

10 REGLER OCH REKOMMENDATIONER

10.1 ALLMÄNT

Detta kapitel redovisar dels sådana områden där det idag finns en mer preciserad reglering av markanvändningen i form av detaljplaner, förordnanden enligt MB, områdesbestämmelser etc, dels kommunens rekommendationer för bebyggelseutvecklingen med mera inom övriga områden. Rekommendationerna utgör kommunens syn på hur olika allmänna intressen bör beaktas i samband med detaljplaneläggning samt prövning av förhandsbesked och bygglov.

Översiktsplanens rekommendationer utgör också en grund för andra myndigheters prövning av tillstånd enligt PBL och annan lagstiftning. Rekommendationerna skall ses som kommunens syn på hur de redovisade allmänna intressena bör hanteras. Översiktsplanen gör dock ingen avvägning mellan dessa allmänna intressen och olika enskilda intressen. Denna slutliga avvägning görs i samband med detaljplaneläggning eller prövning av förhandsbesked eller bygglov.

Havet, skärgården, strandområdena och de närmast innanför liggande områdena rymmer unika natur- och kulturvärden som samtidigt är betydelsefulla resurser för kommunens utveckling. I planen ställs därför särskilda krav på hänsyn till naturvärdena i dessa områden så att värdena inte skadas av olämpliga förändringar och ingrepp. Det är också inom kommunens kustzon som det största bebyggelsestrycket finns och där samhällena ligger.

Kartan ”regler och rekommendationer” tillhör och kompletterar den beskrivande texten nedan.

10.2 GÄLLANDE REGLERING

Detaljplanelagda områden

Övervägande delen av kommunens tätbebyggda områden omfattas av detaljplaner. Detaljplanerna är juridiskt bindande instrument. Förutsättningarna för byggande inom detaljplanerna anges på plankartor med tillhörande bestämmelser.

På karta ”regler och rekommendationer” redovisas dels detaljplaner för huvudsakligen helårsändamål (bostäder, handel, allmänna ändamål, industri etc) och dels detaljplaner för huvudsakligen fritidsbebyggelse.

Områden med förordnande enligt miljöbalken (MB)

Områden med särskilt områdesskydd enligt miljöbalken redovisas närmare i kapitel 6 ovan. Redovisningen omfattar:

- Naturreservat
- Naturminnen
- Strandskyddsområden

- Djur- och växtskyddsområden
- Biotopskyddsområden

För naturreservat, naturminnen, djur- och växtskyddsområden och biotopskyddsområden gäller särskilda bestämmelser som reglerar markanvändning och bebyggelse inom respektive område. Strandskyddet kan omfatta markområden upp till 300 meter från stranden till havet samt sjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar dels till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Inom strandskyddsområde gäller förbud mot att uppföra nya byggnader eller andra anordningar som kan hindra eller avhålla allmänheten från att beträda område där man annars skulle ha fått tärda fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtlivet. Länsstyrelsen eller i vissa fall kommunen får lämna dispens från förbudet om det finns särskilda skäl för detta. Särskilda skäl för dispens kan t.ex. vara att:

- Den aktuella marken redan är ianspråktagen som tomt eller i övrigt saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv
- Anläggningen är avsedd för det rörliga friluftslivets behov
- Dispensen gäller en anläggning av stort allmänt intresse och att anläggningens funktion förutsätter ett havsnära läge

I kapitel 8 och 9 ovan redovisas närmare vilka områden med strandskydd som enligt kommunens uppfattning behöver tas i anspråk för olika ändamål samt motiv för detta. I dessa fall tas marken i anspråk för anläggningar som är antingen mycket angelägna ur allmän synpunkt eller för verksamhet som på olika sätt är till för det rörliga friluftslivets behov. I övrigt är det kommunens uppfattning att dispens från strandskyddet för bostadsbebyggelse och andra anläggningar som kan påtagligt begränsa strandområdenas tillgänglighet för friluftsliv inte bör medges i andra fall än om det är uppenbart att marken saknar betydelse ur allemansrättslig synpunkt. När det gäller anläggningar som t.ex. småbåtshamnar, bryggor, sjöbodas och andra anläggningar som med hänsyn till sin funktion måste ligga i anslutning till vattnet bör dispens lämnas endast för lägen som idag bedöms sakna eller ha ett relativt begränsat värde för friluftslivet.

Skyddsområde för vattentäkt

Tillrinningsområdena kring kommunens vattentäkter vid Korskällan och vid Rödsvattnet har inrättats som ”skyddsområde för vattentäkt” enligt vattenlagen. Med stöd av detta kan kommunen förhindra att verksamheter som på olika sätt kan skada vattentäkterna förbjuds.

Samlad bebyggelse

I plan- och bygglagen har begreppet ”samlad bebyggelse” en särskild betydelse. Det har definierats som bebyggelsegrupper om 10-20 hus där tomtgränserna gränsar till varandra eller som enbart åtskiljs av väg, parkmark eller liknande och där detaljplan saknas. På karta ”regler och rekommendationer” har kommunen gjort en tolkning av vilka områden som bedöms utgöra samlad bebyggelse inom Orust. Utöver dessa områden tolkar kommunen också även enstaka fastigheter som direkt gränsar till husgrupper med mer än 10 hus inom detaljplan som utgörande samlad bebyggelse. Dessa fastigheter har dock inte redovisats på kartan.

Inom område med samlad bebyggelse gäller samma bygglovsplikt för nybyggnad av komplementbyggnader samt tillbyggnad som inom detaljplan. Utanför områden med detaljplan och samlad bebyggelse gäller enligt PBL 8 kap 4 § vissa lättnader i bygglovskyldigheten för en- och tvåbostadshus. Således har bygglovskyldigheten tagits bort för mindre tillbyggnader samt för uppförande av mindre komplementbyggnader, murar och plank om dessa placeras i omedelbar närhet till bostadshuset och minst 4,5 meter från tomtgräns. Om de grannar som berörs av åtgärden medger det kan åtgärderna utföras närmare gränsen än 4,5 meter utan att bygglov krävs.

Vad som skall betraktas som ”mindre tillbyggnad” och ”komplementbyggnad” har kommunen tolkat på följande sätt:

En mindre tillbyggnad får, för att betraktas som ”mindre”, ha en våningsarea som högst utgör 50 procent av den befintliga byggnadens våningsarea. Tillbyggnader som innebär att våningsarean ökar med mer än 50 m² kräver alltid bygglov.

En komplementbyggnad får, för att få uppföras utan bygglov, ha en våningsarea som motsvarar högst 50 procent av huvudbyggnadens våningsarea. Om våningsarean överstiger 50 m² krävs alltid bygglov.

Det bör i detta sammanhang understrykas att lagstiftningen är något diffus, både när det gäller definitionen om vad som skall tolkas som samlad bebyggelse och när det gäller definitionerna av begreppen ”mindre tillbyggnad” och ”komplementbyggnad”. Vad som redovisas ovan är kommunens tolkning och kommunen kommer också i sin ärendehantering att utgå ifrån denna tolkning. Detta utesluter dock inte att en överprövande myndighet i samband med en besvärprövning kan komma till en annan slutsats än vad kommunen har gjort.

Förordnanden och bestämmelser som inte redovisas på kartan

I anslutning till allmänna vägar skall inom ett avstånd av 12 meter från vägområdets gräns prövning av bygglov och förhandsbesked ske med särskild hänsyn till trafiksäkerheten och risken för störningar på trafiken. För väg 160, väg 178 och del av väg 734 är detta skyddsområde utsträckt till 30 meter från vägområdets gräns.

Prövningen av byggnader eller andra anläggningar inom skyddsområdet sker av byggnadsnämnden när det gäller bygglovspliktiga åtgärder och av länsstyrelsen när det gäller övriga åtgärder. All prövning skall ske efter samråd med vägverket.

För att ansluta enskild väg eller utfart till det allmänna vägnätet eller ändra befintlig utfart krävs enligt 39 § väglagen tillstånd av vägverket.

Enligt elsäkerhetslagen får bebyggelse inte tillkomma inom en zon av 10 meter på ömse sidor av kraftledning. Med hänsyn till de osäkerheter som fortfarande finns när det gäller att bedöma risken för påverkan från elektromagnetiska fält tillämpar dock kommunen försiktighetsprincipen. Bebyggelse bör lokaliseras på sådant avstånd att fältstyrkan i bostaden inte överstiger 0,2 uT (mikrotesla). För att klara detta bör avståndet mellan bostadshus och kraftledning vara minst 15 meter vid ledningar på 40-kV och 50 meter vid ledningar på 130 kV.

Inom kommunen finns en mängd fasta fornminnen som är skyddade enligt Lagen om kulturminnen. Fornlämningsmiljöer av större betydelse beskrivs ovan i kapitel 6.

10.3 GENERELLA REKOMMENDATIONER FÖR BYGGANDET

”För att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller vid prövning av ärenden om bygglov eller förhandsbesked.” (Plan- och bygglagen 1 kap 6 §.) I detta avsnitt redovisas de generella riktlinjer, som kommunen avser att tillämpa vid lokaliseringsprövning för ny bebyggelse. Utöver dessa riktlinjer skall också prövning ske enligt de områdesvisa riktlinjerna avsnitt 10.4 nedan i den mån respektive område berörs av lokaliseringen. Vid prövning av enstaka ny byggnad gäller följande:

- Ny bostadsbebyggelse skall enligt PBL 2:3 lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, de geotekniska förhållandena samt möjligheterna att anordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Hälsa- och riskfaktorer som bör uppmärksammas vid prövningen är t.ex. bullerexponering, radonförekomst, rasrisk, översvämningsrisk etc. Avlopp måste kunna lösas på ett sätt som inte riskerar att påverka omgivningen negativt. Särskilt bör uppmärksammas risken för påverkan på närliggande vattentäkter samt risken för ökad näringsbelastning på känsliga vattendrag. Trafikförsörjningen skall kunna lösas utan orimliga naturingrepp.
- Byggnader skall i första hand placeras i lägen där sol och vindförhållandena är gynnsamma med hänsyn till byggnadens uppvärmningsbehov
- Enligt PBL 3:1 skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan. Inom områden med särskilt utpekade kulturhistoriska värden bör all nybebyggelse väl anpassas beträffande volym, material och färg till traditionen. Orust kulturminnesprogram ger en god vägledning när det gäller anpassning av nya byggnader till den lokala byggnadstraditionen. Inom övriga områden kan en något ”friare” och ”modernare” utformning av bebyggelsen accepteras om det sker med estetisk kvalitet och stor hänsyn till landskapets värden. Byggnadernas placering i terrängen skall alltid ske på ett sätt som överensstämmer med traditionen, det vill säga byggnaderna skall placeras så att de får ”stöd” i landskapet och så att siluetteffekter undviks. Placering i öppna landskapspartier skall undvikas.
- Ny bebyggelse bör i första hand placeras i relativt nära anslutning till befintlig bebyggelse. Nya hus inom områden som idag är opåverkade av bebyggelse bör undvikas.
- Enligt miljöbalken 3:4 får brukningsvärd jordbruksmark (se kap 5 ovan) tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.
- Nya bostadshus bör normalt inte placeras närmare aktiva brukningscentra än 100 meter

- Ny bebyggelse skall lokaliseras så att ett rationellt skogsbruk inte försvåras
- Inom det attraktiva kustområdet (det område som omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap) råder stort bebyggelsetryck. Krav på detaljplan enligt PBL 5:1 kan därför ställas vid prövning även av enstaka nytt hus inom detta område. Vid all nybyggnation inom kustområdet skall bebyggelsen utföras i permanentstandard.

Vid lokalisering av ny sammanhållen bebyggelse (grupper om mer än tre hus) utanför samhällsområdena gäller utöver ovanstående rekommendationer även följande:

- Lokalisering av ny sammanhållen bebyggelse utanför kommunens va-nät skall föregås av särskild VA-utredning, som visar hur vatten och avloppsförsörjning kan lösas på ett godtagbart sätt
- Lokalisering bör ske i anslutning till befintlig bebyggelse och befintliga kommunikationer
- Möjligheterna att åstadkomma en god energihushållning bör alltid prövas i samband med planering för ny samlad bebyggelse. Möjligheterna att anordna gemensam närvärmeanläggning med utnyttjande av biobränsle, solvärme, bergvärme eller andra lösningar som minskar utsläppen av växthusgaser och energiförbrukningen bör efterstävas. Detta kan regleras t.ex. i exploateringsavtal
- Ny sammanhållen bebyggelse inom kustzonen medges endast inom de områden, som på markanvändningskartan redovisas för sådan bebyggelse. Härutöver kan viss kompletterande bebyggelse medges i anslutning till befintligt fritidsbebyggelseområde eller annan mindre samhällsbildning som ett led i att förbättra områdenas vatten- och avloppsförsörjningssystem t.ex. genom anslutning till kommunalt VA.
- Innan ny sammanhållen bebyggelse medges inom kustzonen bör möjligheten att anordna båtplats redovisas.
- Inom redovisade större så kallade orörda naturområden enligt MB 3 kap 2 § skall ingen ny sammanhållen bebyggelse medges
- Nya områden med sammanhållen bebyggelse på landsbygden skall ses som alternativ till tätortens boende. Bebyggelsen skall därför ges en småskalig karaktär, rymliga tomter och lägsta standard för permanentbebyggelse beträffande vägar med mera. Utryckningsfordon, måste dock alltid komma fram, även vintertid.
- Ny sammanhållen bebyggelse prövas normalt genom detaljplaneläggning. Inom kustzonen skall ny sammanhållen bebyggelse prövas genom detaljplan

Vid all lokalisering av ny sammanhållen bebyggelse, såväl inom som utanför samhällsområdena, skall följande kontroller och avstämningar göras för att för att så långt möjligt kunna ta hänsyn till respektive områdes natur- och kulturvärden i planprocessen.

- 1. Kontroll mot kommunens digitala kartbas.** I samband med fysisk planering och olika tekniska projekt är det viktigt att på ett enkelt sätt kunna utnyttja det omfattande kunskapsunderlag om kommunens natur- och kulturvärden, som tagits fram i olika inventeringar och utredningar genom åren. I kommunens digitala kartdatabas och naturvårdsprogrammet finns nu det mesta av detta material samlat på ett lättillgängligt sätt. Detta mate-

rial kan, i ett tidigt skede av planprocessen, läggas till grund för en preliminär avgränsning av projektet och/eller eventuella diskussioner om alternativa utbyggnadsområden.

2. **Kontroll i fält och bedömning av värden.** Den digitala kartbasen ger inte någon fullständig bild av natur- och kulturvärdena. Kontroll i fält behöver därför oftast göras. Särskild uppmärksamhet bör ägnas sådana miljöer, som kan utgöra viktiga delar av vår ansvarsnatur – t.ex. ängsrester, skalgrusbankar, gamla vårdträd, stenmurar, öppna diken, småvatten, åkerholmar etc. En del av dessa kan också omfattas av biotopskydd för småmiljöer inom odlingslandskapet. Kontrollen i fält bör utmynna i en bedömning av naturvärdena inom det aktuella området och av möjligheterna till anpassning av projektet.
3. **Miljökonsekvenser.** Vid all planläggning skall kommunen ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, d.v.s. göra en s.k. behovsbedömning. En miljöbedömning skall göras om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. I miljöbedömningen ingår bl.a. att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.
4. **Hänsyn vid projektering/exploatering.** För att hänsyn till naturvårdens, friluftslivets och kulturminnesvårdens intressen skall tas även i utbyggnadsskedet behöver ansvaret för dessa frågor tydliggöras. I t.ex. ett exploateringsavtal eller en miljöplan för ett tekniskt projekt bör en obligatorisk punkt finnas med, som tar upp dessa frågor och vem som har ansvaret för dem. Där kan även ingå krav på återrapportering från entreprenören till kommunen, liksom klausul om vitesföreläggande om föreskriven hänsyn inte tas.

10.4 OMRÅDESVISA REKOMMENDATIONER

Följande områdesspecifika rekommendationer syftar till att skydda olika redovisade allmänna intressen. Utöver de redovisade områdesvisa rekommendationerna gäller i tillämpliga delar ovan redovisade generella rekommendationer.

Samhällsområde

För samhällsområdena redovisas mer specificerade riktlinjer i kapitel 8 ovan.

Område för bostadsändamål

Område som reserveras för viss bostadsutbyggnad.

Rekommendationer. Åtgärder som kan försvåra området ändamålsenliga utnyttjande för bostadsändamål skall ej medges. Utbyggnad av området skall föregås av detaljplaneläggning.

Område för turist- och rekreationsanläggning

Område som reserveras för camping, stugby, golfbana, hotell/vandrarhem eller annan anläggning för turism och rekreation.

Rekommendationer: Åtgärder som kan försvåra området ändamålsenliga utnyttjande för turist- eller rekreationsanläggning skall ej medges.

Område för industriändamål

Område som reserveras för industriellt ändamål. Utanför samhällsområdena är det endast ett område som redovisas för detta ändamål – området omedelbart väster om kommunens avfallsanläggning vid Månsemyr.

Rekommendationer: Åtgärder som kan försvåra områdets ändamålsenliga utnyttjande för industriändamål skall ej medges.

Rekommendationer: Åtgärder som kan försvåra områdets ändamålsenliga utnyttjande för planerad färjeterminal skall ej medges. Denna rekommendation gäller till dess upprättad detaljplan vinner laga kraft.

Utredningsområde för utbyggnad av småbåtshamn

Område som skall utredas vidare som tänkbart läge för småbåtshamn.

Rekommendationer: Åtgärder som kan försvåra områdets framtida utnyttjande som småbåtshamn skall tills vidare ej medges.

Område för vindkraftsutbyggnad

Område som reserveras för fortsatt utbyggnad av vindkraft. Rekommendationerna omfattar två områden:

1. Område vid Månsemyr
2. Område norr om Hårleby. Detta område har klassats som riksintresseområde för vindbruk.

Rekommendationer: Åtgärder som kan försvåra områdenas ändamålsenliga utnyttjande för vindkraftsutbyggnad skall ej medges. Utbyggnaden skall regleras genom detaljplaneläggning

Bevarandebeskydd, hänsynsnivå 1

I denna områdeskategori ingår områden med synnerligen högt bevarandevärde. Följande områden har förts hit:

- Natura 2000-områden och Ramsarområden
- Särskilt skyddsvärda ängs- och betesmarker (utvärderingen följer Länsstyrelsens ängs- och hagmarksinventering)
- Ädellövskogar, våtmarker och sumpskogar klass 1
- Nyckelbiotoper
- Lokal för hotad växtart (CR/EN/VU) samt lokaler för hotade djur och växter i artskyddsförordningen
- Havsområden som i kommunens kustvatteninventering fått känslighetsklass 1 eller 2

Det bör också understrykas att de flesta områden med särskilt områdeskydd enligt MB (naturreservat, strandskyddsområden med mera) oftast har ett minst lika högt skyddsvärde som ovan redovisade områdestyper. Dessa områden redovisas dock i kategorin *gällande reglering*.

När det gäller lokaler för hotade djur- och växtarter så sker hela tiden förändringar dels genom att listan över sådana arter revideras och dels genom att nya lokaler hela tiden upptäcks. Givetvis kan inte översiktsplanen ändras varje gång nya lokaler upptäcks. För att kunna hantera dessa frågor praktiskt avser kommunen att föra ett separat digitalt register över sådana lokaler. Översikts-

planen hänvisar till detta med en generell rekommendation beträffande dessa lokaler att de skall behandlas som bevarandeintresse, hänsynsnivå 1.

I den mån bevarandet av sådana lokaler står i konflikt med mycket stora samhällsintressen skall möjligheten att flytta lokaler prövas.

Rekommendationer: Ny exploatering inom *hänsynsnivå 1-områden* får inte förekomma med hänsyn till de mycket höga naturvärdena. Exploatering i närheten får inte ske så att natur- eller friluftsvärden hotas.

Undantag från dessa grundregler kan ske i följande fall:

1. Länsstyrelsen/miljödomstolen kan ge tillstånd till sådana mindre ingrepp i Natura 2000-områden, som inte skadar de utpekade värdena.
2. För ett så kallat generellt biotopskydd, t.ex. samtliga stenmurar i odlingslandskapet gäller att exploatering skall undvikas. Möjligheten finns dock att söka dispens hos länsstyrelsen för mindre ingrepp, som kan bli ofrånkomliga vid detaljplaneläggning i jordbrukslandskapet.
3. För områden, som klassats högt i naturvårdsinventeringar ovan får exploatering endast ske om en ny naturvärdesinventering tydligt visar att klassningen inte är befogad. Vid en sådan bedömning skall samråd även ske med den myndighet, som ansvarat för inventeringarna.
4. När det gäller lokaler för hotade djur- och växtarter kan, om dessa kommer i konflikt med exploateringsprojekt av stort allmänt intresse, möjligheterna att omlokalisera lokalen prövas.

Bevarandeintresse – hänsynsnivå 2

Till denna kategori har förts områden med mycket stort skyddsvärde. Följande områdestyper har förts hit:

- Övriga skyddsvärda ängs- och betesmarker (som ej redovisas i hänsynsnivå 1)
- Ädellövskogar, våtmarker och sumpskogar klass 2 och 3
- Objekt med naturvärden enligt skogsvårdsstyrelsen
- Lokal för missgynnad (NT) / i övrigt sällsynt växtart
- Riksintressen för naturvärden, kulturminnesvärden eller friluftslivet (MB 3 kap)
- Artrika vägkanter enligt vägverkets inventering
- ”Värdefulla naturområden” enligt avsnitt 6.7 ovan
- Havsområden, som i kommunens kustvatteninventering fått känslighetsklass 3
- Ansvarsnaturtyper och lokaler med ansvarsarter enligt förteckning på sidan 66 ovan

Närströvområden i anslutning till tätorterna kan också föras till denna hänsynsnivå. Dessa områden redovisas dock för respektive tätort i kapitel 8 och ingår som en del i områdeskategori **samhällsområde** ovan

För ansvarsnaturtyper och lokaler med ansvarsarter enligt ovan finns ännu ingen samlad inventering. Kommunen avser att föra ett digitalt register över sådana lokaler allteftersom sådana dokumenteras. Översiktsplanen hänvisar till detta blivande register med en rekommendation att dessa lokaler skall behandlas som bevarandeintresse, hänsynsnivå 2. Det bör dock understrykas att vissa av dessa lokaler ligger inom sådana områden som utifrån andra

utgångspunkter förts till hänsynsnivå 1 och skall givetvis då behandlas enligt detta.

Rekommendationer: Inom hänsynsnivå 2-områden bör ingen omfattande exploatering förekomma. Mindre omfattande exploatering kan få förekomma om det kan ske på sådant sätt att de redovisade värdena inte skadas påtagligt. Även exploatering i närheten skall ske med hänsyn till kultur- och naturvärdena.

Undantag från dessa grundregler kan ske i följande fall:

1. För värdefulla naturområden eller områden, som klassats i naturvårdsinventeringar, som nämns ovan kan i vissa fall exploatering kombineras med bevarandeåtgärder så att naturvärdena gynnas. Vid en sådan bedömning skall samråd ske med den myndighet, som ansvarat för inventeringarna.
2. Omvärdering av områden enligt ovan kan göras endast om ny naturvärdsinventering tydligt visar att den gamla klassificeringen eller avgränsningen ej är befogad. Även vid en sådan bedömning skall samråd ske enligt ovan
3. För de ganska stora områden, som utgör riksintressen för naturvården och friluftslivet gäller enligt miljöbalken (MB) att de skall skyddas mot åtgärder, som ”påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön”. Under förutsättning att detta villkor klaras kan en något mer omfattande exploatering än för övriga hänsynsnivå 2-områden accepteras. Kommunen har i kapitel 9 ovan redovisat ett antal exploateringsprojekt, som berör område av riksintresse och där kommunen bedömer att exploateringen kan ske utan att det innebär någon påtaglig skada på riksintresset
4. När det gäller ansvarsnaturtyper och lokaler med ansvarsarter kan, om dessa kommer i konflikt med exploateringsprojekt av stort allmänt intresse, möjligheterna att omlokalisera lokalen prövas.

Bevarandebeskydd – hänsynsnivå 3

I denna hänsynsnivå står landskapsperspektivet i fokus. Här ingår större landskapspartier, som i sin helhet bedöms vara av stort värde med hänsyn till naturvård och friluftsliv och/eller kulturminnesvård. Följande områden ingår:

- ”Värdefulla landskap” enligt redovisningen i avsnitt 6.7 ovan
- Områden i kommunens kulturmiljöprogram
- Värdefulla odlingslandskap enligt länsstyrelsens bevarandeprogram
- Kustzonen enligt MB 4 kap
- Stora opåverkade områden enligt redovisningen i avsnitt 6.5 ovan

Rekommendationer: Vid all exploatering skall iaktas mycket stor försiktighet med hänsyn till de speciella värden för landskapsbilden, natur- och kulturminnesvärden samt friluftslivet, som dessa områden inrymmer. Särskild hänsyn skall tas till äldre kulturspår och rester av hävdpräglade gräsmarker och fetörtrika klippedar.

Inom områden som i kulturminnesprogrammet utpekats som av särskilt värde med hänsyn till kulturminnesvärden skall ny bebyggelse utformas och placeras med stor hänsyn till den lokala byggnadstraditionen. Orust kulturminnesprogram ger en god vägledning härvidlag. Om- och tillbyggnader av äldre byggnader skall utföras varsamt.

Mer preciserade rekommendationer för kustzonen redovisas i avsnitt 7 ovan. Generellt gäller att ny bebyggelse enbart bör medges i direkt anslutning till befintlig bebyggelse med undantag för de områden som särskilt redovisats som utbyggnadsområden samt att all bebyggelse skall ske med stor hänsyn till landskapsbilden och områdets stora värden för natur- och kulturminnesvård samt friluftsliv.

Inom områden som redovisats som s.k. ”större opåverkade områden” får ingen ny sammanhållen bebyggelse uppföras. Komplettering med enstaka ny byggnad får ske i direkt anslutning till redan befintlig bebyggelse. Inom de delar som idag är opåverkade av bebyggelse medges ingen nybyggnation. Även andra exploateringsföretag som t.ex. vägar, kraftledningar, vindkraftverk etc. bör om möjligt undvikas inom dessa områden.

Störningszon kring miljöpåverkande verksamhet

Område som kan vara eller komma att bli påverkat av störning i form av buller eller lukt från befintlig eller planerad verksamhet. Verksamheter, som kan generera störningar av detta slag kan vara industrier, vindkraftverk, avfallsdeponi, reningsverk med mera. Även längs med större vägar finns risk för bullerexponering, som bör utredas i samband med lokaliseringsprövning av framförallt ny bostadsbebyggelse. Störningszoner från vägar har dock inte redovisats här.

Rekommendationer: Inom dessa områden medges ingen ny bostadsbebyggelse om det inte genom mer detaljerad utredning kan visas att så kan ske utan att bostaden kommer att påverkas av den aktuella störningen. Inte heller verksamheter som t.ex. hotell, camping eller liknande bör lokaliseras inom området.