



Kommunstyrelseförvaltningen
Charlotte Brännström
Tel: 0304-33 42 98
E-post: charlotte.brannstrom@orust.se

Utskottet för samhällsutveckling

Godkännande för samråd, ändring genom tillägg för detaljplan för del av Morlanda – Slätthult 1:29

Historik

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. 2016-02-09 § 25 beslutade Utskottet för samhällsutveckling att ändra detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29. Syftet med tillägget är att möjliggöra en mer ändamålsenlig byggnation av Slätthults industriområde, samt att sälja mark inom planområdet till intressenter, enligt inkommet bud och intresseanmälan.

Bakgrund

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.

En förhållandevis stor andel av bergspartierna, inom planområdet, är reglerade som naturmark. 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.

Planhandlingarna har omarbetats i enighet med Utskottet för samhällsutvecklings beslut 2016-02-09 § 25, genom att naturmarken som låg mellan tomt 7 och 12 är kvartersmark som tillåter lätt industri. Kvartersmarken längst väster ut har även ändrats, byggnadshöjden har justerats från 35 m till 37,5 m, vilket innebär att det är möjligt att uppföra 2-planshus. Vidare har prickmarken inom byggrätten tagits bort så att regeln att byggnad får uppföras 2,5 meter från fastighetsgräns gäller.

Eftersom tillägget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samråds-krets används s.k. begränsat standardförfarande. Begränsat standardförfarande innebär att det är möjligt att helt undvara granskningskedet.

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



Syfte

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

Bedömning

Ovanstående planändringar bedöms vara förenliga med syftet för plantillägget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-09-19

Plankarta, upprättad 2016-09-19

Planbeskrivning, upprättad 2016-09-19

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att godkänna förslag till ändring genom tillägg av detaljplan för del av Morlanda – Slätthult 1:29, upprättad 2016-09-19, för samråd enligt Plan och bygglagen 2010:900.

Beslutet skickas till

Plan-, mark- och exploatering

ORUST KOMMUN

Förvaltningsområde samhällsutveckling

Lena Tegenfeldt

Förvaltningsområdeschef

Rickard Karlsson

Plan-, mark- och exploateringschef

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

PLANBESKRIVNING

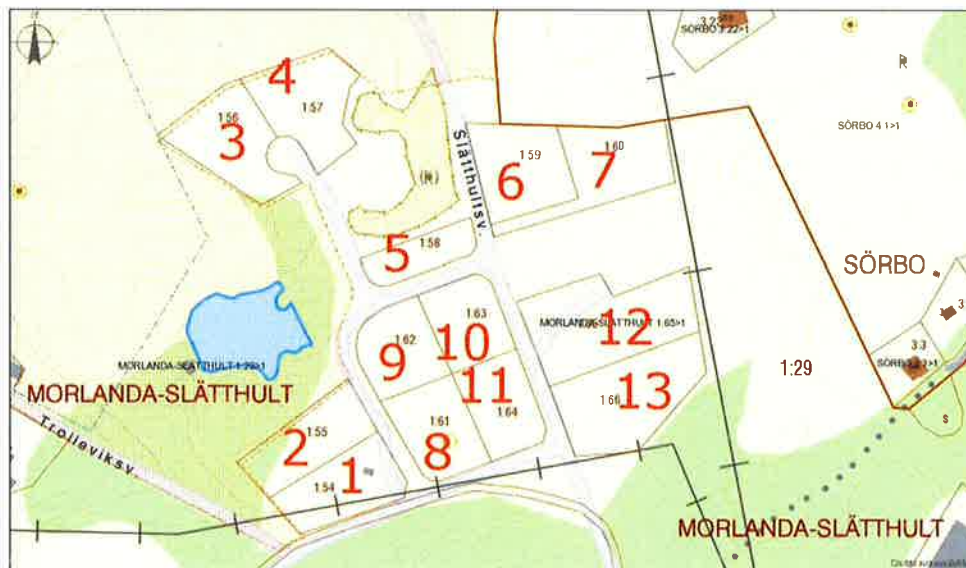
SYFTE

Syftet med tillägget är att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra en mer ändamålsenlig byggnation av Slätthults industriområde.

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
Ävågen 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, 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.

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen består i att användningsområdet för allmän platsmark, anseende naturområdet, i planens östra del, görs om till kvartersmark samt att byggnaden får placeras 2,5 meter från fastighetsgräns. 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 plangräns gäller.

PLANFÖRFARANDE

Eftersom tillägget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådskrets 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 samrådskretsen 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 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.

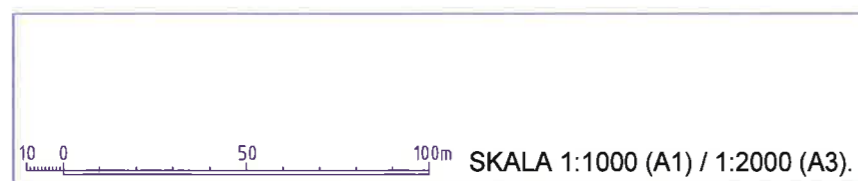
Respektive fastighetsköpare bekostar färdigställande av tomtmark. Vidare bekostar respektive fastighetsköpare uppförande och underhåll av byggnader samt övriga anläggningar, inom sin fastighet.

ORUST KOMMUN

Förvaltningsområde samhällsutveckling

Rickard Karlsson
Plan-, mark och exploateringschef

Charlotte Brännström
Planarkitekt



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). Byggnaden får placeras 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).

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detta tillägg till detaljplan 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.

 Gräns för ändring av detaljplan.

Tillägg till PLANKARTA

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

Upprättad 2016-09-19

Rickard Karlsson
Orust Kommun

Charlotte Brännström
Orust Kommun