåverkan är reglerad i gällande detaljplan (laga kraft 2009-07-22). Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Påverkan av plantillägget bedöms vara försumbart.

I bygglovsskedet regleras att planbestämmelserna gällande störningspåverkan följs genom typ av industriverksamhet, att luftföroreningshänseende störande verksamhet för omgivningen inte får förekomma samt vilka bullernivåer som tillåts.

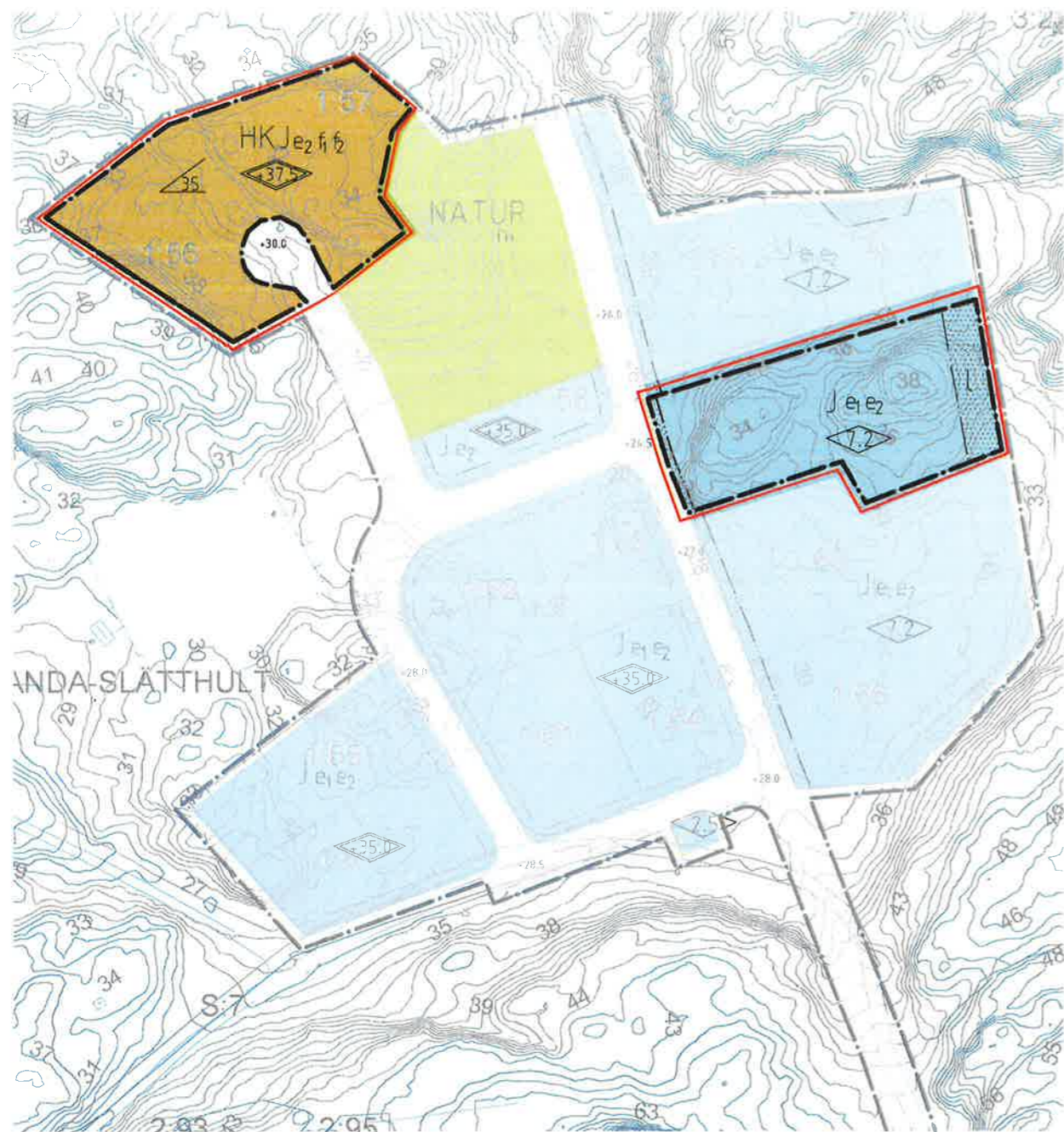
Den störningspåverkan i form av bergskross som uppkommer under byggskedet regleras genom att exploatören måste ansöka om krosstillstånd hos Miljöförvaltningen, i och med att området är detaljplanelagt. Genom beslutet regleras

verksamheten med avseende på högsta ljudnivå, under vilken tidsperiod krossning beviljas samt även under vilken tid på dygnet verksamheten får pågå.

ORUST KOMMUN
Förvaltningsområde samhällsutveckling

Rickard Karlsson
Chef plan, mark och exploatering

Charlotte Brännström
Planarkitekt



Ändring av detaljplan genom tillägg

Plankartan är ett tillägg till, och ska tillämpas tillsammans med, detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29 antagen 2009-07-22.

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen består i att användningsområdet för allmän platsmark, avseende naturområdet, i planens östra del, görs om till kvartersmark, avsett för lätt industri (J). Byggnad får inte placeras närmare än 2,5 meter från fastighetsgräns (4 kap 5§ punkt 3). Vidare består planändringen i att ändra högsta nockhöjd, för området avsett för handel, hantverk, kontor och industri (HKJ), från +35 till + 37,5 för att möjliggöra uppförande av 2-planshus (4 kap 11§ punkt 1 eller 16§ punkt 1 PBL). Prickmarken tas bort inom byggrätten för handel, hantverk, kontor och industri, bestämmelsen om att byggnad får uppföras 2,5 meter från fastighetsgräns gäller (4 kap §11 punkt 1 PBL).

Färdigt golv skall som högst vara + 28 meter över kartans nollplan. Gäller inom området avsett för lätt industri (J) (4 kap 16§ punkt 1 PBL).

I Marken skall vara tillgänglig för allmännyttig luftledning (4 kap 6§ PBL).

Administrativa bestämmelser
Bygglov får ej beviljas förrän de åtgärder som anges i bergsstabilitetsutredningen, utförts (4 kap 14,15 och 30 §§ PBL).

— Gräns för ändring av detaljplan.

PLANKARTA 0 5 10 15 20 25 50 m SKALA 1:1000 (A1) / 1:2000 (A3)

Utdrag ur gällande plankarta

BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTA

	Fastighetsgräns		Väg och körbana
	MORLANDA SLÄTTHULT		Dike
	1:60		Stenmur
	Regielsenumer		Höjdkurvor, säkra och osäkra
	Byggnad i allmänhet		
	Bostadshus		
	Uhus		



UPPLYSNINGAR

Grundkartan är utdrag ur kommunens primärkarta.
Primärkartans aktualitet: 2016-07. Kontrollerat av Carina Orrvik, Mättnings- och kartingenjör
Koordinatsystem i plan: Sweref 99 12 00 i höjd: RH 2000



Tillägg till PLANKARTA
(Granskningshandling)

Ändring genom Tillägg till Detaljplan
Slätthults industriområde, Ellös
del av Morlanda - Slätthult 1:29
Orust kommun

Justerad inför granskning 2017-02-09
Rickard Karlsson
Chef plan, mark och exploatering

Charlotte Brännström
Planarkitekt