

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

PLANBESKRIVNING

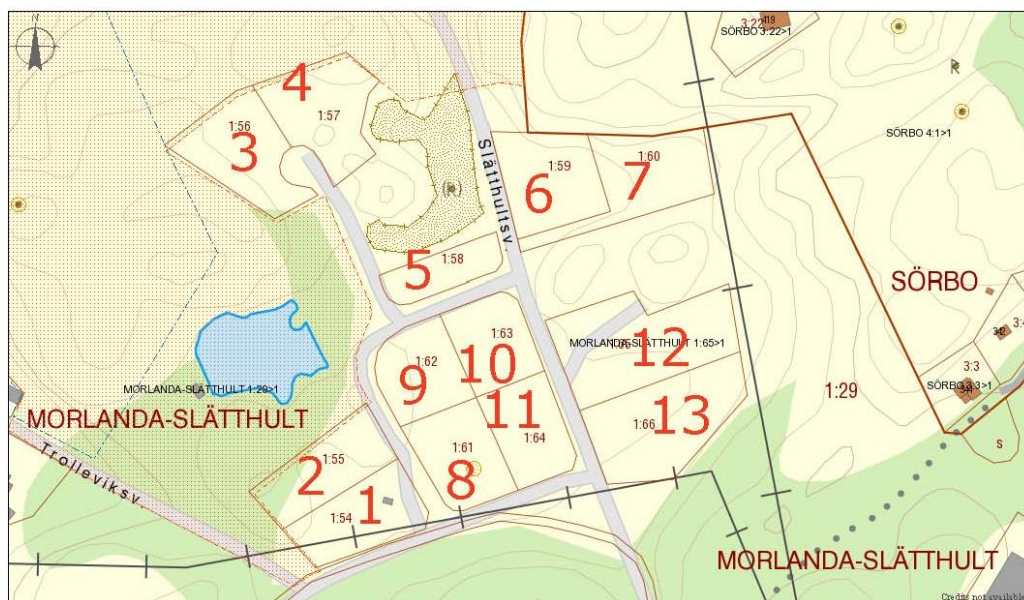
SYFTE

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 två potentiella köpare till 7 av tomterna. Den ena köparen är intresserad av 6 tomter, 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. Den andra köparen är intresserad av en tomt i planens nordvästra del, tomt 3, under förutsättningen att planen medger uppförande av 2-planshus. Befintlig plan medger endast 1-planshus.



Karta som visar tomterna inom planområdet

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

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



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 den ena köparen 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, då nock- 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.

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 – område 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 byggrätten 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 samrådiskrets används s.k. begränsat standardförfarande. Begränsat standardförfarande innebär att det är möjligt att helt undvara granskningskedet. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det direkt tas upp till beslut om antagande. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådiskretsen för att planen ska kunna tas upp till beslut om antagande.



GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Om inte kommunen ändrar eller upphäver planen, fortsätter den att gälla som tidigare. Efter genomförandetiden kan dock planen ändras eller upphävas utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

TIDPLAN

Samråd oktober och november 2016
Antagande november 2016

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Planändringen föranleder inga konsekvenser för berörda fastigheter.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE

Plankostnaderna ska delas lika mellan de båda intressenterna och kommunen. Kommunen tar en tredjedel av kostnaderna eftersom tomt 4, som inte berör intressenterna, 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