

**Detaljplan för
SLÄTTHULTS INDUSTRIOMRÅDE, ELLÖS
Del av Morlanda – Slätthult 1:29
Orust kommun Västra Götalands län**

**Upprättad 2006-10-19, reviderad 2009-01-23, justerad 2009-05-20, antagen
2009-06-25, laga kraft 2009-07-22.**

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Utställningsutlåtande

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Detaljplaneprogram 2004-01-14
- Samrådsredogörelse 2006-07-11
- Fastighetsförteckning
- Arkeologisk undersökning Bohusläns Museum 2006-08-07
- Arkeologisk förundersökning Bohusläns Museum 2007-05-25
- Miljökonsekvensbeskrivning HydroGis 2003-02-19
- Inventering av björnbär Tore Mattson 2006-12-
- Geoteknisk utredning, Bohusgeo 2004-11-30
- Principförslag för gator och VA-anläggningar BBK 2006-02-24
- PM Buller, Tyréns 2006
- Limnologisk undersökning av dammar, HydroGis 2007-09-03
- Kartering av risk för blocknedfall, Vectura 2009-04-21

BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

I kommunens översiktsplan har uttalats en ambition att det ska finnas en markberedskap för verksamheter i var och en av de tre kommundelarna. Utvidgningen av Slätthults industriområde ska tillgodose markbehovet för näringslivsutveckling i Ellösområdet.

Planen syftar till att utvidga Slätthults industriområde med ca 13 nya tomter för lättare industri, hantverk, service och kontor.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget strax nordost om Ellös samhälle; mellan Slätthults befintliga industriområde i sydöst, fiskberedningsindustrin i väster och Ellös avloppsreningsverk i norr. Infart till området sker från Morlandavägen via Slätthultsvägen.



Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 6 ha och ägs av Orust kommun.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen var utställd för granskning i oktober-november 2006. I januari 2009 reviderades planförslaget av främst två anledningar och ställdes därför ut på nytt:

- Den västra delen av planområdet - dammen med kringliggande naturmark - lyftes ur planen av naturvårds- och rekreationsskäl.
- I norra delen av planområdet har naturmark utökats och väg dragits om för inte beröra ett fornlämningsområde.

Efter den andra utställningen har planförslaget justerats för att säkerställa att närliggande bostäder inte berörs av störningar. Tidigare bestämmelse om ”småindustri” (skyddsavstånd 200 m) har ändrats till ”lätt industri” (skyddsavstånd 50 m) samtidigt som bestämmelsen om ej störande verksamhet för omgivningen utvidgats till hela planområdet.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Kommunen anser att projektet inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning är således inte aktuell. Ställningstagandet grundar sig på att ett genomförande inte kommer att påverka något Natura 2000 område eller medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier i bilaga 4 till MKB-förordning (SFS 2005:356) Det sistnämnda grundas på motiv som redovisas på sidan 9 och framåt under rubriken ”Inverkan på miljön”

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslaget inte kan förväntas ge upphov till betydande miljöpåverkan och anser därför att planen inte behöver miljöbedömas.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen

Planområdet ingår i kustområde som, enligt Miljöbalken 4 kap, 1 och 4 §, i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Bestämmelserna i miljöbalken utgör dock inte hinder för komplettering av befintlig bebyggelse och utveckling av befintliga samhällen. En utbyggnad enligt detaljplanen ser kommunen som en viktig del i utvecklingen av Ellös tätort. Ett genomförande av planen bedöms därför inte skada riksintresset.

Strandskydd

Planområdets nordvästra hörn (belagd med bebyggelseförbud) tangerar strandskyddsgräns. Planområdet berörs således inte av strandskydd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan (laga kraft 1997) är området utpekad som lämpligt för samhällsutbyggnad. I ny översiktsplan för Orust (beräknas antas våren 2009) anges planområdet som område för småindustri och serviceverksamheter.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt idag. Planen gränsar i söder till en industriplan fastställd 1977-07-20 och i öster till en fritidshusplan fastställd 1961-12-28. Drygt 100 m väster om planområdet finns en byggnadsplan för Ellös centrum fastställd 1976-05-24 där den nordöstra delen, närmast planområdet, har industriändamål.

Planprogram

Detaljplanearbetet har föregåtts av ett planprogram daterat 2004-01-14. Programmet var föremål för samråd i januari-februari 2004.

Naturvårdsprogram

I Orust kommuns naturvårdsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2006-09-26, redovisas värdefull naturmiljö och hur den skall bevaras. Även riktlinjer rörande detaljhänsyn till naturvård och friluftsliv i samband med exploatering redovisas. Enligt naturvårdsprogrammet berörs inte planområdet eller dess närhet av någon utpekad värdefull naturmiljö.

Kulturmiljöprogram

I kulturmiljöprogrammet för Orust kommun, antaget av kommunfullmäktige 1994-09-29, redovisas ett antal utvalda kulturhistoriskt värdefulla miljöer samt rekommendationer för hur dessa bör bevaras. Denna del av Ellös pekas inte ut som en kulturhistoriskt värdefull miljö i programmet.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Förutsättningar

Landskapet utgörs av typisk bohuslänsk bergsterräng, vilken genomkorsas i nord-sydlig riktning av en dalsänka med inskjutande bergspartier från väst och öst. En väg följer sänkan fram till Ellös reningsverk norr om planområdet. Större delen av industritomterna förläggs till den relativt flacka sänkan, belägen mellan nivåerna +25 till +30m. Inom bergspartierna varierar markytans nivå i regel mellan ca +30 och ca +40.

En betydande del av sänkan - på båda sidor av vägen - består av avverkad skogsmark med typisk gräs- och slydominerad hyggesvegetation. Sydväst därom vidtar högre slyvegetation av bland annat sälg och rönn. Öst och nordöst om hygget finns skogsbyn med både större lövträd (ek, björk, rönn) och större tallar. Dessa bedöms som gynnsamma biotoper för fågellivet. Väster och norr om hygget dominerar bergsterräng, med bestånd av tall och björkskog i lägre partier.

Vegetationen i jordfyllda sprickor är sparsam och karakteriseras av ljung, enbuskar, gräs och lavar.

Ett tydligt fuktdrag (delvis översvämmad markyta) bevuxet med främst björk- och tall löper från hyggets nordvästra hörn mot nordväst i en långssträckt svacka. Kärrmiljöer omgivna av lövträd bedöms ha ett värde för fågelfaunan då här finns insekter och häckningsplatser. Inga anmärkningsvärda växt- eller djurarter har dock kunnat konstateras i kärret vid inventering. Längre åt nordväst minskar trädvegetationen och bergsterrängen tar vid.

Från dammen väster om planområdet sträcker sig en mindre skogsdunge in i planområdet åt sydost med halvstora tallar och fuktig mark. Platsen har inte bedömts ha några större naturvärden.



Vy mot nordväst över planområdets centrala del, där merparten av bebyggelsen förläggs.

Förändringar

Större delen av den nya bebyggelsen i området förläggs till den låglänta hyggesmarken med ringa naturvärde. Skogsbrynen med lövskog och tall i nordöst och öst berörs inte av byggnation. Vissa negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden uppstår då fuktdraget i nordväst med tillhörande lövskog till större delen försvinner för vägdragning.



Vy mot planområdets sydöstra del. Skogsbrynet i öster sparas.

Den sydöstra delen av området har tidigare hyst ett mindre bestånd av Jungfru Marie nycklar. Orkidébeståndet har dock tagits bort i samband med markarbeten. Retroaktiv dispens för åtgärden söktes av kommunen och medgavs av länsstyrelsen 2007-10-23. Tidigare fanns även en mindre lokal med det rödlistade Orustbjörnbäret i områdets centrala del. Snåret har flyttats till en lämplig plats strax nordöst om planområdet. Dispens för åtgärden gavs av länsstyrelsen 2007-02-16.

Inom vissa bergspartier krävs sprängningar för vägar och byggnader, vilket innebär irreversibla ingrepp i naturmiljön. Ingreppen bedöms dock inte påverka landskapsbilden på något påtagligt sätt eftersom de kommer omringas av högre liggande berg och/eller skog samt nya byggnader. Övervägande delen av områdets bergspartier ligger också inom naturmark och bevaras för att minska påverkan på landskapsbilden och bevara förutsättningarna för rekreation.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren inom planområdet utgörs i regel av ett 0,2-0,3 m tjockt vegetationsjordlager med underliggande torrskorpelera, siltig lera samt friktionsjord vilande på berg. Torrskorpeleran varierar mellan 2-3 meter i tjocklek medan leran varierar mellan 0-17 m tjocklek. Minst i den nordöstra delen samt i anslutning till bergspartierna där lera till en del saknas helt.

Släntstabilitet

Markytan är inom huvuddelen av området som skall bebyggas (sänkan) relativt horisontell. Släntstabiliteten bedöms därför enligt geoteknisk utredning vara tillfredställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna uppföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

Sättningar, grundläggning

Leran bedöms kunna påföras en viss belastning utan att långtidssättningar uppkommer. Lättare industribyggnader (10-15 kPa inkl last från uppfyllnader) bedöms kunna grundläggas med kantförstyvad platta direkt på mark. Tyngre byggnader bör i första hand lokaliseras till de delar av tomtmarken som utgörs av fastmark.

När byggnaders läge bestämts, bör kompletterande sonderingar och provtagningar utföras innan grundläggningssätt bestäms definitivt. Geokonstruktioner bör utföras i geoteknisk klass 2.

Blocknedfall

Eftersom delar av bergspartierna är jordtäckta kan det inte uteslutas att det finns block i jordtäcket. En viss uppmärksamhet krävs vid byggnation i områdets syd-sydöstra delar där berget är brant och till delar täckt med vegetation. Någon risk för blocknedfall bedöms dock inte föreligga om ovanstående beaktas.

I övriga delar av området med brant kalt berg finns inga synliga block, sprickriktningen är gynnsam och risk för att block skall lossna och falla ut bedöms ej troligt.

Radon

Området ligger inom normalradonmark. Byggnader skall utföras radonskyddade såvida det inte kan påvisas att markradon förekommer i endast ringa omfattning.

Fornlämningar

På de omkringliggande bergkrönen finns det kända fasta fornlämningar, framförallt rösen och stensättningar från bronsåldern. Inom området finns sedan tidigare ett registrerat lösfynd. Vid en arkeologisk undersökning under sommaren 2006 påträffades två fasta boplatslämningar, en i norr och en i söder, vilka daterats till äldre stenålder. En mer utförlig arkeologisk förundersökning i dessa områden genomfördes därför under april 2007. Resultatet blev att södra fornlämningen inte längre klassas som en fornlämning. Den nordliga utgör däremot ett 3000 m² stort förhistoriskt boplatsoområde.

Detaljplanen har justerats så att ingen del av fornlämningsområdet berörs av kvartersmark och exploateringsföretag. Fornlämningen äger skydd i enlighet med lagen om kulturminnen (SFS 1988:950). Inga ingrepp får göras i området utan tillstånd från länsstyrelsen (kulturmiljöenheten).

Befintlig bebyggelse

Området består idag av naturmark. Inom området finns en obebodd stuga samt ett pumphus. I anslutning till Slätthultsvägen ligger även två äldre byggnader i dåligt skick. Samtliga dessa byggnader kommer att rivras.

Ny bebyggelse

Upp till 40 % av de blivande fastigheternas area kan bebyggas med verksamhetslokaler.

Hela området benämns ”lätt industri” enligt vad som åsyftas i Boverkets rapport ”Bättre plats för arbete” 1995:5. Detta innebär att planområdet endast kan hysa verksamheter som, genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp, ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet. Verksamheter som skulle komma ifråga är småverkstäder, hantverk, grossister etc. I nordväst, med attraktivt havsnära läge, finns även möjligheter till handel, service och kontor.



Havsutsikt mot Rågårdsvik från byggrätten längst i nordväst.

Byggnads- och nockhöjder samt taklutningar är anpassade för att minimera påverkan på landskapsbilden. Byggnaden/erna som delvis exponeras mot havet i nordväst skall utformas med omsorg för att harmoniera med omgivande natur- och kulturmiljö.

Service

Området ligger ca 500 meter från Ellös centrum vilket innebär närhet till bred samhällsservice. Lokaliseringen av industriområdet ger även goda möjligheter till att cykla och gå mellan arbete och bostad.

Tillgänglighet

Planområdet som avses bebyggas är till stora delar relativt flackt och vägarna i området skall utföras med gångbana. Sammantaget torde detta medföra att tillgängligheten för rörelsehindrade i området blir förhållandevis god.

Friyt och naturmiljö

De mesta av höjd- och bergspartierna inom planområdet sparas för rekreation, utblickar och minskad påverkan på landskapsbilden. Norr och söder om området finns natur i form av kuperad hällmark med fina utblickar mot havet. Den befintliga dammen strax väster om planområdet kan bidra till en stunds kontemplation för de arbetande i området och rekreation för närboende.

Gator och trafik

In- och utfart till området kommer huvudsakligen att ske från Morlandavägen via Slätthultsvägen. Då området förväntas inrymma liknande verksamheter som det befintliga Slätthults industriområde har antalet anställda per yta uppskattats med hänsyn till förhållandena i det befintliga industriområdet. Området uppskattas därmed inrymma ca 100 anställda. Med två bilrörelser per dag samt ett antal besökande till området uppskattas en ökning med ca 250 fordon per dygn ske.

Den ökade trafiken vid Slätthult kommer huvudsakligen att innebära en ökad belastning på korsningen i Ellös, eftersom de flesta trafikrörelser kommer att ske till och från Ellös samhälle. Nordost om Slätthult mot Kårehogen bedöms en viss ökning av trafiken att ske, men den bedöms inte få någon avgörande betydelse. Orust kommun bedömer att korsningen vid Morlandavägen klarar denna kapacitetsökning.

Lokalgatorna inom planområdet, inklusive anslutningsvägen från Slätthults industriområde, utförs som en asfalterad gata på 6,5 m bredd med en gångbana på 1,5 m i anslutning till denna. Principförslag för vägutbyggnaden har tagits fram av BBK 2006.

Parkering

Parkering för verksamheterna ska ske inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik finns inom området. Närmaste hållplats för kollektivtrafik är Ellös centrum, ca 500 m från planområdet.

Störningar

Hela området berörs av en skyddsbestämmelse ”Industrikvarter med lätt industri. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen” i enlighet med definitionen i Boverkets rapport ”Bättre plats för arbete” 1995:5. Detta innebär att planområdet endast kan hysa verksamheter som, genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp, ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet. Typiska verksamheter är småverkstäder, hantverk, grossister etc. För denna typ av verksamheter anges ett skyddsavstånd på 50 m till närmast liggande bebyggelse.

Avsikten med planbestämmelsen är att minimera störningsrisken för det i öster närliggande fritidshusområdet. Närmaste hus i detta område ligger ca 85 m från gränsen till verksamhetsområdet, vilket innebär att riktvärdet 50 m klaras med marginal. Fritidshusområdet ligger dock delvis i rådande vindriktning (SV) vilket påverkar skyddszonen negativt. Å andra sidan finns skog samt en höjdskillnad på över 20 m. Detta bedöms sammantaget ge en avskärmning och minska risken för störningar. Inga utsläpp från uppvärmning förekommer då området förses med fjärrvärme, se nedan.

Buller

En bullerutredning har gjorts för att belysa förväntad trafikbullersituation vid de fritidshus som är belägna nordöst om planområdet. Närmaste hus ligger ungefär 160 meter från Slätthultsvägen.

Förväntade trafikbullernivåer vid fritidshusen blir enligt bullerutredning lägre än 45 dB(A) ekvivalent nivå respektive 60 dB(A) maximalnivå, d v s ljudnivåerna ligger långt under riktvärdena, se nedan. För bullerberäkningen har framtida trafikmängder på Slätthultsvägen uppskattats till 250 fordon/dygn (ÅDT), varav 10 % tung trafik. Hastigheten antas vara 50 km/tim.

Riktvärden för buller från vägtrafik vid bostäder, enligt riksdagsbeslut 1996/97:53, framgår av tabell 1. Samtliga utomhusriktvärden avser frifältsvärden, dvs. ljudnivå utan inverkan av fasadreflexer.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus		
Vid fasad	60	
På uteplats		70

Tabell 1. Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller nybyggnad/ombyggnad av trafikleder.

Ekvivalent ljudnivå är medelljudnivå under ett dygn, maximal ljudnivå är högsta förekommande ljud under en fordonspassage.

Någon ur bullerhänseende störande verksamhet för omgivningen får inte förekomma. Detta säkerställs genom skyddsbestämmelse i plankartan ”Industrikvarter med lätt industri. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen” i enlighet med Boverkets allmänna råd 1995:5. Planbestämmelsen gäller buller från både verksamheter och transporter.

Luftföroreningar

Någon ur luftföroreningshänseende (lukt, rök etc.) störande verksamhet för omgivningen får inte förekomma. Detta säkerställs genom skyddsbestämmelse i plankartan ”Industrikvarter med lätt industri. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen” i enlighet med Boverkets allmänna råd 1995:5.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens VA-nät. Principförslag för VA-utbyggnaden har tagits fram av BBK 2006.

Dagvatten

Dagvattnet från dränering och tak kommer tillsammans med dagvatten från trafikytorna att ledas via dagvattenledningar till befintliga längre öppna rinningsvägar, vägdiken och diken inom naturmark innan dagvattnet från området når havet.

Värme

Fastigheterna i området skall anslutas till fjärrvärme från kommunens nya panncentral för Ellös, strax söder om planområdet. Denna kommer drivas genom en kombination av biobränsle och solfångare.

El och tele

El och tele finns utbyggt till området.

Avfall

Avfallshanteringen skall anpassas till Orust kommuns avfalls- och källsorteringsbestämmelser.

Inverkan på miljön

Nedan redogörs för den påverkan på miljön som ett genomförande av planen innebär. Redovisningen är gjord utifrån kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Planens karaktär

Detaljplanen syftar till att skapa 13 nya byggrätter för småindustri- service och kontorsändamål i anslutning till ett befintligt industriområde. Planen har starkt reglerande bestämmelser och det råder ingen osäkerhet kring planens innehåll. Den miljöpåverkan som ett genomförande av planen kan antas få blir därmed förutsägbar i tid och rum. Vidare inverkar den nya planen inte på kringliggande plan så att en indirekt, mer vittomfattande miljöpåverkan kan uppstå.

Platsen

Platsen för planläggningen utgörs till största delen av en dalsänka kringgårdad av kuperad hällmark samt, lite längre bort, industri- och bostadsbebyggelse. Sänkan består till större delen av trivial hyggesvegetation med löv- och tallskog i kanterna mot den högre hällmarken. Inga utpekade naturvärden finns inom planområdet.

Någon känslig kulturmiljö finns inte varken sig inom eller utanför planområdet förutom några mer eller mindre förfallna stengärdesgårdar. En nyupptäckt fornlämning i form av ett förhistoriskt boplatsoområde finns i norra delen av området.

Platsen ligger inom riksintresse för kustzon, men i nära anslutning till tätort och befintligt industriområde. Området har en viss betydelse som tätortsnära grönområde för rekreation då det relativt enkelt nås med vägar från närliggande bostadsbebyggelse.

Påverkan

Byggrätterna är till största delen placerade på relativt plan hyggesmark, vilket inte medför behov av större markarbeten. De byggrätter och den vägdragning som ligger på hällmark kommer däremot medföra sprängningar med irreversibla ingrepp i berget som följd. Ingreppen kommer dock inte bli mer än marginellt synliga eftersom de i flertalet fall hamnar lägre än omgivande berg och/eller döljs av ny bebyggelse.

I viss mån kan negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden uppstå då ett fuktdrag i nordväst med tillhörande lövskog till större delen försvinner för vägdragning. Platsen hyser dock inga större biologiska värden.

Stengärdesgårdarna i området bedöms bara påverkas marginellt då de mestadels ligger inom naturmark eller utanför byggrätt. Fornlämningsområdet är beläget inom naturmark och påverkas inte av någon exploatering.

Utbyggnaden utnyttjar till stor del befintlig infrastruktur för väg och VA och utgör en komplettering av ett befintligt industriområde. Lokaliseringen medför ur detta perspektiv en god markhushållning. En tätortsnära utbyggnad av näringslivet medför också bättre förutsättningar för lokal ekonomisk utveckling, inflyttning till Ellös samt ett minskat behov av klimatpåverkande bilpendling.

Bebyggelsens inverkan på platsens luft kommer att vara liten då utsläppen förväntas bli små. Husen kommer värmas upp av fjärrvärme baserat på biobränsle och sol, vilket innebär att inga utsläpp härrör från uppvärmning. Området har också ett störningsskydd som syftar till att hindra etablering av sådana verksamheter som kan åstadkomma störande och miljöfarliga luftföroreningar. Ej heller får verksamhet förekomma som riskerar att orsaka miljöfarliga utsläpp till mark och vatten.

Bullerökningen från transporter hamnar under gränsvärden med marginal. Vidare har planen ett störningsskydd som syftar till att hindra etablering av sådana verksamheter som kan åstadkomma bullerstörningar för omgivningen.

Längst i nordväst finns en, från havet sett, relativt exponerad byggrätt. Här skall dock husen utformas med färgskala, material och tak som harmonierar med omgivande landskap och bebyggelse. Husen tar också visuellt stöd i berg bakom/bredvid (ca 5 meter högre än högstanock). Övrig bebyggelse i planområdet blir inte mer än marginellt synlig från omgivningen då höjdbestämmelser införts för att hindra detta.

Möjligheterna till rekreation påverkas negativt av den nya bebyggelsen eftersom området idag delvis utnyttjas för tätortsnära friluftsliv. Etableringen tar dock inte de ur friluftslivssynpunkt värdefullaste markerna i anspråk – dammen med omgivningar samt högre bergspartier. Även om det känslomässigt kan upplevas negativt med ett närliggande verksamhetsområde ökar tillgängligheten till omgivande utsiktsberg och hållmarker genom projektet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Rickard Karlsson
Orust Kommun

Johan Helgeson
Tyréns AB