

Detaljplan för Bön 1:8 m fl samt del av Lundens industriområde

Orust kommun
Västra Götalands län

REDOGÖRELSE FÖR PLANSAMRÅD

Kommunfullmäktige beslöt 2008-02-28 att medge planprövningstillstånd för upprättande av en detaljplan avseende ett 50-tal bostäder inom fastigheten Bön 1:8. Området redovisas också som utbyggnadsområde för bostäder och verksamheter i kommunens översiktsplan.

Ett planprogram har varit utsänt för samråd enligt ÄPBL 5 kap 20 § under tiden januari – februari 2011. Efter samrådet har detaljplanen bearbetats och planområdet har även utökats åt öster och omfattar nu en större utbyggnad av Lundens industriområde. Bostadskvarterens utformning har också justerats, bl.a. i syfte att bättre anpassa bebyggelsen i landskapet.

De primära syftena med detaljplanen är dels att möjliggöra byggande av ca 60 nya bostäder i området och dels att tillskapa ca 10 - 12 nya industritomter i Henån. I samband med detaljplanens genomförande kommer en separerad gång- och cykelförbindelse till Henåns skola att anläggas.

Detaljplanen upprättad 2013-02-20 har varit föremål för samråd enligt ÄPBL 5 kap 28 § under tiden 2013-07-05 – 2013-09-09. Samrådet har kungjorts i lokalpressen. Samtliga sakägare har också erhållit information om samrådet via post. Under samrådstiden har samrådshandlingarna hållits tillgängliga på kommunkontoret och på kommunens hemsida. Under samrådet har inkommit 14 yttranden. I det följande sammanfattas och kommenteras de synpunkter som framförts i de olika yttrandena.

Yttranden från myndigheter, organisationer och föreningar

2.1

Polisen / Jan Bertilson

Anser inte att koncentrerade parkeringsplatser är ett bra alternativ då de ofta är placerade på ett sätt som inte ger de boende bra insyn. Detta bidrar till en ökad brottslighet i området med inbrott i bilar. Parkeringsplatser bör därför placeras så att god insyn erhålles och de bör också vara rejält upplysta.

Kommentar: All boendeparkering i området kommer att ske inom tomtmark. De föreslagna mindre externa parkeringarna är avsedda för tillfällig besöksparkering och för lek/idrottsområdets behov.

Även dessa parkeringar ligger i nära anslutning till bostadshusen och så att god insyn uppnås. De kommer också att vara belysta.

2.2 Fortum / Anders Östlund

Påtar att eventuell flyttning av befintliga anläggningar i området skall bekostas av exploitören. Önskar plats för en ny transformator centralt inom bostadsområdet.

***Kommentar:** Markägare/exploatör informeras om yttrandets innehåll. Mark har reserverats för en transformatorstation centralt i området.*

2.3 Bohusläns museum / Linnea Nordell

Anser att kompletterande arkeologisk utredning bör genomföras för området inom och norr om den sydvästligaste industritomten..

***Kommentar:** En kompletterande arkeologisk utredning har utförts av Bohusläns museum under hösten 2014. Utredningen ger inte anledning att ändra detaljplanens utformning.*

2.5 Statens geotekniska institut / Carina Hultén

Påtar att hänvisning ej längre skall ske till Skredkommissionens anvisningar utan till IEG rapport 4:2010 alternativt Rapport 6:2008.

Rekommenderar att värdering av skjuvhållfasthet och grundvatten/portryck förtydligas och att därmed eventuellt gjorda stabilitetsberäkningar kompletteras.

I redovisade stabilitetsberäkningar sektion H saknas markbelastningar. Stabiliteten skall beräknas utifrån avsedd markbelastning. Krävs eventuella restriktioner skall dessa säkerställas i detaljplanen.

Poängterar att det är kvartersmarken och inte bara byggnader som skall skyddas mot bergras och nedfallande stenblock. Det bör också förtydligas vilken kvartersmark som kan bli påverkad.

Ifrågasätter om hänvisning i planbestämmelserna till kommande bergteknisk utredning och eventuell bergssäkring är plantekniskt möjlig.

***Kommentar:** Den geotekniska utredningen har kompletteras i enlighet med SGI:s förslag. Detaljplanen har omarbetats i enlighet med vad som föreslås i den kompletterande geotekniska utredningen.*

Två av de områden som i bergteknisk utredning utpekats som riskområden med lösa stenblock ligger inom detaljplanen. Ett av dessa områden berör enbart kommunal mark och ett berör både kommunal och enskild mark.

I detaljplanen har införts en planbestämmelse som innebär att bygglov ej får beviljas förrän området har säkrats mot risken för nedfallande stenblock. Bestämmelsen är i strikt juridisk bemärkelse inte hållbar men har införts för att frågan skall uppmärksammas vid plangenomförandet. Kravet på säkring av området kommer att intas i kommande exploateringsavtal. Frågan berör endast kommunen och en privat markägare. Kommunen har inget att erinra mot att de åtgärder som den privata markägaren skall utföra delvis berör kommunal mark.

2.11 Trafikverket / Lars Thörnblad

Trafikverket anser att planens genomförande kommer att medföra avsevärd trafikökning på anslutningsvägarna och i anslutning till det allmänna vägnätet. Planhandlingen måste därför kompletteras med analyser av framtida trafik som visar dels att den enskilda vägen som ansluter planområdet till väg 752 i väster uppfyller tillämpliga utformningskrav, dels att båda anslutningarna till väg 752 har lämplig utformning och tillräcklig kapacitet.

Innan planen antas måste avtal upprättas mellan kommunen och Trafikverket om ansvar för finansiering och genomförande av eventuella åtgärder i anslutningarna.

Trafikverket vill åter framhålla vikten av att samråd sker med väghållaren för den enskilda vägen som försörjer västra delen av planområdet.

Kommentar: *Planen har omarbetats så att nu all trafikmatning utom beträffande de sex västligaste husen sker mot industriområdet. Trafikbelastningen på Dalbyvägen blir därmed marginell. De sex husen kan uppskattas generera ca 25 trafikrörelser/dygn totalt. Trafiken kan uppskattas fördela sig relativt jämnt åt båda hållen. Det innebär en trafikökning på ca 10 – 15 trafikrörelser/dygn i vardera riktningen.*

Där utfartsvägen ansluter mot allmänna vägen 752 föresås att ett vänsterkörfält anordnas för trafik som kommer från sydväst och skall svänga in till området. Detaljutformningen av vänsterkörfältet kommer att bli föremål för fortsatta diskussioner med trafikverket.

Kommunen kommer att teckna ett avtal med Trafikverket.

Samråd har skett med Henåns vägförening.

2.13 Henåns Vägförening / Niels Jörgensen

Yrkar att detaljplanen ändras så att hela trafikmatningen sker åt öster via industriområdet. Dalbyvägen har alltför låg standard och är redan alltför belastad för att tåla belastningen från ytterligare nästan 40 hus.

Kommentar: Planen har omarbetats så att nu all trafikmatning utom beträffande de sex västligaste husen sker mot industriområdet. Trafikbelastningen på Dalbyvägen blir därmed marginell. De sex husen kan uppskattas generera ca 25 trafikrörelser/dygn totalt. Trafiken kan uppskattas fördela sig relativt jämnt åt båda hållen. Det innebär en trafikökning på ca 10 – 15 trafikrörelser/dygn i vardera riktningen.

2.14

Länsstyrelsen / Kerstin Andersson

1. Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att detta detaljplaneförslag inte är förenligt med miljö kvalitetsmålet ”God bebyggd miljö”. I begreppet en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur, bevarande av kulturvärden i bebyggd miljö, att människor inte utsätts för hälso- och säkerhetsrisker samt hushållning med energi och naturresurser.

Fastighetens läge och form delar av dalgången. Ett byte av mark hade kunnat ge en mer samlad bostadsbebyggelse. Kulturlandskapets värde är viktigt att ta tillvara.

Det blir en avsevärd trafikökning på tillfartsvägarna till det allmänna vägnätet. Länsstyrelsen anser att kommunen måste ta ansvar för vägfrågor.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt för ett hållbart samhälle att det finns såväl jordbruksmark som industrimark. Bostäder nära verksamheter kan innebära verksamhetsnedläggning om skyddsavstånden är otillräckliga. Det är även viktigt att verksamheter har möjlighet att utvecklas.

2. Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1 §

Trafiksäkerheten för det planerade området kan bli begränsad på de smala vägarna med många olika trafikantslag.

Planhandlingarna måste kompletteras med en trafikanalys som bl.a. bedömer om kapacitet och utformning av anslutningarna mot allmän väg klarar den förväntade trafikbelastningen. Avtal skall träffas med Trafikverket angående kommunens ansvar för de eventuella förbättringsåtgärder som kan krävas. Samråd skall ske med väghållare för den enskilda vägen.

Skyddsavstånd mellan bostäder och verksamheter behöver utredas. Bullerplank är inte lämpliga i en landskapsbebyggelse.

Den geotekniska stabiliteten i området är avhängig av att belastningsgränser inte överskrids. För att minska risken för framtida sättningsskador föreslås grundläggning med pålar. Samtidigt behöver marken höjas i anslutning till husen för att minska risken för översvämning vid extrema nederbördsmängder.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller behöver beskrivas och förekommande störningskällor i omgivningen beskrivas.

3. Råd enligt 2 kap. PBL

För att jordbruksmarken skall vara möjlig att bruka och leva på är det viktigt att förutsättningarna inte kringkärs. Det är bra om det finns möjlighet till utveckling och utvidgning med närbelägen åkermark.

Länsstyrelsen anser att kompletterande arkeologisk utredning behöver genomföras för området i anslutning till den sydligaste industritomten.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljö tillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma förslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Det centrala området riskerar att bli ett "öderum" och uppsikt över vattenområden kan behövas. Det är viktigt med belysning vid GC-väg samt lek- och idrottsområdet.

Eventuella djur på minigården eller gårdar i anslutning till området kan innebära störningar för de nya bostäderna. Hästallergenen sprids via ryttares kläder. Det behövs därför ombytesrum vid ridhus.

Generellt hade det varit bättre om bostadshusen planerats närmare Henån.

Hur skall stigen från minigården utnyttjas?

Separerade gång- och cykelvägar till Henån behövs för boende och för verksamhetsområden. Finns detta med i planeringen?

Eventuella vägtrummor utgör vattenverksamhet och skall anmälas till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen pekar på möjligheter att med planering påverka en hållbar energianvändning. Följande faktorer bör beaktas: lokalisering, exploateringsstal, parkeringsnorm, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen med fjärr-/närvarme och solvärme, tillgång till service samt funktionsblandning.

Det saknas vändplaner för renhållningsfrågor.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Kommentar: 1. Länsstyrelsens samlade bedömning. Länsstyrelsen anser inte att detaljplaneförslaget är förenligt med

miljökvalitetsmålet "God bebyggd miljö". Man anför exempel på vad som innefattas i begreppet men ger ingen konkret motivering till varför och på vilket sätt planen strider mot miljökvalitetsmålet. Kommunen delar inte länsstyrelsens uppfattning i denna fråga utan anser tvärtom att den föreslagna bebyggelsen mycket väl kan anpassas till miljökvalitetsmålet "God bebyggd miljö".

Utifrån kravet på en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur skulle en mer central lokalisering vara önskvärd. En kompakt samhällsstruktur innebär normalt goda förutsättningar att er hålla bekväma gång- och cykelförbindelser mellan samhällets olika funktioner. Tyvärr gör de topografiska förutsättningarna och befintlig samhällsstruktur det svårt att hitta alternativ mark för utveckling av Henån.

Området öster om centrum och väg 160 är i översiktsplanen redovisat som framtida utvecklingsområde för bostäder. Tyvärr kräver en etablering här mycket höga initialkostnader i form av nya tillfartsvägar, gångförbindelser, VA- utbyggnad etc. Väg 160 och den stora nivåskillnaden mellan centrum och de östra delarna utgör andra komplikationer vid en eventuell utbyggnad. Området har även en splittrad markägosituation.

I direkt anslutning till samhällets centrala delar finns inga exploateringsbara områden med undantag för ett antal möjliga förtätningstomter på privat mark. Områdena söder om samhällets centrum är med hänsyn till topografin praktiskt taget omöjliga att bebygga. Här finns också stora naturvärden. Området väster om Nävrekärr är olämpliga att utnyttja för bostadsbebyggelse med hänsyn till planerad förbifartsled och med hänsyn till friluft- och idrottsintressen.

De två större områden som bedöms möjliga att bygga ut för bostadsbebyggelse inom överskådlig tid är det nu aktuella området inom Bön 1:8 och område Dalby ca 1 500 meter nordöst därom. Båda områdena ligger något perifert i förhållande till samhällets centrala delar. Avståndet från exploateringsområdet inom Bön 1:8 till skolan är ca 1 500 meter och till centrum ca 2 500 meter. Motsvarande avstånd från Dalbyområdet är 1 500 meter till centrum och ca 2 500 meter till skolan. Avstånden är relativt jämförbara.

Båda områdena kommer att knytas samman med samhällets olika servicefunktioner genom separerade gång- och cykelvägar. Kommunen bedömer båda områdena ligger på ett rimligt gång- och cykelavstånd från dessa funktioner.

Kommunen har dock beslutat att prioritera utbyggnaden inom Bön 1:8 med hänsyn till att det varit en komplicerad och tidskrävande process att lösa markfrågorna inom Dalbyområdet.

När det gäller bebyggelsens påverkan på "kulturvärden i bebyggd miljö" kan sägas att området inte ligger inom område som inrymmer särskilt utpekade kulturvärden. Området utgör dock en del av ett kulturlandskap präglad av tidigare jordbruksverksamhet. Dalgången med sin öppna karaktär inrymmer skönhetsvärden värda att beaktas. Självfallet kommer bebyggelsen i viss utsträckning att påverka och förändra landskapsbilden i närområdet. Som en anpassning till områdets landskapliga värden och byggnadstradition har bebyggelsen koncentrerats till dalsidorna och högre belägna skogs- och bergsområdet för att huvuddelen av dalgången skall kunna bevaras öppen.

Tänkbara störnings- samt hälso- och säkerhetsrisker skulle kunna vara närheten till industriområdet samt angränsande hästverksamhet och annan djurhållning. Även en blandning av olika trafikslag på trånga hårt trafikerade vägar kan utgöra en säkerhetsrisk.

För de industritomter som ligger närmast bostadsbebyggelsen har införts restriktioner beträffande typ av verksamhet och maximalt buller i riktning mot bostadsbebyggelsen i syfte att eliminera konflikter och risker. När det gäller övrig industriell verksamhet är bostadsbebyggelsen och verksamheterna topografiskt väl avskärmade, vilken minimerar risken för störningar. Den mest närliggande tomten får endast användas för handel och kontor.

Risken för störningar från den stenbearbetning som periodvis kan förekomma inom fastigheten Röra-Lunden 1:52 har hanterats så att det har lagts in ett krav i detaljplanen som innebär att exploatören skall anordna ett avskärmande bullerskärm och avskärmande vegetationszon mellan föreslagna bostäder och Röra-Lunden 1:52.

Det är kommunens uppfattning att ett visst samband mellan jordbruksverksamhet/djurhållning och boende inte enbart skall ses som negativt. Djurhållning kan skapa upplevelsevärden som kan vara mycket positiva i ett bostadsområde. Det innebär dock inte att man skall negligera de konfliktrisker som finns. I planarbetet har kommunen försökt hitta en rimlig balans mellan dessa två aspekter – att ta tillvara djurhållningen som ett positivt upplevelsevärde samtidigt som riskerna för konflikter beaktas.

Aktiv hästverksamhet bedrivs inom grannfastigheten söder om planområdet. Avståndet mellan brukningscentrat och planerade bostäder är ca 50 meter åt väster och ca 85 meter åt norr. De störningsrisker som främst bör beaktas vid bostadslokalisering i närheten är buller från fläktar mm samt risken för spridning av hästallergen. Med hänsyn till de topografiska förhållandena på plats och föreslagna skyddsåtgärder bedöms etableringen kunna ske utan att oacceptabla störningar kommer att uppkomma. För en mer

ingående beskrivning av de bedömningar som ligger till grund för dessa slutsatser hänvisas till planbeskrivningen.

Avståndet mellan odlings- och betesmarken inom 1:16 och närmsta bostadshus inom planområdet är 40 meter, vilket bedöms som godtagbart ur störningssynpunkt.

När det gäller området norr om planområdet så bedrivs idag ingen aktiv hästverksamhet här. Det finns heller inget brukningscentrum med stallar mm i omedelbar närhet av planområdet. För att skapa en gardering mot störningar från eventuell framtida hästverksamhet har bebyggelsen placerat 25 meter från gräns mot fastigheten Bön 1:31. För att ytterligare minska risken för störningar har krav införts i planen att exploatören skall anordna avskärmande vegetation i form av träd och buskar mellan det mest näraliggande bostadshuset och gränsen mot 1:31. En sådan vegetationszon utgör ett effektivt hinder för spridning av bl.a. hästallergen.

Även i gräns mot Dalby 1:11 har intagits ett krav att avskärmande vegetationszon med träd och buskar skall anordnas mellan bebyggelsen och tomtgränsen i syfte att begränsa risken för spridning av hästallergen vid en eventuell framtida hästverksamhet inom Dalby 1:11. De tre föreslagna bostadstomterna öster om Dalby ligger betydligt högre än beteshagarna inom 1:11, vilket i sig utgör ett effektivt hinder för spridning av hästallergen.

Sammanfattningsvis så har detaljplanen utformats så att risken för störningar från intilliggande jordbruks- och hästverksamhet och för exponering av hästallergen från beteshagar och stall minimeras. Risken för spridning av hästallergen från ryttares kläder, som oftast är ett större problem än direkt spridning från hagar och stall, är dock knappast en fråga som kan hanteras inom ramen för detaljplanen.

Närheten både till olika verksamheter och till jordbruksverksamhet och djurhållning innebär förvisso störningsrisker som måste hanteras inom detaljplanen men kan också ge kvaliteter för boendet. En mångfunktionell miljö upplevs ofta som mer positiv än mer renodlade "bostadsökningar".

När det gäller trafiksäkerheten så har planen ändrats så att all trafikmatning till området med undantag för de sex västligaste tomterna matas från öster via industriområdet. Bostadsområdet får har en separerad GC- väg fram till skola och centrum.

Det i planförslaget förutsatta ianspråktagandet av tidigare jordbruksmark skulle kunna ifrågasättas med hänsyn till kravet på hushållning med naturresurser. Enligt kommunens uppfattning måste denna fråga bedömas utifrån ett helhetsperspektiv. Både bevarande av jordbruksmark och möjlighet att tillskapa mark för

nya bostäder och nya industrier är viktiga allmänna intressen. Som ovan redovisats saknas rimliga alternativ för utveckling av ny bostadsbebyggelse i Henån. Bebyggelsen i detaljplanen har också gruppetats så att merparten av jordbruksmarken inom fastigheten bevaras. Kommunen bedömer därför att planen som den nu är utformad innebär en rimlig avvägning mellan kravet att hushålla med jordbruksmark och behovet att tillskapa nya bostäder i samhället.

2. Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap 1 §. Planförslaget har omarbetats så att huvuddelen av området trafikmatas åt öster mot industrivägen. Hela den planerade nys matarvägen förses med en separerad GC- väg som fortsätter fram till skola och centrum. Endast de sex västligaste husen matas via Dalbyvägen.

Den ökade trafikbelastningen på Dalbyvägen blir därmed marginell. De sex husen kan uppskattas generera ca 25 trafikrörelser/dygn totalt. Trafiken kan uppskattas fördela sig relativt jämnt åt båda hållen. Det innebär en trafikökning på ca 10 – 15 trafikrörelser/dygn i vardera riktningen.

Där matarvägen ansluter till väg 752 föresås att ett särskilt vänsterkörfält anordna för trafikanter som kommer från sydväst.

De i planen redovisade skyddsavstånden och föreslagna åtgärder för att minimera störningsriskerna har efter plansamrådet varit föremål för ytterligare diskussioner med länsstyrelsen. Kommunen har uppfattat det som att länsstyrelsen, efter de förtydliganden som gjorts i samband med dessa diskussioner, har accepterat detaljplanens utformning med hänsyn till olika störningsrisker och hur dessa är hanterade i planen.

Kommunen ser inga skäl varför bullerplank inte skulle kunna användas som en extra skyddsåtgärd mellan bostäder och verksamheter. En god planering bör givetvis ha som mål att skapa förutsättningar för en god boendemiljö och goda förutsättningar för befintliga och blivande verksamheter i området. En planering som eftersträvar så stora skyddsavstånd som möjlig leder ofta till miljöer som förvisso kanske kan uppfattas som störningsfria men också som ödsliga med stora outnyttjade ytor. Med hjälp av t.ex. ett bullerplank kan man skapa större närhet mellan olika typer av funktioner och också uppnå ett effektivare markutnyttjande, vilket kan ses som en aspekt av miljö kvalitetsmålet "God bebyggd miljö".

Kommunen vill också understryka att det här inte är fråga om en landsbygdsbebyggelse utan om en utbyggnad av tätorten Henån.

Den geotekniska utredningen är kompletterad och detaljplanen ändrad i enlighet med de synpunkter som framförts av SGI. Rimligen kan inte länsstyrelsen ställa krav på speciell grundläggning så länge

inte områdets totalstabilitet är hotad genom att t.ex. angivna belastningsgränser överskrids. Möjligen kan frågan lyftas under rubriken "Råd enligt 2 kap PBL".

Inom de mest låglänta delarna av planområdet skall viss höjning av marknivån ske. Inom dessa delar innehåller planen bestämmelse som anger att bostadshusen skall grundläggas på pålar till fast botten då extra stora sättningar kan befaras här.

Råd enligt 2 kap PBL. Detaljplanen kan inte reglera förutsättningarna för framtida arronderingar av jordbruksmark i närområdena. I översiktsplanen är områdena både norr och söder om planområdet redovisat som reservområde för bostadsbebyggelse.

Den i detaljplanen föreslagna "minigården" kan knappast utvecklas till en livskraftig jordbruksenhet med dagens mått. Syftet är att tillskapa en binäringsverksamhet som kan bidra både till att hålla dalgången öppen och ge ett rimligt utnyttjande av mark som bl.a. med hänsyn till landskapsbilden inte är lämplig att bebygga.

Kommunen har genomfört kompletterande arkeologisk utredning. Utredningen visar att detaljplanen kan genomföras utan krav på ytterligare arkeologiska åtgärder i berört område.

De planerade utjämningsmagasinen kommer inte att vara vattenfyllda annat än i samband med extrema nederbördsmängder då magasinen dämpar utflödet till områden nedströms planområdet. Tanken är inte att det öppna området i dalgångens centrala delar skall vara ett "ödeområde". Området kommer att utnyttjas dels som ett lek- och idrottsområde och dels för djurhållning och odling.

Riskerna med spridning av hästallergen har getts en ingående behandling i detaljplanen. Själffallet kommer det att vara omklädningsrum i eventuellt stall. Något ridhus ger planen knappast utrymme för. En större ridanläggning finns vid Orust Ridklubbs anläggning ca 800 meter söder om planområdet.

Separerad GC- väg från planerade bostäder och verksamheter kommer att anläggas i samband med detaljplanens genomförande.

Avsikten är att planerade verksamheter skall kunna uppvärmas från den närvärmeanläggning som planeras inom detaljplanen. Möjligheterna att även kunna ansluta planerade bostäder till denna anläggning kommer att undersökas i det fortsatta planarbetet. All bebyggelse skall givetvis uppfylla gällande energinormer.

Vändplaner finns för renhållningsfordon. I vissa delar av bostadsbebyggelsen har dock vändplanerna av utrymmesskäl utformats för backvändning.

Yttranden från privatpersoner

2.4

Gudrun och Håkan Falk / Röra-Lunden 1:46

Påtar att Dalbyvägen har en mycket låg standard. Om den skall användas som utfart för en stor andel av bebyggelsen krävs betydande standardhöjning på vägen.

Frågar om någon från kommunens VA- verk granskat VA- utredningen.

Oklarhet råder om vem som skall bygga ut VA- anläggningen inom bostadsområdet.

Att flytta befintligt bestånd av Orustbjörnbär bedöms onödigt då växten närmast kan ses som ogräs på hela Orust.

GC- vägen bör följa väg 752 ända fram till sporthallen.

Alla handlingar som hör till planen bör finnas tillgängliga på kommunens hemsida.

Undrar varför den renande effekt som dammen anges få i planprogrammet har ändrats.

***Kommentar:** Planen har omarbetats så att nu all trafikmatning utom beträffande de sex västligaste husen sker mot industriområdet. Trafikbelastningen på Dalbyvägen blir därmed marginell. De sex husen kan uppskattas generera ca 25 trafikrörelser/dygn totalt. Trafiken kan uppskattas fördela sig relativt jämnt åt båda hållen. Det innebär en trafikökning på ca 10 – 15 trafikrörelser/dygn i vardera riktningen.*

Kommunens VA- verk har fått planhandlingarna inklusive VA- utredningen men inte kommenterat dessa.

VA- anläggningen inom bostadsområdet kommer att byggas ut av exploatören och sedan överlåtas för drift och skötsel till en VA- samfällighet.

Kommunen finner den i planen föreslagna sträckningen av GC- vägen mest ändamålsenlig. Dessutom innebär en lokalisering av GC- vägen längs väg 752 en stor risk för att den får byggas om i samband med att den planerade förbifarten genomförs.

De föreslagna utjämningsmagasinen kommer bara att vara vattenfyllda i samband med stora nederbörds mängder. Det handlar alltså inte om att anlägga våtmark.

Kommunen skall tillse att alla handlingar blir tillgängliga på hemsidan i samband med utställningen.

2.6

Christian och Marina Davidsson / Bön 1:31

Hänvisar till tidigare yttrande där bl.a. följande anförs:

Vill inte ha någon bebyggelse närmare sin fastighet än 50 meter.

Kan dock tänka sig att förhandla bort 30 meter. Vill i så fall ha ett skriftligt kontrakt innan planen antas.

Tycker att disponeringen av bebyggelsen enligt programhandlingen är bra med villor längs ”långsidan” och bostadsrätter utefter ”kortsidan” av fastigheten. Anser också att upplåtelseformen måste läsas i detaljplanen.

Vattenkvaliteten i befintlig brunn måste säkerställas.

Vad händer med markavvattningsföretaget?

Vill inte att byggnationen inom Bön 1:8 skall medföra inskränkningar för jordbruksfastigheten Bön 1:31

Kan kringliggande fastigheter utnyttja lekplatser och allmänna ytor inom Bön 1:8.

Dessutom anförs följande:

Undrar varför rekommenderat avstånd till hästbete har ändrats från 50 meter till 25 meter och vill ta del av de nya riktlinjer som ligger till grund för detta.

Anser att upplåtelseform måste läsas.

Accepterar inte att trafiken kommer att öka på Dalbyvägen genom gården.

Genomförandetid på 15 år är alldeles för lång tid. Alla vägar och cykelbanor måste göras helt klart först.

Kommentar: *Den föreslagna bebyggelsen kommer inte att medföra några restriktioner att utnyttja Bön 1:31 för hästbete. Erfarenhet från olika undersökningar visar att risken för störningar genom spridning av hästallergen är mycket liten på 25 meters avstånd från en beteshage. Erfarenheten visar också att vegetation i form av träd och buskar på ett effektivt sätt förhindrar spridning av hästallergen. Endast ett hus hamnar närmare 1:31 än 25 meter. I detta fall finns en planbestämmelsen som föreskriver att avskärmande vegetation skall planteras mellan bostadshuset och*

Bön 1:31. Riskerna för konflikter mellan bostadsbebyggelse och hästverksamhet har behandlats mer ingående i planhandlingarna.

Om exploatören förorsakar skador på intilliggande fastigheter t ex genom att befintlig vattentäkt påverkas negativt blir exploatören ersättningskyldig. Ligger vattentäkten nära exploateringsområdet kan det vara lämpligt att exploatör och markägare testar brunnen innan arbetena påbörjas.

Markavvattningsföretaget kommer inte att påverkas. Det gäller fortfarande.

Lekplatsen kommer att drivas som en gemensamhetsanläggning till vilken de nya bostadshusen knyts. Det blir alltså husägarna som kommer att bekosta skötsel och drift av lekplatsen. Det finns inget hinder mot att även kringliggande fastigheter knyts till gemensamhetsanläggningen om så önskas. Man får då köpa in sig i anläggningen och vara med och dela på driftskostnaden.

Upplåtelseformen kan inte styras i en detaljplan.

Trafikstrukturen i området har ändrats så att all trafik till och från bostadsbebyggelsen, utom de sex husen längst i väster, ledes åt öster genom industriområdet.

Ett så här stort område måste av ekonomiska skäl byggas ut i etapper. Utbyggnadstakten måste också anpassas till efterfrågan på bostäder. Därför har en genomförandetid på 15 år bedömts som rimlig.

2.7, 2.9 Leo Pettersson / Röra Lunden 1:52

Den föreslagna bebyggelsen kommer att omöjliggöra den pågående verksamheten inom fastigheten då bebyggelsen kommer alltför nära och kommer att exponeras för buller och dammande från kompressorer och andra maskiner. Bebyggelsen ligger också alltför nära djurhållningen inom fastigheten Röra-Lunden 1:16. Redovisar en karta där det anges hus som måste strykas med hänsyn till störningsriskerna.

Småhusbebyggelsen kommer att medföra att ett långsiktigt och ekologiskt samhällsbygge tillintetgörs. Vi blir alltför på jorden och i ett långsiktigt samhällsperspektiv måste vi värna om all värdefull jordbruksmark. Allt annat är nonchalant mot kommande generationers behov och rättigheter.

Här hindras inte bara framtida generationer från att effektivt och ekologiskt bruka värdefull jordbruksmark till behövlig matproduktion, utan man raserar dalens unika skulpturala och estetiska topografi.

Kommunen bör istället satsa på att ta fram kvalitativ tomtmark som mycket bättre lämpar sig för en attraktiv bebyggelse. En möjlighet är att kommunen byter sådan tomtmark mot Bergslias åkermark. Den återvunna åkermarken kan sedan bjudas ut till jordbrukare som vet hur man förvaltar denna på ett ekologiskt hållbart sätt.

Etableringen motverkar intentionerna i styrdokumentet "Vårt framtida Orust". Genomförs detta bostadsområde har man åstadkommit en förfulning av det Bohuslänska landskapet på Orust, struntat i kommande generationers behov och tråkigt nog inte tillvaratagit givna kvaliteter vilka effektivt skulle bidra till en hoppfull samhällsutveckling.

Framhåller vikten av att bibehålla dalgångens skönhetsvärden och öppenhet. Ny bebyggelse bör inte heller placeras för nära jordbrukscentra och inte på ett sådant sätt att den kan störa jordbruksdriften. Hänvisar härvid till översiktsplanens rekommendationer. Menar att bebyggelse på åkermarken kanske på kort sikt skapar en del arbetstillfällen men på lång sikt stoppar det långt mycket större värden som inte går att återskapa. Föreslår att kommunen istället arbetar för att förtäta Henåns samhälle.

Anser att det krävs en skyddszon på minst 100 meter från verkstaden inom Röra-Lunden med hänsyn till den verksamhet som bedrivs här.

Hänvisar också till under programsamrådet framförda synpunkter, vilka sammanfattas nedan:

Framhåller vikten av att bibehålla dalgångens skönhetsvärden och öppenhet. Ny bebyggelse bör inte heller placeras för nära jordbrukscentra och inte på ett sådant sätt att den kan störa jordbruksdriften. Hänvisar härvid till översiktsplanens rekommendationer. Menar att bebyggelse på åkermarken kanske på kort sikt skapar en del arbetstillfällen men på lång sikt stoppar det långt mycket större värden som inte går att återskapa. Föreslår att kommunen istället arbetar för att förtäta Henåns samhälle.

Anser att det krävs en skyddszon på minst 100 meter från verkstaden inom Röra-Lunden med hänsyn till den verksamhet som bedrivs här.

Kommentar. *Risken för störningar från den stenbearbetning som periodvis kan förekomma inom fastigheten Röra-Lunden 1:52 har hanterats så att det har lagts in ett krav i detaljplanen som innebär att exploatören skall anordna ett avskärmande bullerskärm och avskärmande vegetationszon mellan föreslagna bostäder och Röra-Lunden 1:52. Skärmen skall delvis utföras glasad och i övrigt ges en dämpad färgsättning för att inte bli för dominerande i landskapet. Detta i kombination med det avskärmande plank som redan finns inom fastigheten gör att kommunen bedömer störningsriskerna som*

små. En viss tidsmässig disciplin kan dock komma att krävas från ägaren till Röra-Lunden 1:52 innebärande att man undviker de mest bullrande arbetena nattetid och helger.

Det är kommunens uppfattning att ett visst samband mellan bostäder och jordbruksverksamhet/djurhållning inte enbart skall ses som negativt. Djurhållning kan skapa upplevelsevärden som kan vara mycket positiva i ett bostadsområde. Det innebär dock inte att man skall negligera de konfliktrisker som finns. I planarbetet har kommunen försökt hitta en rimlig balans mellan dessa två aspekter – att ta tillvara djurhållningen som ett positivt upplevelsevärde samtidigt som riskerna för konflikter beaktas.

Aktiv hästverksamhet bedrivs inom grannfastigheten söder om planområdet. Avståndet mellan brukningscentrat och planerade bostäder är ca 50 meter åt väster och ca 85 meter åt norr. De störningsrisker som främst bör beaktas vid bostadslokalisering i närheten är buller från fläktar mm samt risken för spridning av hästallergen. Med hänsyn till de topografiska förhållandena på plats och föreslagna skyddsåtgärder bedöms etableringen kunna ske utan att oacceptabla störningar kommer att uppkomma. För en mer ingående beskrivning av de bedömningar som ligger till grund för dessa slutsatser hänvisas till planbeskrivningen.

Utifrån kravet på en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur skulle en mer central lokalisering varit önskvärd. En kompakt samhällsstruktur innebär normalt goda förutsättningar att erhålla bekväma gång- och cykelförbindelser mellan samhällets olika funktioner. Tyvärr gör de topografiska förutsättningarna och befintlig samhällsstruktur det svårt att hitta alternativ mark för utveckling av Henån.

Området öster om centrum och väg 160 är i översiktsplanen redovisat som framtida utvecklingsområde för bostäder. Tyvärr kräver en etablering här mycket höga initialkostnader i form av nya tillfartsvägar, gångförbindelser, VA- utbyggnad etc. Väg 160 och den stora nivåskillnaden mellan centrum och de östra delarna utgör andra komplikationer vid en eventuell utbyggnad. Området har även en splittrad markägosituation.

I direkt anslutning till samhällets centrala delar finns inga exploateringsbara områden med undantag för ett antal möjliga förtätningstomter på privat mark. Områdena söder om samhällets centrum är med hänsyn till topografien praktiskt taget omöjliga att bebygga. Här finns också stora naturvärden. Området väster om Nävrekärr är olämpliga att utnyttja för bostadsbebyggelse med hänsyn till planerad förbifartsled och med hänsyn till friluftss- och idrottsintressen.

De två större områden som bedöms möjliga att bygga ut för bostadsbebyggelse inom överskådlig tid är det nu aktuella område inom Bön 1:8 och område Dalby ca 1 500 meter nordöst därom. Båda områdena ligger något perifert i förhållande till samhällets centrala delar. Avståndet från exploateringsområdet inom Bön 1:8 till skolan är ca 1 500 meter och till centrum ca 2 500 meter. Motsvarande avstånd från Dalbyområdet är 1 500 meter till centrum och ca 2 500 meter till skolan. Avstånden är relativt jämförbara.

Båda områdena kommer att knytas samman med samhällets olika servicefunktioner genom separerade gång- och cykelvägar. Kommunen bedömer båda områdena ligger på ett rimligt gång- och cykelavstånd från dessa funktioner.

Det i planförslaget förutsatta ianspråktagandet av tidigare jordbruksmark skulle kunna ifrågasättas med hänsyn till kravet på hushållning med naturresurser. Enligt kommunens uppfattning måste denna fråga bedömas utifrån ett helhetsperspektiv. Både bevarande av jordbruksmark och möjlighet att tillskapa mark för nya bostäder och nya industrier är viktiga allmänna intressen. Som ovan redovisats saknas rimliga alternativ för utveckling av ny bostadsbebyggelse i Henån. Bebyggelsen i detaljplanen har också gruppetats så att merparten av jordbruksmarken inom fastigheten bevaras. Kommunen bedömer därför att planen som den nu är utformad innebär en rimlig avvägning mellan kravet att hushålla med jordbruksmark och behovet att tillskapa nya bostäder i samhället.

När det gäller bebyggelsens påverkan på ”kulturvärden i bebyggd miljö” kan sägas att området inte ligger inom område som inrymmer särskilt utpekade kulturvärden. Området utgör dock en del av ett kulturlandskap präglad av tidigare jordbruksverksamhet. Dalgången med sin öppna karaktär inrymmer skönhetsvärden värda att beaktas. Självfallet kommer bebyggelsen i viss utsträckning att påverka och förändra landskapsbilden i närområdet. Som en anpassning till områdets landskapliga värden och byggnadstradition har bebyggelsen koncentrerats till dalsidorna och högre belägna skogs- och bergsområdet för att huvuddelen av dalgången skall kunna bevaras öppen.

2.8

Anne-Marie Lindsten / Dalby 1:11

Anser att beskrivningen av pågående och planerad verksamhet inom Dalby 1:11 behöver ändras. Marken är i dagsläget utarrenderad och används för djurhållning med nötkreatur och kommer med största sannolikhet att användas för hästhållning i framtiden.

Anser att 10 meter är för litet avstånd mellan beteshagar och bebyggelse. Har inget emot planläggningen men den får inte

medföra inskränkningar i möjligheterna att i framtiden bedriva djurhållning inom Dalby 1:11.

Markavvattningsföretaget som bildades 1939 fungerar inte och hela diket är i behov av upprensning. Föreslår därför att kommunen tar över ansvaret och att markavvattningsföretaget upphävs eller omprövas.

***Kommentar:** Detaljplanen har utformats på ett sådant sätt att den inte skall hindra djurhållning inom fastigheten Dalby 1:11. Se även redovisningen av hur olika störningsrisker har hanterats i planbeskrivningen.*

Kommunen har inte för avsikt att överta ansvaret för markavvattningsföretaget.

2.10

Mariette och Johan Torstensson / Röra-Lunden 1:16

Motsätter sig att Dalbyvägen utnyttjas som matarväg för huvuddelen av de nya bostäderna. Menar att vägen har för låg standard att tåla den ökande trafiken.

Är oroad över de konsekvenser den nya bebyggelsen kan komma att medföra för befintlig hästverksamhet inom Röra-Lunden 1:16. Finner planbeskrivningens redovisning fylld av gissningar och antaganden i detta avseende. Vad händer om planerade vegetationsridåer och föreslagen förrådsbyggnad inom Röra-Lunden 1:66 inte kommer till stånd?

Anser att de två husen i den västligaste bebyggelsegruppen som ligger närmast 1:16 skall utgå. Tycker det är orimligt att man på landet skall behöva bygga bullerplank för att klara bullernivån. Borde finnas bättre platser att bygga på. Vem tar ansvaret för att planket underhålls i framtiden.

Tycker det är orimligt att hävda att eftersom det redan finns ett bostadshus som ligger endast ca 40 meter från stallbyggnaden och bullerkraven mm måste uppfyllas för detta hus så kommer detta även att medföra att kraven uppfylls vid hus som ligger på mer än det dubbla avståndet.

Påtalar också att jorden brukas efter årstiderna och väderförhållandena. När flytgödsel sprids luktar det väldigt mycket och kan skvätta. Vid harvning och kalkspridning ryker och dammar det upp till 100 meter. Dominerande vindriktning är också in mot Bön 1:8. Dessa frågor måste förtydligas och belysas i planen.

Påtalar också att det inom grannfastigheten Röra-Äng 1:52 bedrivs verksamhet som låter och dammar. Tycker det är förvånansvärt att man valt att planera ett nytt bostadsområde med så många plank som

skydd. Vad händer om planken inte ger det störningsskydd som avses.

Tycker att idén med ”minigård” verkar trevlig men menar att man måste klara ut samlagringseffekterna med annan djurhållning i området och vilka begränsningar som blir följden. Man kan inte som det står i planbeskrivningen låta tillståndsprövningen i efterhand klara ut vad som går eller inte.

Anser att en riktad utredning tas fram som sakkunnigt reder ut miljöfrågorna med fokus på den befintliga djurhållningen i området. Utredningen bör också belysa konsekvenserna av den föreslagna ”minigården” i sitt sammanhang.

Kommer också att kräva att kommunen för fastigheten Röra-Lunden 1:16 utfärdar någon form av friskrivningsklausul för befintlig hästverksamhet som garanterar att ägarna inte kommer att påföras något myndighetskrav som en följd av den föreslagna bebyggelsen utöver det som finns idag. Det skall tydligt framgå av planhandlingarna att planen har inneburit en sådan prövning. Man vill också tillförsäkras skälig utvecklingsmöjlighet.

Kommentar: *Trafikstrukturen i området har omarbetats på så sätt att endast de sex västligaste husen matas via Dalbyvägen. Det innebär att trafikökningen förbi fastigheten Röra-Lunden 1:16 kommer att begränsas till 10 – 15 fordon per dygn.*

Det är kommunens uppfattning att den föreslagna bebyggelsen inom Bön 1:8 inte kommer att medföra några hinder för fortsatt hästverksamhet inom Röra-Lunden 1:16. Frågan om olika störningsrisker är utförligt redovisat i planbeskrivningen. Oavsett om nybebyggelsen inom Bön 1:8 kommer till stånd eller ej är ägarna till Röra-Lunden 1:16 skyldiga att bedriva verksamheten på ett sådant sätt att redan befintlig bebyggelse i närområdet inte exponeras för oacceptabla störningar t.ex. i form av buller.

Risken för störningar från och konflikt med kringliggande jordbruksfastigheter har behandlats ingående i planhandlingarna. Störningsriskerna handlar främst om buller från fläktar och maskiner samt risken för spridning av hästallergen. I detaljplanen har vi valt att inte strikt låsa skyddsavstånd till generella avståndsregler utan istället försökt föra ett resonemang utifrån de rådande förutsättningarna på platsen. Detta är en väg som numera även Boverket förordar.

Om vi först tittar på risken för störningar från höfläktar på de befintliga stallbyggnaderna inom 1:16 så kan man konstatera att norr om dessa planeras 4 nya bostadshus innanför det i översiktsplanen rekommenderade minsta skyddsavståndet mellan

bostäder och brukningscentra. Ett av dessa hus ligger relativt väl avskärmat från stallbyggnaderna genom befintlig bebyggelse inom Röra-Lunden 1:66. De övriga tre husen är i någon mån avskärmade genom den trädridå som finns i gränsen mellan Bön 1:8 och Röra-Lunden 1:66. Denna trädridå skall bevaras, vilket föreskrivs i planbestämmelserna.

Det planeras dessutom en förråds/kontorsbyggnad inom Röra-Lunden 1:66 mellan stallbyggnaderna och den planerade bostadsbebyggelsen. Det finns givetvis inga garantier för att denna byggnad kommer att uppföras. Byggnaden är inte heller en förutsättning för att de nya bostadshusen skall accepteras. Om den kommer till stånd kommer den dock att fungera som en avskärmning mot stallbyggnaderna och på så sätt ytterligare minska risken för konflikter..

Enligt kommunens uppfattning är det ganska rimligt att förutsätta att om man klarar att uppfylla gällande riktvärden för buller vid ett bostadshus som ligger på ca 40 meters avstånd från stallbyggnaden så bör dessa riktvärden också kunna antagas vara uppfyllda vid bostadshus som ligger på 80 meters avstånd i samma riktning.

När det gäller föreslagna vegetationsridåer kommer exploatören att i exploateringsavtal åläggas att anordna dessa.

Föreslaget bullerplank väster om Röra-Lunden 1:16 kommer att inrättas som gemensamhetsanläggning och den framtida skötseln åläggs fastighetsägarna. De topografiska förhållandena gör att det går att ganska effektivt avskärma eventuellt buller från stallbyggnader inom 1:16 från planerade bostadshus.

Kommunen har gjort bedömningen att de skyddsavstånd som finns mellan Röra-Lunden 1:16 och föreslagen bostadsbebyggelse är fullt tillräckliga med hänsyn till den hästverksamhet och den jordbruksverksamhet som bedrivs inom Röra-Lunden 1:16.

Någon friskrivningsklausul som friskriver Röra-Lunden från ansvar för framtida eventuella störningar är inte juridiskt möjlig att ge. På de aktuella avstånden bedömer kommunen utifrån tidigare erfarenhet att det är fullt möjligt att bedriva en normal jordbruksverksamhet utan att oacceptabla störningar skall behöva uppstå för omgivningen.

I detaljplanen har följande resonemang förts när det gäller att hantera risken för att boende i området skall exponeras för hästallergen:

- *För bostäder som ligger betydligt högre än en förväntad spridningskälla bedöms risken för exponering som liten. Det gäller bostäderna på berget längst i väster och bebyggelsen på höjden mellan industriområdet och bostadsområdet.*

- *I övrigt bedöms att ett avstånd till beteshagar på 25 meter och till stallbyggnader på 50 meter som en godtagbar säkerhetsmarginal. Inom dessa skyddsavstånd hamnar inga nya bostadshus med undantag för några hus i norra delen av planområdet. Här av avståndet minskats till 10 meter från jordbruksmarken norr om planområdet (Dalby 1:11). Inom denna fastighet bedrivs för närvarande ingen hästverksamhet men som en gardering mot framtida etablering har i detaljplanen intagits bestämmelse om att skyddsplantering skall anordnas mellan bostäder och kringliggande jordbruksmark. En sådan plantering kommer att fungera som hinder för spridning av hästallergen vid en etablering av hästverksamhet.*

2.12 Inga-Lill och Tage Olsson / Mjolk- och köttproducenter i närområdet

Påtar olika risker som föreligger för att de blivande bostäderna i områden kommer att bli störda från intilliggande jordbruksdrift. Det kan handla om buller, lukt, damm, flugor mm. Att förlägga ett helt nytt bostadsområde i ett jordbrukslandskap är därför som att bädda för konflikter.

Om detaljplanen vinner laga kraft vill man att de risker som finns för störningar från jordbruksdriften skrivs in i ett informationsdokument. Varje person som tänker bosätta sig i området får sedan skriva under att de godkänner de störningar som jordbruksdriften kan medföra.

Orust kommun borde istället för att anta denna ”lättvindiga” plan ta initiativ till att byta mark med familjen Andersson så att familjen kan erhålla för bostadsbebyggelse mer lämpad mark där man får möjlighet att utveckla en kreativ, framtidsorienterad bostadsplan.

Ifrågasätter varför inte LRF är remissorgan.

Hänvisar också till tidigare yttrande där man starkt ifrågasätter planen med hänsyn till att det är fel att ianspråka jordbruksmark för bebyggelse.

Kommentar: *Kommunen kan konstatera att det redan idag finns ett relativt stort antal bostäder i och i anslutning till dalgången. Det innebär att den som bedriver jordbruksverksamhet i området redan genom detta har en skyldighet att bedriva verksamheten med rimliga hänsynstaganden till kringliggande bostäder. Kommunen bedömning är att de i detaljplanen föreslagna skyddsavstånden mellan föreslagna bebyggelse och pågående jordbruksverksamhet är godtagbara.*

Utifrån kravet på en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur skulle en mer central lokalisering varit önskvärd. En kompakt samhällsstruktur innebär normalt goda förutsättningar att erhålla bekväma gång- och cykelförbindelser mellan samhällets olika funktioner. Tyvärr gör de topografiska förutsättningarna och befintlig samhällsstruktur det svårt att hitta alternativ mark för utveckling av Henån.

Området öster om centrum och väg 160 är i översiktsplanen redovisat som framtida utvecklingsområde för bostäder. Tyvärr kräver en etablering här mycket höga initialkostnader i form av nya tillfartsvägar, gångförbindelser, VA- utbyggnad etc. Väg 160 och den stora nivåskillnaden mellan centrum och de östra delarna utgör andra komplikationer vid en eventuell utbyggnad. Området har även en splittrad markägosituation.

I direkt anslutning till samhällets centrala delar finns inga exploateringsbara områden med undantag för ett antal möjliga förtätningstomter på privat mark. Områdena söder om samhällets centrum är med hänsyn till topografin praktiskt taget omöjliga att bebygga. Här finns också stora naturvärden. Området väster om Nävrekärr är olämpliga att utnyttja för bostadsbebyggelse med hänsyn till planerad förbifartsled och med hänsyn till friluft- och idrottsintressen.

De två större områden som bedöms möjliga att bygga ut för bostadsbebyggelse inom överskådlig tid är det nu aktuella område inom Bön 1:8 och område Dalby ca 1 500 meter nordöst därom. Båda områdena ligger något perifert i förhållande till samhällets centrala delar. Avståndet från exploateringsområdet inom Bön 1:8 till skolan är ca 1 500 meter och till centrum ca 2 500 meter. Motsvarande avstånd från Dalbyområdet är 1 500 meter till centrum och ca 2 500 meter till skolan. Avstånden är relativt jämförbara.

Båda områdena kommer att knytas samman med samhällets olika servicefunktioner genom separerade gång- och cykelvägar. Kommunen bedömer båda områdena ligger på ett rimligt gång- och cykelavstånd från dessa funktioner.

Det i planförslaget förutsatta ianspråktagandet av tidigare jordbruksmark skulle kunna ifrågasättas med hänsyn till kravet på hushållning med naturresurser. Enligt kommunens uppfattning måste denna fråga bedömas utifrån ett helhetsperspektiv. Både bevarande av jordbruksmark och möjlighet att tillskapa mark för nya bostäder och nya industrier är viktiga allmänna intressen. Som ovan redovisats saknas rimliga alternativ för utveckling av ny bostadsbebyggelse i Henån. Bebyggelsen i detaljplanen har också gruppetats så att merparten av jordbruksmarken inom fastigheten bevaras. Kommunen bedömer därför att planen som den nu är

utformad innebär en rimlig avvägning mellan kravet att hushålla med jordbruksmark och behovet att tillskapa nya bostäder i samhället. Bebyggelsen har stöd i kommunens översiktsplan.

Någon generell friskrivningsklausul som tvingar framtida husköpare att acceptera eventuella framtida störningar från kringliggande jordbruksverksamhet är inte juridiskt möjlig att genomföra. Verksamhetsutövaren är alltid skyldig att bedriva verksamheten med ett rimligt hänsynstagande till omgivningen.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen har ändrats i enlighet med vad som anges i kommentarerna till yttrande nr 2.5, 2.11, 2.13 och 2.14 ovan.

Utskottet för samhällsutveckling föreslår godkänna det 2014-10-15 upprättade planförslaget för utställning enlighet med ÄPBL 5 kap 23 §.

Henån 2014-11-10

Orust kommun

Förvaltningsområde samhällsutveckling

Rickard Karlsson
Chef plan, mark och exploatering