

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:

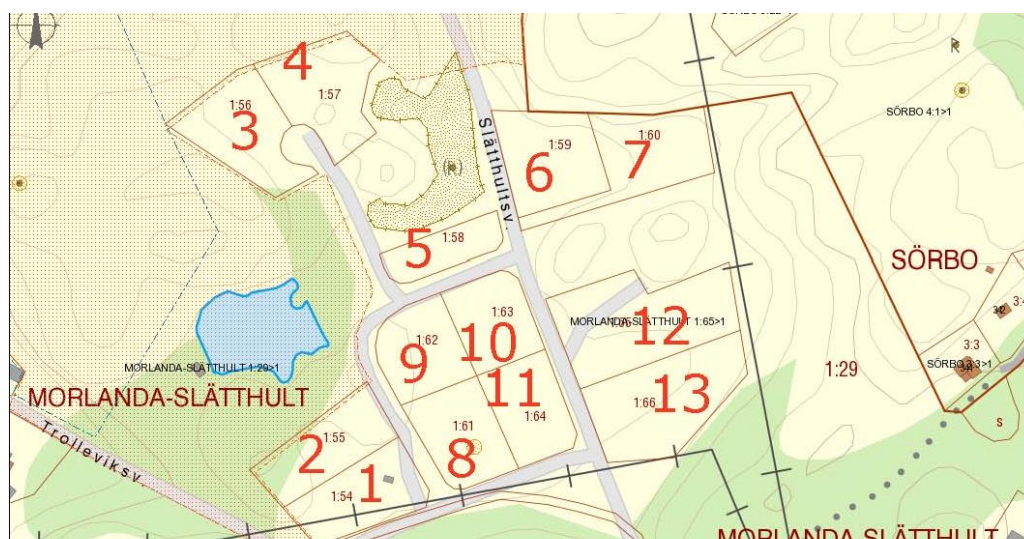
- Planbeskrivning (denna handling), upprättad 2017-09-19, justerad 2017-02-09
- Fastighetsförteckning, 2016-09-21
- Bergteknisk besiktning och bergstabilitetsutredning, COWI, 2017-01-20

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.

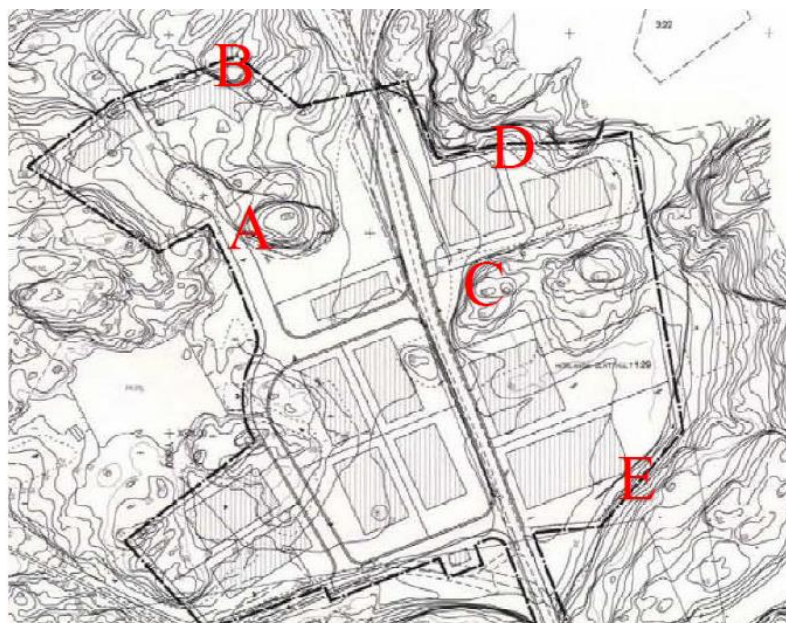
Planen omfattar två naturområden. Ett av naturområdena inrymmer en fast fornlämning som äger skydd i enighet med Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Det andra naturområdet, som potentiell köpare är intresserad av, har inga utpekade natur- eller kulturvärden.

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 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.

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 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 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. Samrådskedet följs därför av ett granskningskedet.



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