

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

## PLANBESKRIVNING (antagandehandling)

### Planhandlingar

Detaljplanen består av:

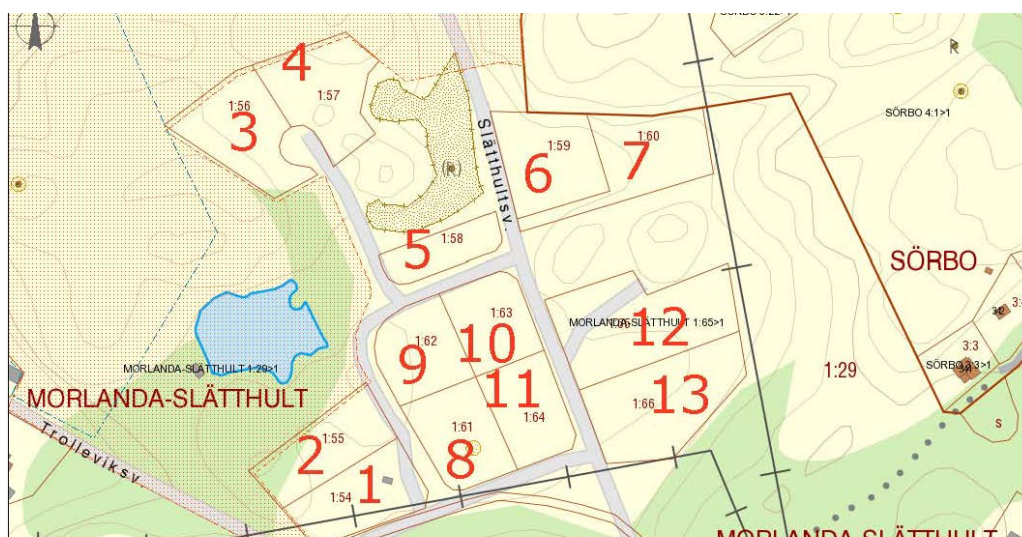
- Plankarta med bestämmelser, upprättad 2016-09-19, justerad 2017-07-05 Till detaljplanen hör följande handlingar:
- Planbeskrivning (denna handling), upprättad 2016-09-19, justerad 2017-07-05
- Fastighetsförteckning, 2017-03-22
- Bergteknisk besiktning och bergstabilitetsutredning, COWI, 2017-01-20

### 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 ianspråktaga. 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.

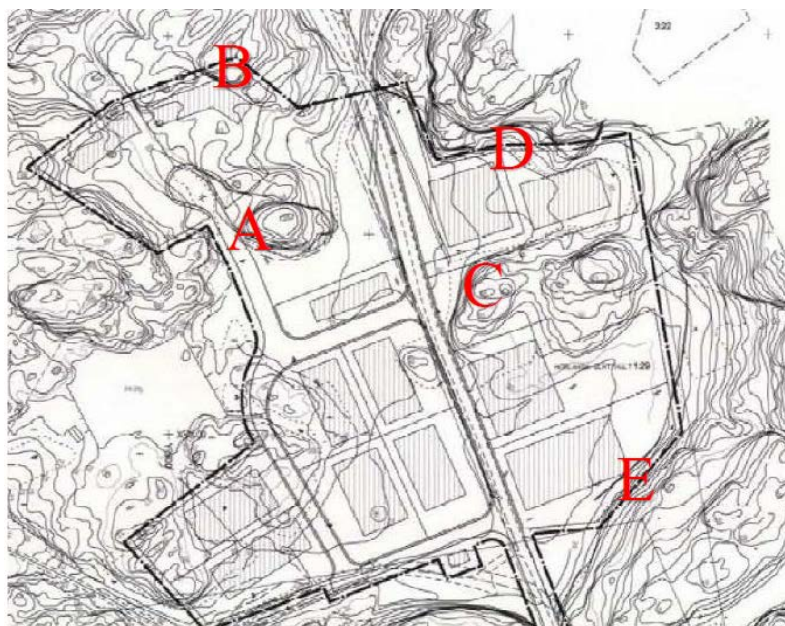
Planen omfattar två naturområden. Ett av naturområdena inrymmer en fast fornlämning som äger skydd i enlighet med Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Det andra naturområdet, som potentiell köpare är intresserad av, har inga utpekade natur- eller kulturvärden.

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, 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.

En bergteknisk besiktning och bergstabilitetsutredning (2017-01-20) har genomförts för planområdet, med syfte att bedöma bergstabilitet och risk för blocknedfall eller berggras 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. Orust kommun ansvarar för att säkerställa att berget är i säkert skick och därmed inte omfattas av löst material som medför betydande risk.

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. Kommande exploatör har huvudansvar för att säkerställa att bergets skick inte medför betydande risk. Kommunen informerar exploatör om bergets nulägesstatus och redogör för eventuella förstärkningsåtgärder.

C I området kommer berget att sprängas vilket medför att eventuella problem med löst material kommer att åtgärdas.

#### 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 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 samrådsrets användes fram till samrådet s.k. begränsat standardförfarande. Begränsat standardförfarande innebär att det är möjligt att helt undvara granskningskedet 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 detaljplanen inte kan handläggas med begränsat standardförfarande, i och med att tillägget innebär så pass genomgripande förändringar av detaljplanen. I och med att planförslaget inte godkänns av hela samrådsretsen, växlas planförfarandet från begränsat



standardförfarande till standardförfarande. Samrådsskedet följs därför av ett granskningskede.

## **GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET**

### **TIDPLAN**

Samråd oktober och november 2016

Granskning april 2017

Antagande augusti 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 bygggrätt 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

Tove Nilsson  
Planarkitekt