

PLANPROGRAM FÖR ARÖD

Samrådshandling

Diarienummer KS2019/0414

2021-02-23



SAMHÄLLE OCH UTVECKLING



**KUNGÄLV
KOMMUN**

ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

| | |
|--|-----------|
| INLEDNING | 4 |
| Bakgrund | 4 |
| Syfte | 5 |
| PLANPROGRAMOMRÅDE | 6 |
| Statistik om bostäder och befolkning | 9 |
| Riksintressen och strandskydd | 10 |
| Landskapsbild | 12 |
| Natur | 15 |
| Friluftsliv | 18 |
| Jordbruk och skogsbruk | 19 |
| Kulturmiljö | 20 |
| Bebyggelse | 21 |
| Gator och trafik | 22 |
| Vatten och avlopp | 23 |
| Dagvatten | 24 |
| | |
| ÖVERSIKTSPLAN | 25 |
| | |
| DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER | 27 |
| Detaljplanebestämmelser | 27 |
| Områdesbestämmelser | 27 |
| | |
| PLANFÖRSLAG | 29 |
| Förslagets huvuddrag | 29 |
| Gestaltungsprinciper | 30 |
| Områden att detaljplanera | 32 |
| Föreslagen etappindelning för kommande detaljplanering | 33 |
| UTFÖRDA UTREDNINGAR I ARÖDSOMRÅDET | 59 |
| GENOMFÖRANDE | 60 |
| Avtal och överenskommelser | 60 |
| Föreslagen etappindelning för kommande detaljplanering | 61 |



INFORMATION

Ett planprogram är en handling som upprättas inför arbetet med en detaljplan, som ett första steg i planprocessen.

Det ska ange utgångspunkterna för planläggning och det fortsatta planeringsarbetets inriktning och mål. Programmet redovisar syfte, föreslagen markanvändning, beskriver områdets förutsättningar och tar upp frågor som behöver lösas vid efterkommande detaljplaneläggning. Planprogram godkänns av Kommunstyrelsen.

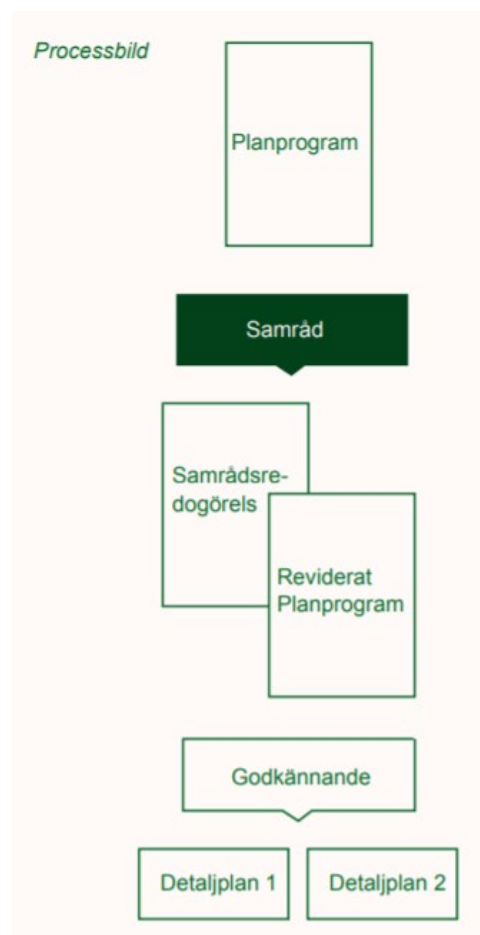
PLANPROGRAM ENLIGT PBL

Planprogrammet har tagits fram enligt plan och bygglagen, PBL (2010:900). Enligt PBL ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet. I arbetet med att ta fram ett program ska kommunen samråda med berörda myndigheter som till exempel länsstyrelsen, kända sakägare och boende, kända berörda organisationer och andra enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget. Information: www.boverket.se

Programmet är i huvudsak ett skriftligt dokument, men innehåller ofta bilder och andra illustrationer för att tydliggöra förhållanden och olika förslag. När ett program utarbetas ska ett samråd genomföras efter samma regler som då ett planförslag tas fram. En undersökning om betydande miljöpåverkan ska göras. Om ett program har upprättats ska detta redovisas vid samrådet om förslaget till detaljplan.

Handläggning

Arbetet med detta planprogram påbörjades mars 2019. Planprogrammet har tagits fram enligt plan och bygglagen, PBL (2010:900).



Översiktsplan - Planprogram - Detaljplan

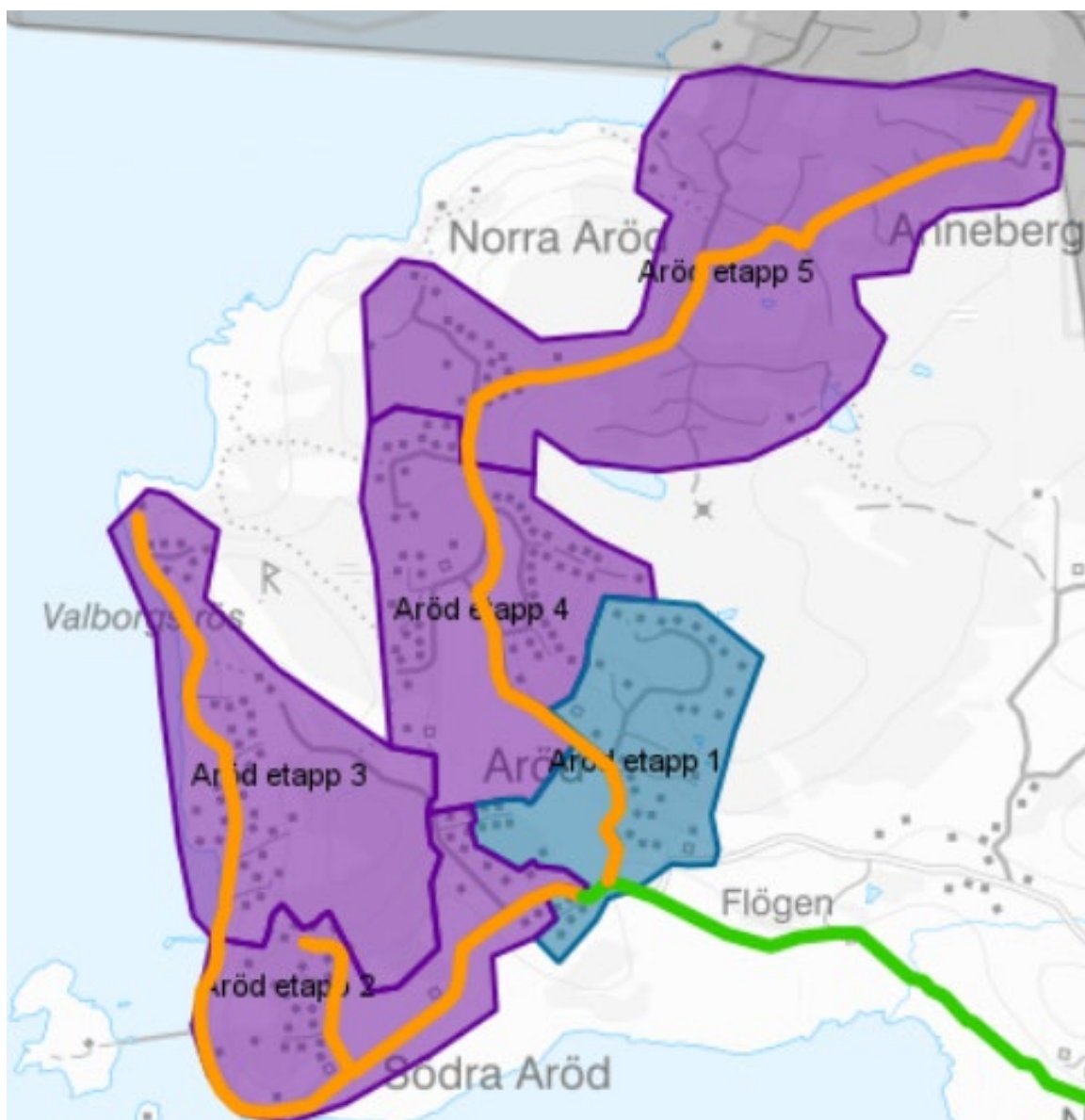
INLEDNING

Detta program för Aröd utgörs främst av riktlinjer för kommande detaljplaneläggning inom orten. Programmet är således inte ett färdigt förslag till framtida markanvändning. Programmet i sig medför ingen garanti för att en utveckling kommer till stånd, utan redovisar enbart förutsättningar och möjligheter. Den slutgiltiga prövningen av lämplig bebyggelseutveckling sker vid detaljplaneläggningen. Planprogrammet kommer också att vägleda bygglov vid prövning av förhandsbesked.

Bakgrund

Aröd pekas ut som omvandlingsområde med viss förtätning i gällande Översiktsplan. För att denna utveckling ska kunna ske krävs kommunalt vatten och avlopp. Kungälv's kommun fick ett föreläggande från länsstyrelsen (2019-04-29) att enligt lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) ordna kommunalt vatten och avlopp i området före utgången av 2025. Den kommunala VA-anläggningen ska omfatta dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Planenheten fick 2019 uppdraget av kommunstyrelsen att utarbeta ett förslag till planprogram för Aröd. Ett av de övergripande politiska målen för perioden är en ökad samordning mellan VA och byggnation.



Figur 1 Etappindelning för utbyggnation av kommunalt VA inom Aröd.

Syfte

Syftet med planprogrammet är att samordna och avväga olika intressen samt att ange ställningstaganden inför fortsatt utveckling av Aröd, att i samband med utbyggnation av kommunalt VA ta ställning till framtida bostadsutveckling i området. Att möjliggöra en försiktig komplettering av bostadsbebyggelse utifrån ortens karaktär och att omvandla områdesplaner till detaljplaner.

Planprogrammet utgör ett underlag och en inriktning för kommande detaljplaneläggning och hållbar utveckling av området. I enlighet med gällande översiktsplanen (ÖP2010) och kommunala mål, kan utvecklingen av området möjliggöra för fler åretruntboende och besökare samt stärka Aröds funktion som grannby till serviceorten Kode.

Mål för Aröd

Aröds karaktär av ett landsbygdsområde ska bibehållas med tillgång till rekreation och natur för de boende och besökande. Aröd anges som ett prioriterat område i VA i kustzon, d. v. s. kommunal utbyggnad av vatten och avlopp ska prioriteras här. Detta innebär att möjligheten till omvandling av fritidshus till permanentbostäder ökar. Möjlighet till försiktig komplettering av bostadsbebyggelse finns i några lägen i anslutning till befintliga vägar och bebyggelsegrupperingar. Gestaltning och placering av ny bebyggelse måste studeras utifrån bland annat ortens karaktär samt terrängförhållanden. Det rörliga friluftslivet är en stor tillgång i Aröd, både lokalt och för hela kommunen. Kuststräckan ska vara oförändrad, d v s. inga nya avstyckningar eller tomter ska tillskapas här. En ortsavgränsning har gjorts kring Aröd för att markera gräns mellan landsbygd och själva orten Aröd. Avgränsningen är gjord utifrån områdesbestämmelser för Aröds halvön. Förändringar inom avgränsningen kräver detaljplan.

Värna gällande riksintressen genom anpassning av exploatering till landskapet och naturområden samt förstärka naturvärden och tillgängliggöra dessa för allmänheten.

Bygga vidare på befintlig struktur men koppla samman öst, väst och mitt genom till exempel gångstigar.

Aröds karaktär och styrkor

Aröd har en tydlig kustmiljö. De vidsträckta grundområdena kring Aröd är biologiskt högproduktiva och utgör viktiga uppväxtområden för fisk. Området runt Vallby kile är klassat som kulturminne och där finns en rad fornlämningar och lämningar av äldre tiders jordbrukslandskap. Framförallt innehåller detta område jordbruksmark och gårdar med äldre karaktär. Kustområdet i Aröd är en värdefull rekreativmiljö för en stor mängd människor, både besökare och de som bor i närområdet. Tillgängligheten till kusten är viktig, till bad, strandområden och utsiktsplatser. Aröds södra del är en del av ett större kulturminnesområde. Aröd är också unikt på så vis att det är ett av få helt tysta områden i kommunen vilket är en kvalitet som är viktig att bevara för människors återhämtning och hälsa.

TIDPLAN

Programsamaråd pågår i februari - mars. Antagande i Kommunfullmäktige kan då ske under andra-tredje kvartalet 2021. Därefter kan detaljplanearbete påbörjas. Det ger en tidigare utveckling av Aröd än gällande Översiktsplan (ÖP 2010 säger).

PLANPROGRAMOMRÅDE



Figur 2 Svart område visar Planprogramområdets avgränsning och läge i kommunen.

Aröd ligger i norra delen av Kungälvs kommun, ca 15 kilometer norr om Kungälvs centrum och ca 5 kilometer nordväst om Kode. I norr gränsar Aröd till Stenungssunds kommun.

Aröd utgör en halvö, ganska kvadratisk till formen, med en sydlig, en västlig och en nordvästlig kust. Halvön, dvs programområdet, mäter ungefär två kilometer i nord-sydlig riktning och lika mycket i öst-västlig riktning. Programområdet/halvön utgörs av trakterna Aröd, Flögen och västligaste delen av Knaverstad. I dagligt tal benämns halvön kort och gott med namnet Aröd.

I väster och nordväst möter halvön det öppna havet i form av Hake fjord. Här är kusten klippig men det närmast anslutande havet är till stor del långgrund. Utanför halvöns sydvästra hörn ligger Vadholmen som är förbunden med land med en lång gångbro. I söder består kusten av öppna odlingsmarker som kantar Vallby kile, en grund mjukbottnad vik.



Figur 3 Geografiska benämningar.

Liksom Bohuslän i övrigt är Arödshalvön ett sprickdalslandskap. Sprickorna går huvudsakligen i nord-sydlig respektive öst-västlig riktning, se karta Topografi nedan. I de bredaste sprickdalarna har sedimentjord avsatts vilket lett till att de är uppodlade. Vallby kile-slätten och Arödsdalen är två sammanhängande uppodlade dalgångar och tillsammans sätter de prägel på Arödshalvön. Arödsdalen utgår från Vallby kile-slätten i söder och sträcker sig en dryg kilometer norrut.

Utöver de uppodlade markerna på Vallby kile-slätten och i Arödsdalen består halvön av bergsområden som är mer eller mindre skogklädda. Bergen når upp till 60 meter över havet. Arödsdalens nivåer ligger mellan havsnivå vid Vallby kiles strand och 20 meter över havet där den uppodlade dalgången har sin norra ände. Bergsområdena genomkorsas av ett nätverk av sprickdalar av olika bredd och djup men nästan ingenstans av sådan bredd och med odlingsbar jord att de är uppodlade.

Halvöns bebyggelse finns längs västra kusten (Södra Aröd), i Arödsdalen och i Norra Aröd. En del bebyggelse finns även i Knaverstad i programrådets sydöstra hörn. Norra Aröds bebyggelseområde bildar, tillsammans med bebyggelsen i Timmervik på andra sidan gränsen till Stenungsunds kommun, ett sammanhängande bebyggelseområde. Mindre sprickdalar utgör förutsättningar vid lokalisering av stor del av bebyggelsen, inte minst i Norra Aröd. Bebyggelse saknas i stort sett längs nordvästra kusten och längs Vallby kiles stränder liksom i Flögenskogen öster om Arödsdalen och Norra Aröd.

Vägsystemet i Aröd bildar en struktur utefter vilket man kan nå bebyggelseområdena. Förutom en begränsad del i det nordöstra hörnet av Norra Aröd är det via väg 624 i söder som all trafik når Aröd. Norra Arödsvägen är lång och den väg som leder till merparten av bostäderna i Aröd. Södra Arödsvägen följer den västra kusten. Övriga vägar som utgår från väg 624 och som leder till bebyggelseområden är Ryrvägen, Arendalsvägen och Jakobsvägen. Bergliden är en väg som utgår från Norra Arödsvägen och leder upp till bebyggelse uppe på berget öster om dalgången. Hallebäcksvägen i nordöst är endast kopplat till Stenungsunds vägnät. Mindre sprickdalar har utgjort förutsättningar för lokalisering av mindre vägar men även för nätverket av stigar genom de bergiga och skogiga områdena.

Planprogramområdet är stort och kommer att byggas ut och kompletteras i olika etapper. Förutsättningar och begränsningar i bebyggelsens utveckling beror huvudsakligen på kapacitet i vägnät och VA-ledningar samt möjlig lokalisering och anpassning till natur- och kulturområde. Genom att studera helheten i planprogrammet säkerställs att kommande planerings och utbyggnadsetapper kan omfattas av en gemensam vision för området utveckling. Då planprogrammet föreslår en struktur för området och vägleder i efterföljande arbete har det funnits specifika utgångspunkter att ta ställning till. Utifrån den sammanvägda bilden av hur Aröd ser ut idag, natur, landskap och rekreation, bebyggelse, kulturmiljö och sociala värden.

Statistik om bostäder och befolkning

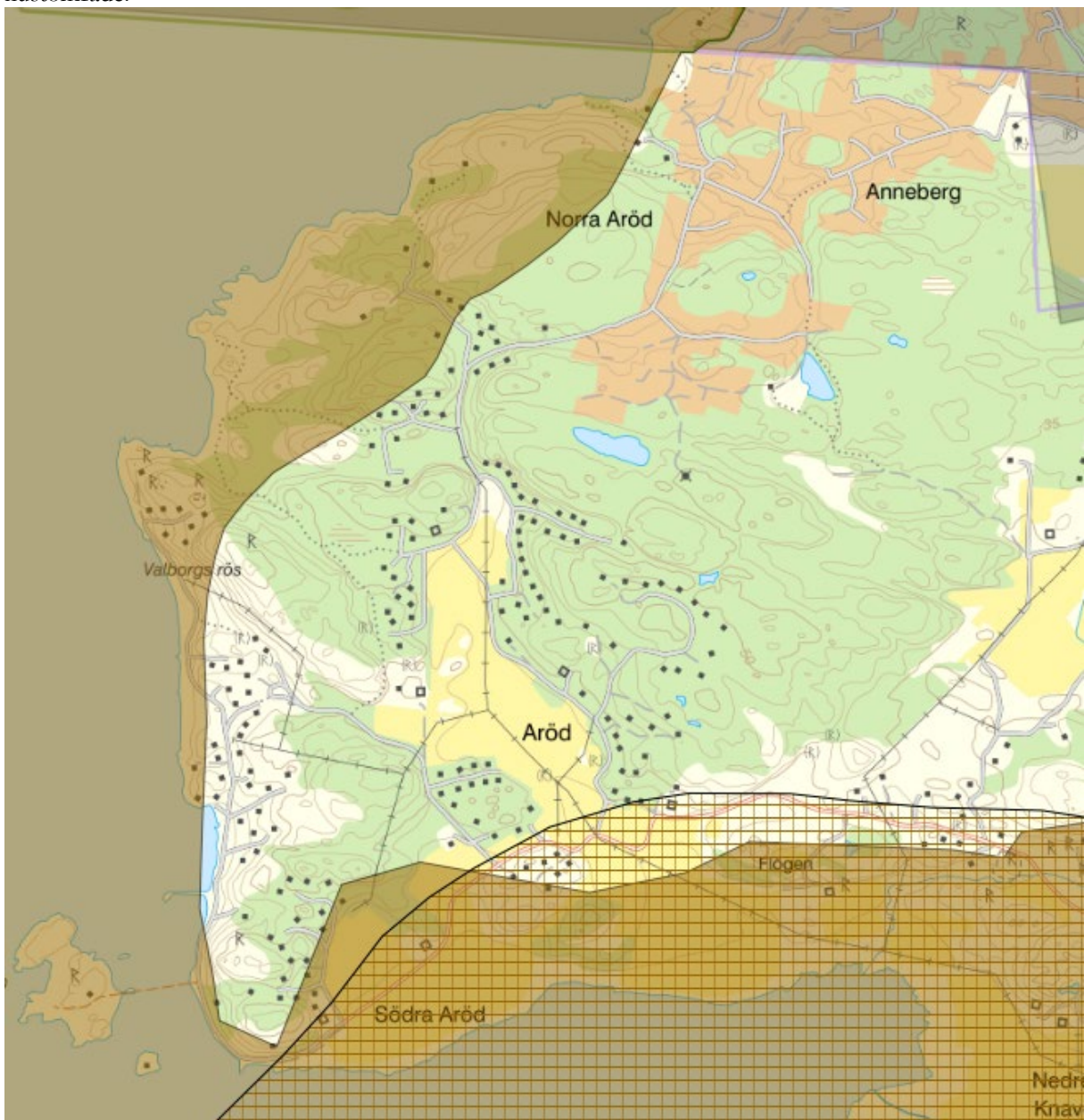


Figur 4 Statistiska centralbyråns avgränsning av fritidsbussområden är koncentrerad bebyggelse med minst 50 fritidsbuss. Fritidsbuss är små utan fast befolkning. Orange område är främst i norra Aröd och Anneberg

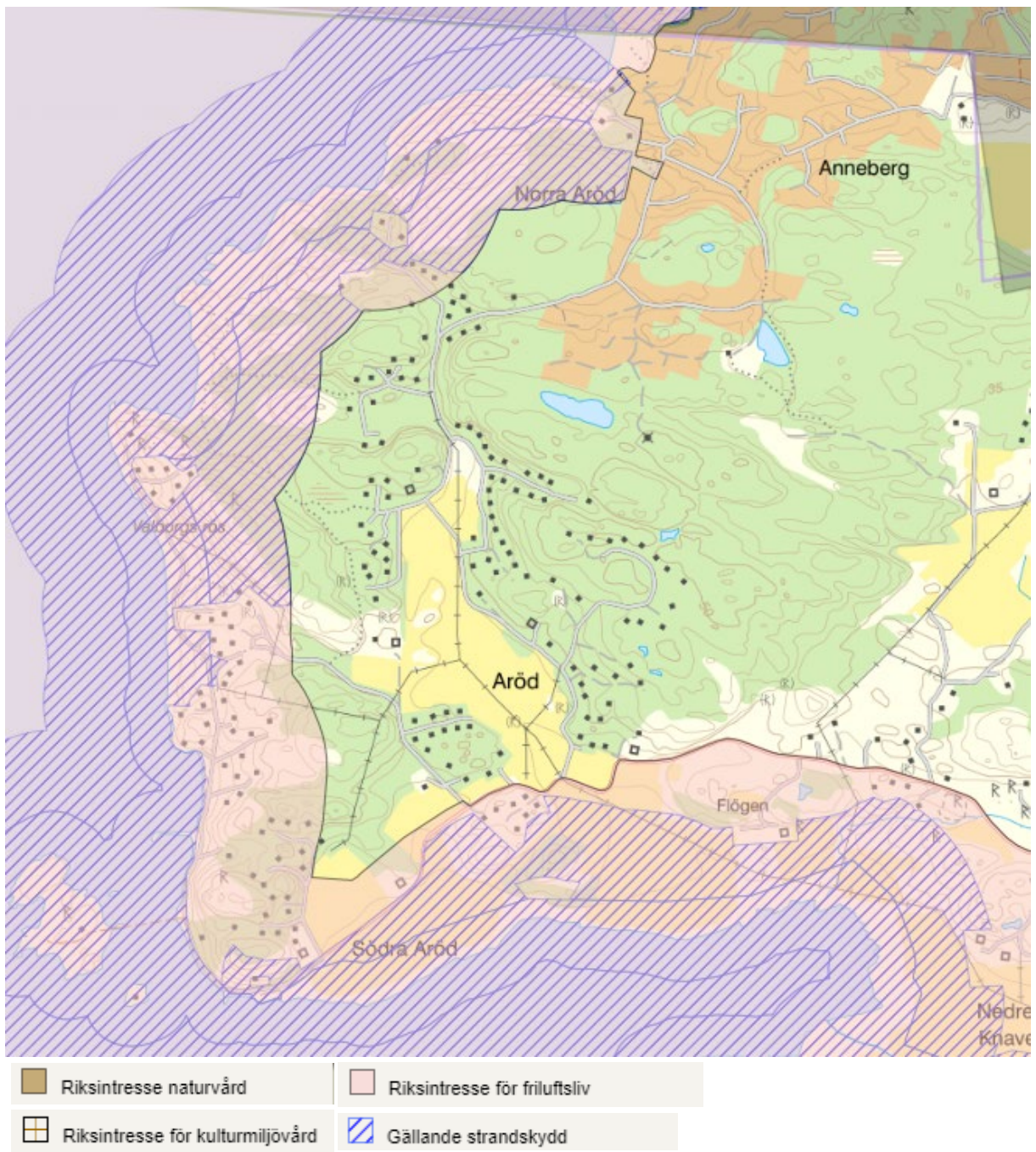
Inom planområdet bor 254 personer varav 136 kvinnor och 118 män. De flesta som bor i området är mellan 50–78 år.

Riksintressen och strandskydd

Arödshalvöns kustnära delar har ett starkt skydd i form av riksintressena för naturvård, kulturmiljövård och strandskydd samt friluftsliv. De inre delarna av halvön - Arödsdalen, Norra Aröds bebyggelseområde och Flögenskogen - ligger utanför detta bälte med flerfaldiga skydd. Hela halvön ligger inom riksintresse kustområde.



Figur 5. Riksintressen och strandskydd. Områden med starkt skydd är tydligt knutna till kusten.



Figur 6. Riksintressen och strandskydd. Områden med starkt skydd är tydligt knutna till kusten.

Landskapsbild

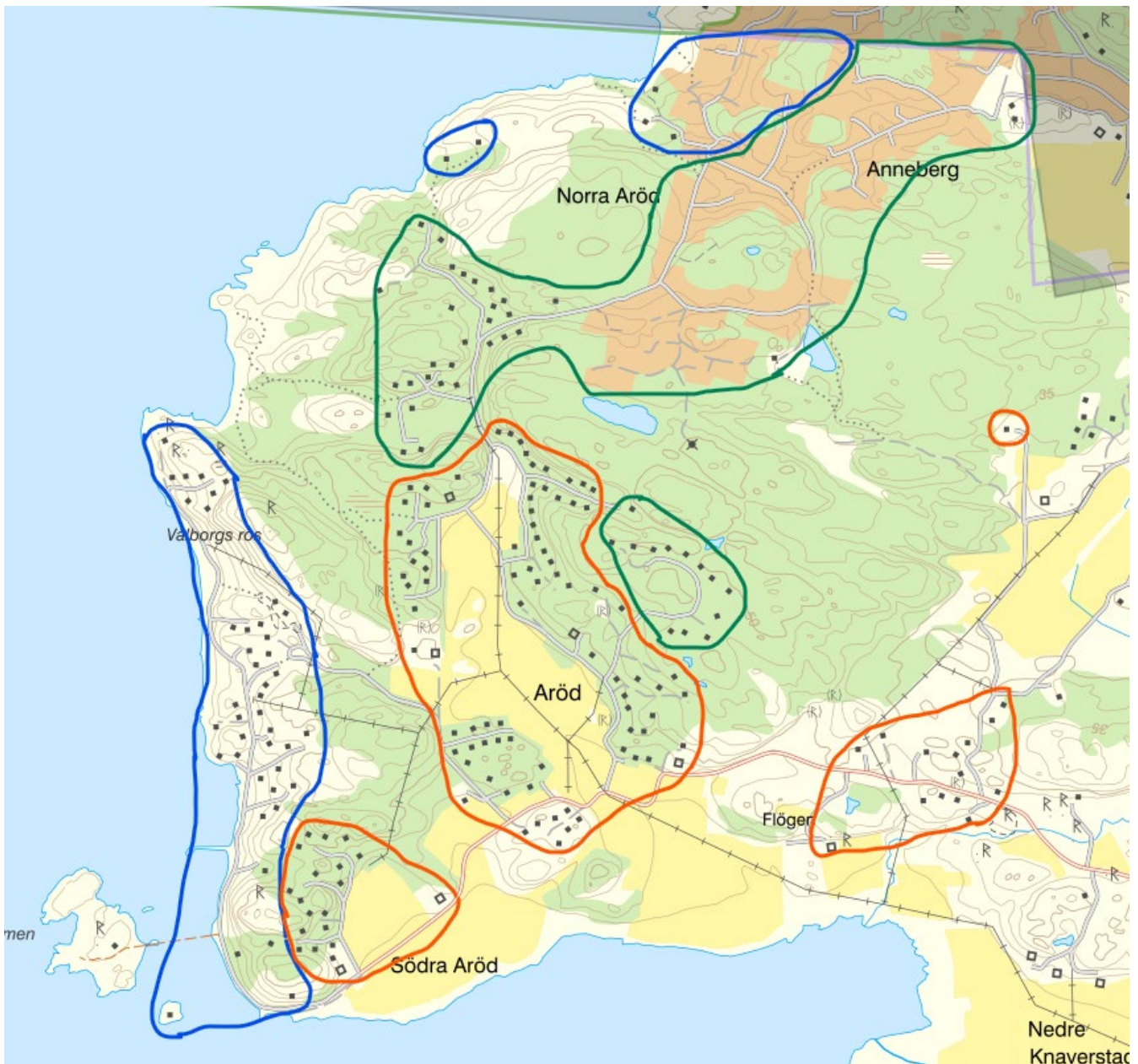
Den som kommer till Aröd via väg 624 möts av hav, starkt kuperad terräng, öppen odlingsmark och småskalig utspridd bebyggelse i kanten av bergen. Bergssidorna som vetter ut mot havet är mer eller mindre kala medan bergsområdena innanför kustbergen är skogklädda. I kartan nedan framträder sprickdalarna tydligt – några är storskaliga, vida och uppodlade, övriga uppträder mer som sprickor i bergsområdena, inte sällan med branta bergssidor.



Figur 7 Landskapsbild. Halvön har en dramatisk topografi. Vidare framgår att bebyggelse i Södra Aröd och Arödsdalen ligger i ett öppet (vid kusten respektive vid jordbruksmark) medan Norra Aröds bebyggelse ligger i ett slutet landskap (i skogen).

Bebyggda områden finns med tre olika karaktärer:

- kusten (främst Södra Arödsvägen),
- jordbrukslandskapet (Arödsdalen) och
- skogen (Norra Aröd). Den skog som bäddar in Norra Aröds bebyggelse är till delar inte så kompakt eller högre men bara ett fåtal bostäder ligger i ett så öppet landskap att man kan tala om utblickar.



Figur 8. Bebyggelseområdenas karaktär. Blå = kust, Orange = jordbrukslandskap, Grön = skog.

Landskapsbildens värde beror på flera faktorer. Kortfattat beror det på:

- Hur väl exponerat ett landskapsavsnitt är. Landskapsavsnitt som vänder sig mot havet eller mot öppen odlingsmark är väl exponerad. I skogen är utblickarna begränsade.
- Landskapsavsnittets innehåll. Olika naturtyper, landskapselement, byggnader osv värderas olika högt.
- Hur många som betraktar landskapsavsnittet.

Arödshalvön's mest exponerade områden är dels kusten och dels jordbrukslandskapet och de skogklädda berg som omger jordbrukslandskapet. Kusterna exponeras ut mot havet där fritidsbåtstrafik agerar betraktare men Södra Aröds kust exponeras även mot det populära utflyktsmålet Vadholmen. Utblicken mot Södra Aröds kust präglas av en fond av nakna klippor och skogklädda berg. I detta ligger bebyggelse av olika karaktär utplacerad – vissa hus helt exponerade, andra halvt dolda i vegetationen. Inga hus ligger så högt placerade att de bryter den skogklädda horisontlinjen.

De trädklädda berg som kantar åkermarken längs Vallby kile och odlingsmarken i Aröds dalen är också väl exponerad. Bebyggelsen ligger konsekvent i övergångszonen mellan berg och den flacka odlingsmarken.

Särskilt karaktärsskapande är de bondgårdar som ligger här och som tydligt hör samman med den öppna odlingsmarken. Här finns även äldre bostadshus. Beträktare är personer som rör sig på vägarna i dalen eller bland bebyggelse.

Utblickspunkter har stort värde. Det finns främst på bergen närmast kusten varifrån man kan blicka miljontals ut över hav och öar. Det finns även ett fåtal utblickspunkter öster om Aröds dalen varifrån man kan få en glimt av havet.

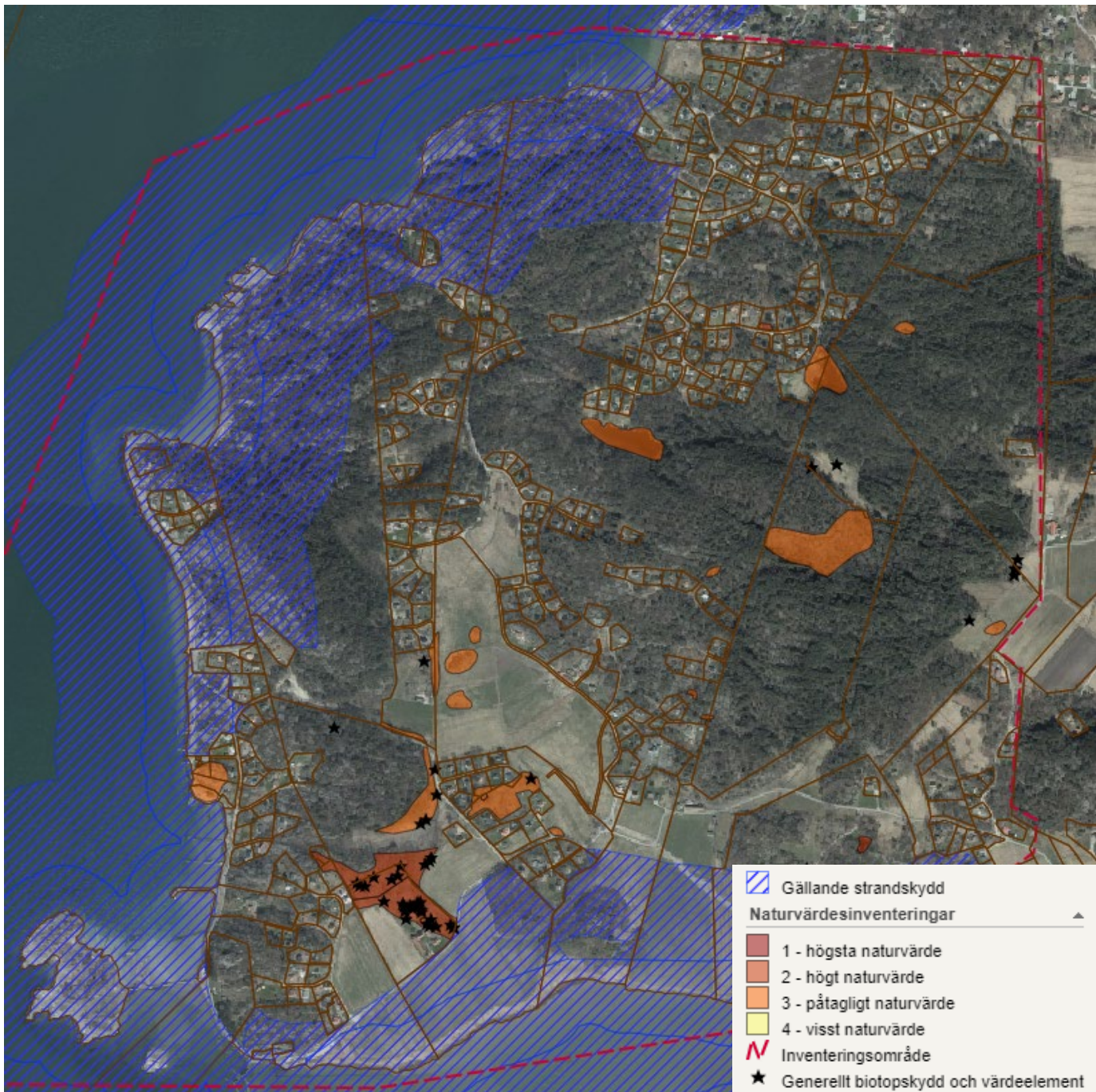


Figur 9- Utblick från det högsta kustberget, södra toppen. Den norra toppen, med gravröset Valborgs rös, ses i bakgrunden till höger i bild.

Natur



Som framgår ovan under rubriken Riksintressen och strandskydd, utgör kustzonen runt Aröds halvön riksintresse för naturvården. En naturvärdesinventering togs fram 2019. Inventerat område omfattar inte strandskyddat område eller tomtmark. I naturvärdesinventeringen identifierades områden med naturvården, naturvårdsarter, värdeelement.



Figur 10. Naturvärdesinventering. Notera att strandskyddat område och tomtmark inte är inventerade. I programområdet finns områden med högt respektive påtagligt naturvärde. Områden med högt naturvärde finns främst i sydväst, en ädellövskog vid Vallby kile-slätten.

I den relativt stora skala som planprogrammet arbetar i är det främst områden med naturvärden (se figur 5) som är av intresse. Vid efterföljande detaljplanering blir de övriga, mer småskaliga typerna av inventering mer relevanta att beakta.

Som framgår av figur 6 finns vid Vallby kile-slätten i söder några områden med högt naturvärde (naturvärdesklass 2). I övrigt finns ett knappt tjugotal områden med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Samtliga naturvärdesområden i Flögenskojen (den sammanhängande skogen öster om Aröds dalen) utgörs av skogstjärnar/myrar, undantaget det största naturvårdsobjektet som utgörs av en asp- och björkdominerad lövskog.

Höga vattenstånd och skyfall

För översvämningsrisker är det framförallt de kortvariga variationerna som är viktiga och längs västkusten påverkas dessa av storskaliga lufttrycket, vindar och tidvatten i olika kombinationer. Extrema vattenstånd är relativt kortvariga och varar vanligen några timmar.

I klimatanpassningsplan räknas högsta vattennivån i dagens klimat som +1,735 m och framtida högsta högvatten år 2100 som +2,4 m jämfört med dagens havsvattennivå. Översiktligt utförd kartering som gjorts i samband med kommunens klimatanpassningsanalys indikerar att delar av tillfartsvägen i området närmast stranden kan översvämmas vid högsta havsvattennivå med dagens klimat.



Figur 11 Översiktlig kartering över vatten i form av skyfallskartering, höjning av havsvattennivå, flödesvägar, lågpunktskartering

Friluftsliv

Friluftsliv på Arödshalvön är till stor del förknippad med badplatserna längs kusten. Man skulle kunna säga att den västvända kusten längs Södra Arödsvägen utgör Aröds svar på Rivieran.

Vadholmens och Aröds badplats lockar besökare från regionen som kommer hit främst med bil men även kollektivt. Det finns parkeringsplatser i närheten av dessa badplatser men många tvingas parkera längs vägarna. Vadholmens badplats är anpassad för funktionshindrade. Aröds badplats når man med bil via Arendalsvägen. Ett stycke norrut finns ytterligare en badplats, Grentången.

Kusten runt halvön är även målpunkt för många båtägare som har båtplats längs någon av de många bryggorna.

Arödshalvön i övrigt består av naturområden, jordbruksmark och fritidshusområden. Här är det mest boende i Aröd med omnejd som utövar friluftsliv.

Det finns ett nätverk av stråk som dels består av bilvägar och dels av stigar på de mer eller mindre skogklädda bergen. Dessa stråk utgör stommen för det rörliga friluftslivet och används flitigt för promenader. I princip alla obebyggda områden har betydelse för närrecreation men en hel del terräng är svårframkomlig på grund av brant topografi.

Baksidan (sett från kusten) av bergen längs kusten redovisas som närströvområden i översiktsplanen. De har viss betydelse som strövområde för boende i Aröd, men de är kuperade och fungerar främst som genomkorsningsområden på väg till stranden. Flögenskogen öster om Arödsdalen är mindre kuperad jämfört med kustbergen och är därför värdefullt för närrecreation i form av promenadrundor.

Kustvandringen längs Södra Arödsvägen är attraktiv. Fortsättningen norrut, dvs den nordvästra kusten, är i stort sett obebyggd fram till Stenungsundsgränsen men det saknas gångväg. Det är inte enkelt att ta sig fram över bergsprickor och sluttande berghällar men det går.

Jordbruk och skogsbruk

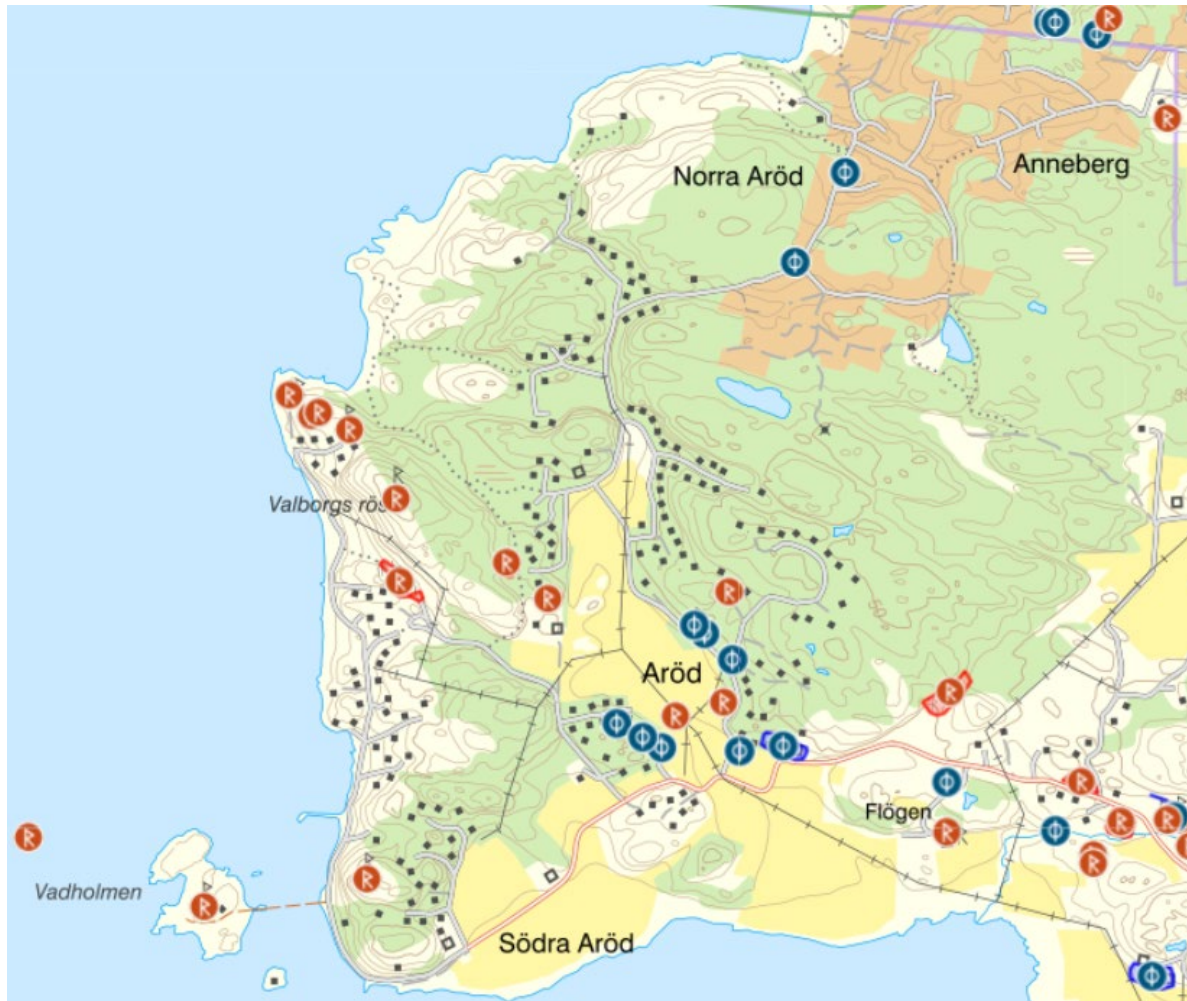
Odlingsmark förekommer i ett bälte längs Vallby kile ("Vallby kile-slätten") samt i Arödsdalen. Det är oklart i vilken utsträckning odling respektive bete bedrivs i Arödsdalen. De norra delarna håller delvis på att växa igen.

Skogsmarken i Aröd är varierad där magra, glest tallbevuxna bergiga områden varvas med små bördigare dalgångar med gran- eller lövskog. Det är främst programområdets centrala, östra del ("Flögenskogen") som hyser sammanhängande skogspartier. Först under senare decennier har skog vuxit in i området som tidigare var kargare och med betydligt mer berg i dagen. Skogsbruk bedrivs men i mycket begränsad skala.

Kulturmiljö

Kända fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar finns i ett bälte diagonalt genom halvön.

Kulturvärden från senare tider finns i det bevarade småskaliga jordbrukslandskapet i Arödsdalen och kring Knaverstad och de bondgårdar som bedriver eller har bedrivit jordbruk här.



Kända fornlämningar (röda prickar) och övriga kulturhistoriska lämningar (blå prickar).

Inom ramen för projektering av VA har arkeologiska utredningar och undersökningar utförts inom planprogramområdet men utredningarna/undersökningarna har endast utförts inom begränsade delar av planprogramområdet [gräns för undersökt område saknas]. Bland annat pekas potentiella boplatsområden ut.

Bebyggelse

Inom programområdet finns ca 250 bostadshus varav hälften bedöms vara permanentbostäder och hälften fritidsbebyggelse. De åretruntboende är spridda till synes jämnt över programområdet.

Bebyggelsen består av mindre fritidshus, under 100 m², blandat med enstaka, större gårdar. Vanligaste fasaden är stående träpanel och byggnader har sadeltak med takpannor, ibland med kupor.

Inom Aröd uppläts på 1930-talet mark utmed kusten för de första fritidshusen. Under 1950- och 1960-talet upprättades byggnadsplaner och de flesta husen tillkom under denna tidsperiod. Storleken varierar från 30 till över 100 kvm. Vanligast är dock hus om 60–70 kvm. Området totalt är ca 4 000 km².

Bebyggelsen klustrar sig i mindre grupper och utgörs främst av mindre fritidshus, där många hus är välanpassade efter områdets topografi och sticker inte upp ovan landskapet.



Gator och trafik

Infarten till större delen av planområdet sker via väg 616 och väg 624 som ägs av Trafikverket. Övriga vägar är enskilda vägar som förvaltas av vägföreningar/samfälligheter. Kommunen är inte väghållare för några vägar i området.



Bild: Statliga vägar är röda och enskilda vägar är gröna (NVDB).

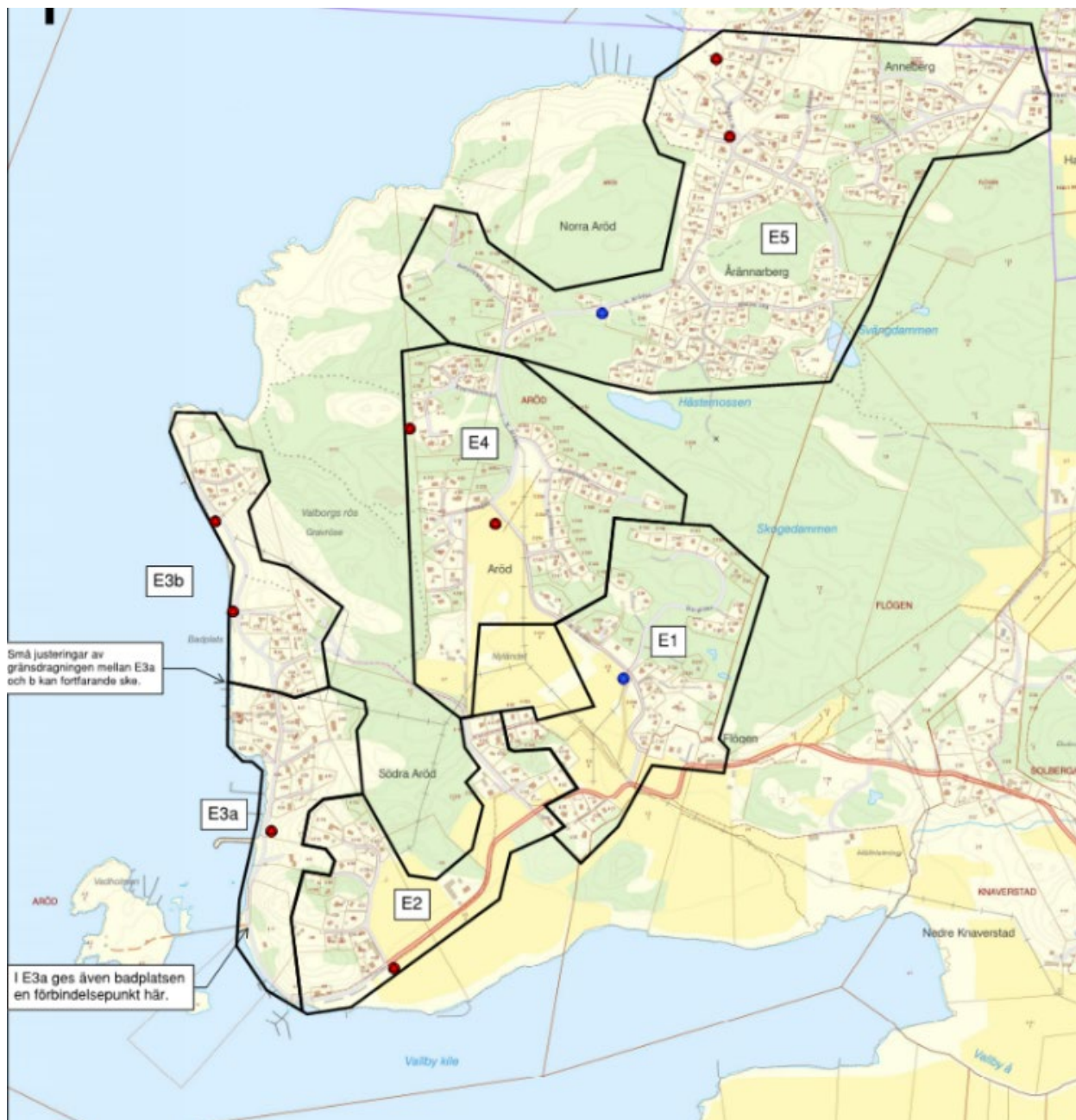
De allra flesta vägarna är asfalterade i området, men på många ställen är vägen smal och med korta siktsträckor för korsande trafik. Nuvarande placering av brevlådor, utfarter och busshållplatser kan leda till dålig trafiksäkerhet och den smala vägen till framkomlighetsproblem. Gående och cyklister samsas med bilarna eftersom det inte finns någon cykelbana. En inventering och översiktlig trafikutredning för området gjordes 2006 men bedöms fortfarande gälla i stora delar.

Det finns en viss kollektivtrafik till och från området med buss ungefär varannan timma dagtid samt skolbusslinje. Landsbygdsområden är lägst prioriterade när det gäller utbyggnad av kollektivtrafik och det är därför inte troligt att området kommer att få utökad trafik.

I ett landsbygdsområde som Aröd kommer bilen troligtvis alltid vara första transportalternativet för många boende. Det kommer att vara svårt att uppnå ett större hållbart resande. Att utöka antalet boende i området går inte i linje med de strategiska mål som finns i kommunens Trafikplan (2017) som säger att ny bebyggelse i första hand ska utvecklas i huvud- och sekundärstråk (längs väg E6 och väg 168 Marstrandsvägen) samt i serviceorter för att stödja en attraktiv kollektivtrafik.

En ökad trafik på väg 624 kan leda till mer trafiksäkerhets- och framkomlighetsproblem samt öka störningen för boende längs vägen. Det blir viktigt att utreda effekter av ökad trafik i varje kommande detaljplan, även för vägar utanför planområdet.

Vatten och avlopp



År 2010 fick Kungälv kommun ett föreläggande från Länsstyrelsen Västra Götaland för att ordna med kommunalt vatten- och avlopp i området Aröd, detta inkluderar dagvatten. Utbyggnationen ska enligt föreläggande vara klar senast 31 dec 2025.

Området kommer att försörjas med kommunalt dricksvatten från Kungälv vattenverk. Spillvattnet kommer på sikt pumpas till Ryaverket i Göteborg. I en övergångsperiod, innan alla överföringsledningar är färdigbyggda, kommer delar av Aröds spillvatten pumpas till Kode avloppsreningsverk. Den mängd som kommunen planerar med att Kode avloppsreningsverk klarar av att ta emot motsvarar bebyggelsen inom etapp 1.

Utbyggnad av VA i Aröd är uppdelad i fem utbyggnadsområden (E1-E5), se vidstående figur. Utbyggnad är planerad ske enligt följande tidsordning:

- Först E1, E2 och E4. Byggstart för område E1 planeras till höst/vinter 2020/2021
- Därefter E5 och E3.

Ledningsdragning säkerställs via ledningsrätt eller avtal.

Dagvatten

Ingen dagvattenutredning är gjord för planprogrammets räkning. För framtida detaljplaneläggning av områden, särskilt där byggrätter planeras tillkomma, krävs såväl VA- som dagvattenutredning för den specifika planen.

Dagvatten inom området kommer hanteras i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och dagvattenhandbok. I den mån det bedöms behövas fördröjs dagvattnet i lämpliga fördröjningsanläggningar innan anslutning sker till det kommunala systemet. Platsspecifika förutsättningar, miljömässiga faktorer och kostnadseffektivitet skall vägas in i valet av anläggningar. Enligt ett ställningstagande i den kommunala dagvattenpolicyen skall fördröjningskrav i första hand ställas inom fastighet/kvartersmark vid nyexploatering och ombyggnad. Om det bedöms finnas ett behov av rening av dagvatten från vägytor skall detta göras innan vattnet släpps till det kommunala nätet.

En äldre dagvattenutredning har gjorts för området av Sweco Environment 2013. Den illustrerar instängda lågpunkter, utpekade avrinningsvägar och avrinningsområden samt befintlig fördröjning i form av olika dammar.

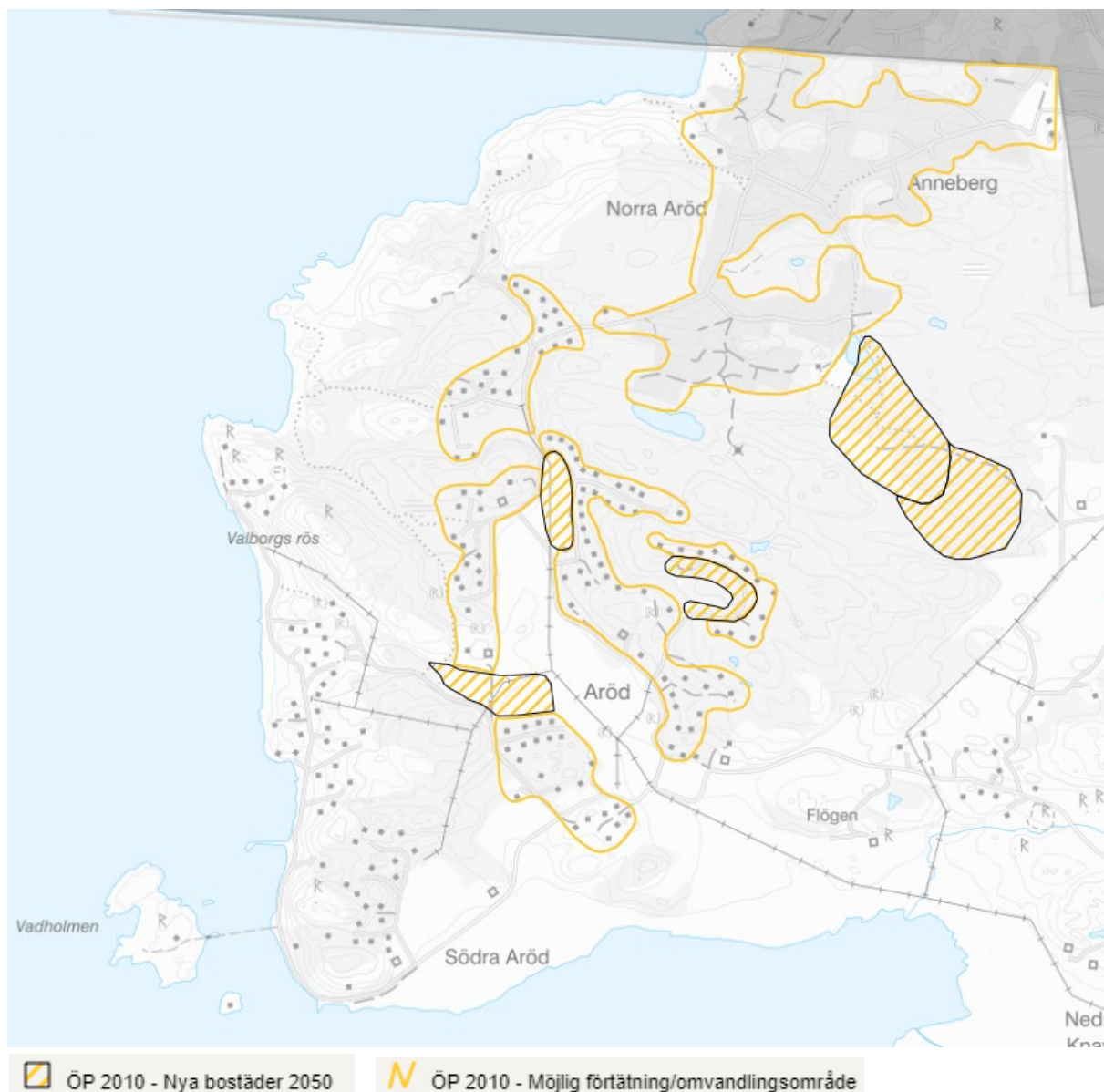
Utredningen föreslår fördröjning i form av en damm i ett område där planprogrammet i sin nuvarande form föreslår exploatering. Den föreslår också att all tillkommande bebyggelse avrinning fördröjs för att minska negativ påverkan på bebyggelse nedströms. Fördröjning skulle kunna ske genom dammar, makadamdiken eller till exempel genom anläggning av gröna tak eller tillämpning av vattenutkastare där infiltration i marken bedöms möjligt.

Parkeringar kan behöva utformas med översilningsytor för dagvattnet där föroreningar lätt blir synliga och kan saneras. Eftersom bebyggelsen i dag är gles bedömdes risken för föroreningar vara låg. Störst påverkan bedöms Norra och Södra Arödsvägen ha, samt tillkommande exploateringar.

Identifierade problem inkluderar bland annat att många av de naturliga huvudvattenstråken passerar över tomtmark, att det finns delområden av instängd karaktär, att avvattningen av dammarna och hur dessa regleras inte är fastställt, och att befintliga ledningar/kulverteringar inte är fackmannamässigt utförda.

Kommunen kommer bygga ut kommunalt VA i området, vilket även innefattar dagvattensystem. Utredningen är gjord år 2013 inför framtida utbyggnad av VA i Aröd. I samband med detaljplaneläggning bör utredning av hur tillkommande dagvatten från planområdet ska hanteras ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och dagvattenhandbok.

ÖVERSIKTSPLAN



Figur 12. Utsnitt ur ÖP 2010.

I kommunens Översiktsplan (ÖP 2010) antagen av kommunfullmäktige 2012-01-19, står för Aröd bl.a. Bygg vidare på dagens struktur, utveckla serviceorterna och använd prioriterade kustområden för boende, rekreation och besöksnäring.

Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, pekar ut olika områden för bostäder 2050. Befintliga bostadsområden anges som möjliga för förtätning eller omvandling (d v s omvandling från fritidshus till åretruntboende). Enligt ÖP2010 ska inga nya tomter eller nya avstyckningar tillskapas i kuststräckan. Prioriterade kustområden för boende med kollektivtrafik (möjlighet till omvandling av fritidshus samt ny exploatering): Kovikshamn, Tjuvkil, Instön, Ödsmålsosse/Rörtången, Aröd.

Aröd är ett så kallat omvandlingsområden, d v s. fritidshusområden som mer och mer blir permanentboende. Servicen i Kode har betydelse inte bara för de boende i orten utan även för grannbyarna och den kringliggande landsbygden.

Aröd anges som ett prioriterat område i VA i kustzon d. Vilket innebär ökade möjligheter till omvandling av fritidshus till permanentbostäder. Möjlighet till försiktig komplettering av bostadsbebyggelse finns i befintliga strukturer inom lägen i anslutning till befintliga vägar och bebyggelsegrupperingar. Gestaltning och placering av ny bebyggelse måste studeras utifrån bl a ortens karaktär samt terrängförhållanden. Det rörliga friluftslivet är en stor tillgång i Aröd både lokalt och för hela kommunen. Kuststräckan ska vara 25 oförändrad, d v s. inga nya avstyckningar eller tomter ska tillskapas här.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

På Arödshalvön finns både detaljplanelagda områden och områden med områdesbestämmelser.

Detaljplanebestämmelser

Det finns tolv detaljplaner i programområdet. De flesta är från 1950-talet. De två yngsta är från 1996 och 2001 och är mycket små. En stor del av bestämmelserna är generella för de olika detaljplanerna men det finns också några bestämmelser som är specifika för vissa detaljplaner. Nedan redovisas en sammanfattning av detaljplanebestämmelserna.

Generellt

Planerna medger områden för bostadshus. Byggnader ska vara fristående hus i en våning. På varje enskild tomt får en huvudbyggnad och ett uthus byggas. Maximal tillåtna sammanlagd byggnadsarea per tomt är 75 kvm. Byggnad som påkallar anläggandet av avloppsledning får inte uppföras. Uthus får inte inredas för bostadsändamål.

Tomter får inte vara mindre än 1000 kvm. Högsta tillåtna takvinkel är 30 grader.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad varierar mellan 3,0 och 3,5 meter och för uthus mellan 2,5 och 3,0 meter.

Specifikt

För två detaljplaner, vilka utgör merparten av ”Norra Aröd – Årännarberg”, finns bestämmelsen att tomtplats endast får inhägnas med en meter högt stängsel med högst två släta trådar. I ena detaljplanen tillåts även mur av natursten.

I hela ”Norra Aröd – Årännarberg” finns även bestämmelsen att huvudbyggnad inte får byggas närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 m.

I den nyaste detaljplanen, som gäller tre tomter i sydligaste delen av ”Norra Aröd – Årännarberg”, är största tillåtna byggnadsyta för huvudbyggnad 110 kvm. Dessutom får uthus/garage byggas. Den sammanlagda byggnadsytan får inte överstiga 140 kvm.

För en plan i västra delen av ”Arödsdalen- norra” är minsta tillåtna tomtstorlek 1500 kvm.

Områdesbestämmelser

Planen ”Områdesbestämmelser för Aröd, Flögen och del av Knaverstad”, vann laga kraft 2001 omfattar hela planprogramområdet. Områdesbestämmelse-planen avgränsas av en gräns benämnd ”Gräns för Arödshalvön”. Denna gräns är identisk med gränsen för planprogramområdet. Områdesbestämmelserna är utspridda som ”friliggande öar” i planområdet.

Bestämmelser

På varje tomt får finnas endast en (1) huvudbyggnad. Dess byggnadsarea, BYA, får inte överstiga 100 kvm och högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 m. Uthus får uppföras med högst 35 kvm byggnadsarea, BYA, och högsta tillåtna byggnadshöjd är 2,5 m.

Ytbegränsningar gäller inte befintliga byggnader vars byggnadsarea vid tidpunkten för beslutet om områdesbestämmelser överstiger ovan angivna storlek och som förstörts av brand eller annan olyckshändelse. Sådana byggnader får, efter vederbörligt bygglov, återuppföras till ursprunglig storlek.

Högsta takvinkel är 30 grader.

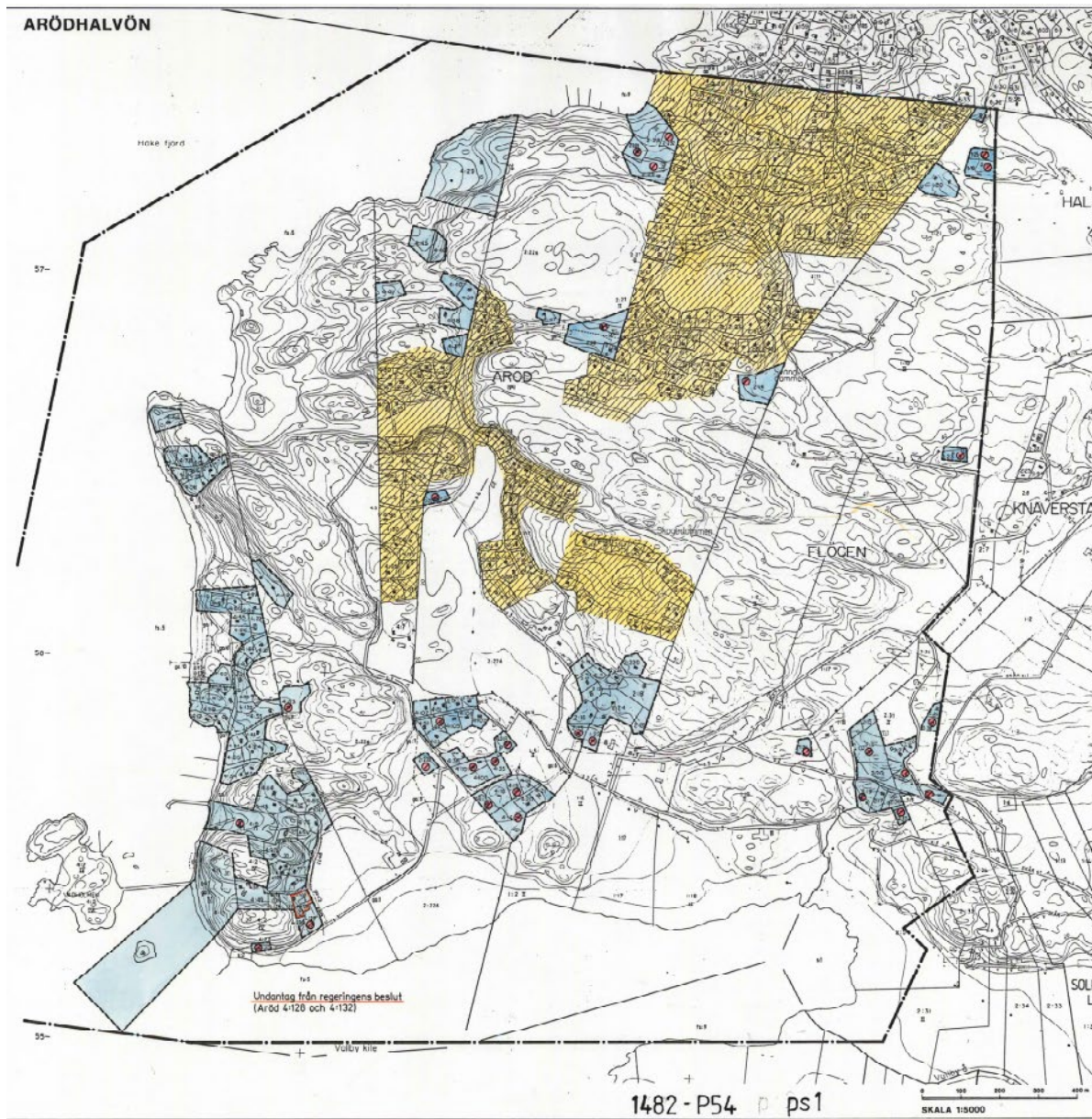
Tomt får ej ges mindre storlek än 1200 kvm. Gäller ej befintliga tomter.

Upplysningar

Byggnader bör ges en diskret färgsättning.

För trettio markerade fastigheter gäller att här finns permanentbostadshus som inte omfattas av ovanstående bestämmelser

Befintliga byggnader som är större än vad som angetts i bestämmelsen får ej byggas till.



Figur 13. Detaljplaner och områdesbestämmelser. Kartan utgör plankarta för "Områdesbestämmelser för Aröd, Flögen och del av Knaverstad", laga kraft 2001. Detaljplaner, samtliga av äldre datum, utgörs av bruna områden.

PLANFÖRSLAG

Förslagets huvuddrag

Aröd bebyggs och utvecklas utefter översiktsplanens intentioner med förtydligande och tillägg, med ambitionen att vara en grannby till Kode där kommunal service för befolkningen finns. En grov uppskattning för antalet bostäder har gjorts med hänsyn till områdenas förutsättningar. Planprogrammet föreslår en prövning av ungefär 100 till 150 bostäder inom området Aröd, samt kanske också avstyckningar av befintliga fastigheter. Förslaget ställer nya krav på befintliga vägar. Planprogramsförslaget bygger på att kommunalt VA-område bildas och förutom att befintliga fastigheter omvandlas till permanentboende så förstärks området med nybyggnation i etapper över tid.

Bebyggelsen föreslås främst utgöras av hus i 1-2 våningar form av friliggande mindre villor, varsamt placerade i bergsterrängen, med hänsyn till natur och topografi i små bostadsgrupper. Nybyggnation här ställer höga krav på ett samspel med befintliga byggnader samt att det förstärker det kulturhistoriskt värdefulla brukningscentrum och inramningen av landskapsrummet. Det är av stor vikt att det centrala landskapsrummet (Aröds dalen) hålls öppet för synliggörandet av kulturhistoria. Hänsyn tas till värdefull natur och landskapsbild kring Flögenskogen. Att stärka allmänhetens tillgång havet den, utveckla den kommunala badplatsen som är en av Aröds mest populära platser. Bevara Aröd som ett värdefullt rekreationsområde med unik utsikt och lugn tack vare tystnaden.

Aröds identitet är tydlig, området växer och utvecklas i etapper utefter natur- och kulturmiljöns förutsättningar. Boende (idag och imorgon) och besökare har möjlighet att vistas i Aröd med sin kust året runt, i livets alla skeden, med närhet till Kode, Kungälv och Stenungssund.

Ovan nämnda utgångspunkter och aspekter att ta hänsyn till har lett till följande slutsatser

- Områden med områdesbestämmelser görs om till detaljplaner. Utökad byggrätt prioriteras till områden som framgår av översiktsplanen. Planprogrammet föreslår även att utökade byggrätter kan prövas samtidigt som områdena i kusten görs om från områdesplaner till detaljplaner.
- Vissa områden med områdesbestämmelser omfattas av strandskydd (framför allt i Södra Aröd/Kusten). Upphävande av strandskyddet prövas i detaljplaneringen

Omvandling

Den övergripande målsättningen är att skapa goda förutsättningar för helårsboende i Aröd. I första hand skall befintliga bebyggelseområden ges utökade byggrätter. Omvandlingen kan emellertid bara ske under förutsättning att ovan nämnda krav tillgodoses. I de områden där det finns ett välfungerande gemensamt reningsverk är dock förutsättningar goda för utökade byggrätter för befintlig bebyggelse. I samband med detaljplaneläggning i omvandlingsområdena kan enstaka avstyckningar komma att medges.

Ny exploatering

Utöver möjligheterna för omvandling redovisar programmet områden som kan komma att prövas för ny exploatering. De redovisas på de följande delområdeskartorna som områden där "lokalisering av bostäder kan studeras". Ett par av dessa områden - de större - är identiska med områden som i ÖP benämns "Nya bostäder 2050". Men som framgår av delområdeskartorna kan studerandet av bostadslokalisering även ske i mindre skala, även enstaka tomter.

När ny exploatering kan ske beror till stor del på VA-utbyggnaden och dess etapper samt vad utredning kopplat till trafik med mera kommer fram till i respektive detaljplan.

Flera exploateringsanspråk i Aröd står mer eller mindre i konflikt med andra intressen. En utbyggnad av bostäder längs med kusten är bl.a. i strid med Strandskyddsförordnandet. Denna exploatering kan därför avfärdas direkt.

För övriga exploateringsintressen är avvägningarna svårare. Exploatörers och andra enskildas intresse samt kommunens önskan att tillgodose behovet av tomter och service i kustzonen ställs mot friluft-, landskapsbilds- och naturvårdsintressen.

Större exploateringar kan också, genom att bära en större del av kostnaderna, bidra till den utbyggnad som pågår av kommunalt vatten och avlopp.

Lämplighetsprövningen får ske i samband med en eventuell framtida detaljplaneläggning där även utförande av de utredningar som krävs för att slutgiltigt ta ställning till dessa exploateringsintressen.

Eftersom ny exploatering pga. vägfrågan inte ligger i första fasen av det fortsatta planarbetet finner kommunen det vare sig nödvändigt eller särskilt klokt att redan nu utföra de utredningar som krävs för att slutgiltigt ta ställning till dessa exploateringsintressen.

De generella gestaltungsprinciperna gäller överallt men gestaltungsfrågorna är extra viktiga i ny exploateringsområdena eftersom större sammanhängande utbyggnadsområden så tydligt avviker från det gängse utbyggnadsmönstret med ett hus i taget. Extra stora krav kommer att ställas vid utbyggnaden av området längs med kusten där allmänintresset är stort pga närheten till havet. Inga nya bostäder kan tillkomma pga strandskyddet, utan endast möjliggöra större byggrätter för befintliga hus.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen i Aröd är varierad därför handlar gestaltungsprinciperna mer om byggnadernas förhållande och anpassning till omgivningen än om detaljutformning. Områdets karaktär handlar även om strandområden och grönstruktur. Gestaltungsprinciperna nedan är viktiga för att undvika att Aröd får karaktären av ett stadsnära villaområde. Det är ett gemensamt ansvar att förhindra en sådan utveckling. Gestaltungsprinciperna skall ligga till grund för planbestämmelser i detaljplan och utgöra stöd vid bedömningar i bygglovsärenden. Extra stora krav kommer att ställas inom kustområdet där det allmänna intresset är stort pga närheten till havet.

Bebyggelsen underordnad platsen

Områdets karaktär beror till stor del på bebyggelsens underordnade roll i förhållande till landskapets och naturens särskilda karaktärsdrag. Därför är det viktigt att bebyggelsen även i framtiden intar en underordnad roll. Befintlig vegetation bör bevaras i största möjliga mån.

Förhållandet byggnad - tomtstorlek

Förhållandet mellan tomtstorlek och husstorlek är viktigt för upplevelsen av ett områdes karaktär. För fritidshusområden gäller generellt att tomterna är stora och byggnaderna små. För att bevara karaktären är det viktigt att byggnadsareans förhållande till tomtstorleken inte avviker allt för mycket från befintliga förhållanden. I framtida detaljplanearbete är det viktigt att framhålla bestämmelser om minsta tomtstorlek och största byggnadsarea.

Anpassning till terrängen

Den befintliga bebyggelsen är väl placerad i och anpassad till terrängen. Det är en kvalitet som bör eftersträvas även i framtida bebyggelse samt vid om- och tillbyggnader. Stora volymer bör brytas ned i mindre enheter för att lättare anpassas till platsens förutsättningar. Huvudbyggnad och uthus bör vara separata enheter. Sprängning, utfyllnad med slänter och stödmurar skall undvikas i största möjliga utsträckning. Anpassningen till topografin bör regleras genom bestämmelser i detaljplan.

Placering och utformning

Hus bör placeras så att de inte är synliga på långt håll. Det är viktigt att sammanhängande horisontlinjer i landskapet inte bryts och att byggnader (huvudbyggnader, garage, förråd m m) hellre placeras i ett skyddat läge längre in på tomten än i gatuliv. Det befintliga husets karaktär bör vara utgångspunkten för om- och tillbyggnader. Fönster, verandor, takutsprång och detaljer bör anpassas till byggnadens volym liksom färger till omgivningen - natur och bebyggelse.

Ett bra motto vid om- eller tillbyggnad är:

- **”Mitt hus är grannens utsikt”.**

Trädgårdar

Den omgivande naturen sträcker sig ofta in på tomtmark och naturträdgårdarna är i många delar av Aröd ett kännetecknande drag. Vid en utökad permanentning av området är det därför önskvärt att detta karaktärsdrag kan bevaras och att traditionella villaträdgårdar undviks.

Kulturmiljöhänsyn

Aröds karaktär är troligtvis till stor del en produkt av den mänsklig aktivitet som pågått här under lång tid. Husgrunder, odlingssystem och hägnadssystem kan utgöra viktiga kunskapsbärare om vår kulturhistoria. Vid detaljplaneläggning skall därför fördjupad dokumentation av landskapet kulturvärden utföras, om det inte bedöms som uppenbart onödigt.

Båtplatser

Ytterligare båtplatser för boende i området kommer endast att tillåtas om miljökonsekvensbeskrivning i samband med detaljplan visar att båtplatser kan anläggas utan negativ påverkan på grundbottenarna.

Risker

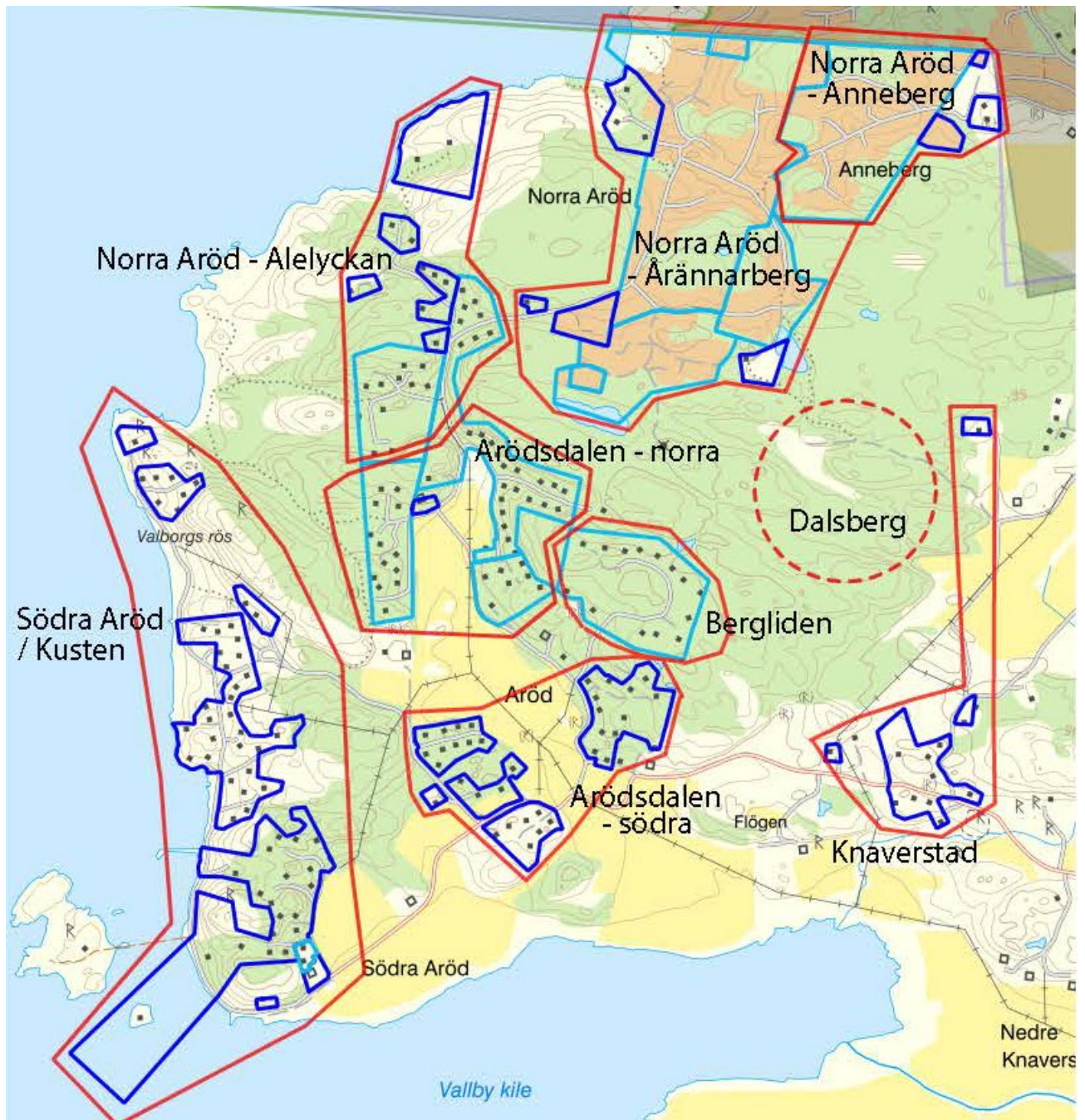
Risker för berggras och blocknedfall skall utredas i samband med detaljplan. Detsamma gäller höjda havsvattennivåer och klimatanpassning.

Områden att detaljplanera

I detta avsnitt presenteras de områden som föreslås bli föremål för detaljplanering.

Det finns två utgångspunkter för programmets förslag på områden som ska bli föremål för detaljplanering

- Områden med områdesbestämmelser ska detaljplaneras och nya detaljplaner ska även tas fram för befintliga detaljplaner.
- Ställningstagande ska göras kring de områden som ÖP pekar ut, d v s ”Möjlig förtätning/omvandlingsområde” respektive ”Nya bostäder 2050”).



Figur 14. Delområden med förslag till nya detaljplaner (röd linje). Varje delområde redovisas separat i kapitlet. Utgångspunkt är befintliga detaljplaner (turkos linje) och befintliga områdesbestämelseområden (mörkeblå linje). Röd streckad linje markerar områden där framtagande av detaljplan är lägre prioriterat än övriga delområden – förslaget att ta fram detaljplan för området kan komma att strykas under pågående programprocess.

OMRÅDESVISA RIKTLINJER

Här redovisas riktlinjer utifrån programförslagskartan på sista sidan med inriktning på bevarande, omvandling, förtätning och ny exploatering.

Teckenförklaring till markeringar på delområdeskartorna i detta avsnitt



Områdesbestämmelseområde som omvandlas till ny detaljplan



Befintlig detaljplan som omvandlas till ny detaljplan

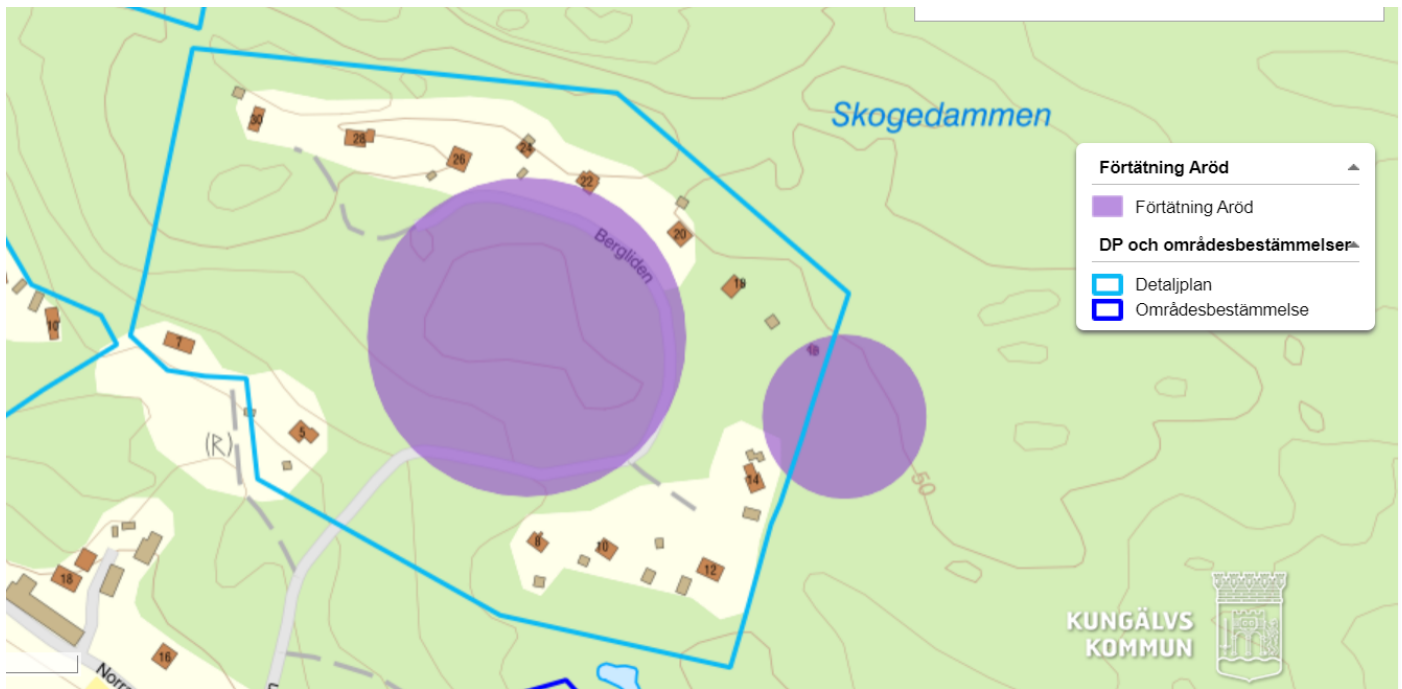


Område utanför befintlig detaljplan/områdesbestämmelse där lokalisering av bostäder kan studeras



Område inom befintlig detaljplan/områdesbestämmelse där lokalisering av bostäder kan studeras

Bergliden





Nuläge

Inom området finns två bergstoppar. Den västra bergstoppen är inte trädbevuxen och erbjuder fantastisk utsikt, se foto. Den östra bergstoppen har en plåtå och är därför trädbevuxen och erbjuder därför ingen utsikt. Det finns även en ”liten” utsikt från svackan mellan bergstopparna, sannolikt till följd av rójning.

Befintlig detaljplan är utgångspunkt för Bergliden-området. Detta område är något utvidgat åt öster. Dit finns öppningar mellan befintliga fastigheter och markens lutning är måttlig.

Bebyggelsen ligger längs vägen Bergliden, en väg som klättrar upp från dalgången och upp på den östra bergsidan där den rundar/omringar en skogklädd bergstopp (östra berget) som når 53 m.ö.h. På baksidan av bergstoppen är vägens nivå ca 47 m. All bebyggelse ligger på utsidan av den svängda vägen. Längst i väster, vid vägens ände, ligger ytterligare en bergstopp (västra berget) och den når 57 m.ö.h.

Merparten av bebyggelsen ligger relativt inbäddade bland trädbestånd och berg och utsikten når inte längre än andra sidan vägen. Mot slutet av vägen är omgivningen öppnare men inte heller från dessa byggnader ser man havet. Omedelbart söder om det allra västligaste huset finns en utsiktspunkt, en liten bergstopp, med en vidvinklig utsikt utan skymmande träd där havet skymtar i flera riktningar. Bortsett från utsiktsplatser på berg längs kusten är denna utsiktsplats förmodligen den bästa på hela Arödshalvön och är därför en viktig målpunkt för närrekreation i Aröd. I en svacka mellan de båda bergstopparna, på sydsidan av vägen, har man också utsikt ut över havet men utblicken är smal, nästan som en tittglugg jämfört med utblicken från utsiktsberget. Trots den begränsade utblicken är detta område varifrån man har utsikt, värdefullt eftersom det är mer lättillgängligt jämfört med utblickspunkten uppe på berget. Fortlevnad av utblick härifrån är beroende av att uppväxande träd hålls efter.

Områdets areal är ca 1.5 ha och är detaljplanlagt 1953, som allmän plats – park. Området är privatägt. Området ligger ca 1 km från hållplats för kollektivtrafik, som trafikeras med enstaka turer dagligen.



Figur 15 Utsikt (vidvinkel) från utsiktsberget vid vägen Berglidens ände. Havet ses i flera riktningar och till vänster ses Arödsdalens jordbrukslandskap.

Inför kommande planering

Bergliden är högst prioriterad eftersom en förtätning kan följa befintliga strukturer genom förtätning på båda sidor befintlig väg och följer VA-utbyggnaden i området som byggs ut för Bergliden redan 2021.

Pröva exploatering av friliggande enbostadshus och sammanbyggda hus som förhåller sig till befintlig bebyggelse i 1–2 våningar (volym och uttryck), enplanshus med suterräng. Det är av vikt att ny bebyggelse inte sticker upp och skymmer utsikt från befintliga hus samt att allmänhetens tillgång till utsiktsplats värnas.

Nya tomter kan prövas mellan vägen och bergstoppen som vägen rundar (östra berget). Sett från bebyggelse på andra sidan Bergliden-vägen ska nya byggnader inte sticka högre upp än befintliga trädtoppar på berget.

Området med utsikt ut över havet, i svackan mellan de två bergstopparna, har potential att vara en attraktiv allmänning, inte minst för boende på Bergliden. Att det finns en måttligt trädbevuxen svacka mellan de två bergen innebär även att vissa befintliga hus antas ”uppleva öppenhet och rymd” i riktning mot havet även om man inte ser själva havet. Dessa värden bör beaktas vid prövning av ny bebyggelse.

Rekommendationer

- Kan prövas som ändring av befintlig detaljplan för Bergliden akt nr 68.
- Prövas för exploatering för ca 5–10 bostäder längs med berglidsvägen bostäder i 1–2 vånings småhusbebyggelse.
- Material och färg på byggnader ska harmonisera med befintlig bebyggelse.
- Naturelement ska sparas såsom småvatten och värdefulla träd
- Hänsyn till naturliga rinnvägar och lågpunkter.
- VA, dagvattenutredning krävs.
- Siktlinjer och utsikter viktiga att beakta i utveckling.
- Hänsyn till kraftledning måste tas.
- Området behöver anslutas till kommunalt Vatten och avlopp.
- Vägarnas standard behöver utredas.
- Lokalisering av nya tomter ska ta hänsyn till befintlig gatustruktur, naturvärden och siktlinjer.
- Nya byggnader ska placeras in varsamt i terrängen.
- Nya tomter och tillbyggnader av bostäder ska förhålla sig till befintlig bebyggelse avseende höjd, placering, samt befintliga tomter.
- Undvika sprängning och uppfyllnad.



Illustrationsbild, Fotomontage ur gestaltningsprogram för Skafftö - Lysekil, arkitekterna Krook och Tjäder



Bild: vägsträckning efter terräng

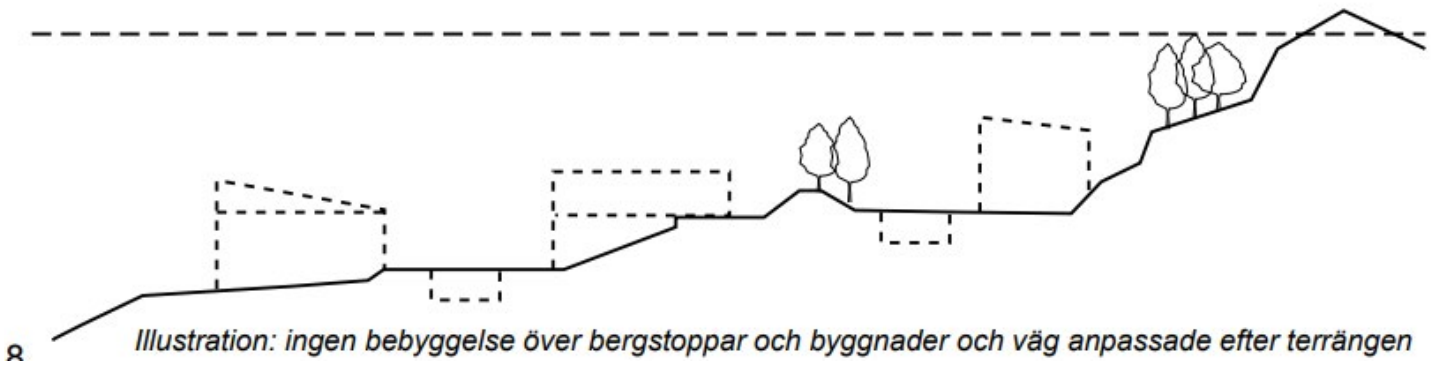


Illustration: ingen bebyggelse över bergstoppar och byggnader och väg anpassade efter terrängen

Arödsdalen – norra delen



Nuläge

Området präglas av det odlingslandskap som området omger samt att bebyggelse exponeras ut mot odlingslandskapet. Från en stor del av tomterna kan man blicka ut över den öppna dalgången. En lantgård ligger på västra dalsidan.

De befintliga bostadshusen ligger längs södra delen av Södra Arödsvägen eller längs vägar som ansluter till Södra Arödsvägen. Trafiken matas söderut till väg 624.

Inför kommande planering

Ny bebyggelse föreslås i det öppna jordbrukslandskapets norra ände, längs vägarna Korpedalsvägen och Björkliden. Området överensstämmer med översiktsplanens område "Nya bostäder 2050". Principen är att alla nya tomter är placerade utefter befintliga vägar och att ny och befintlig bebyggelse bildar ett sammanhängande bebyggelseområde.

Anledning till att det är lämpligt att exploatera denna mark trots jordbruksmark är att denna jordbruksmark till stor del är fuktig och håller på att buskas igen. Vidare är väginfrastrukturen på plats och

genom att detta område utgör en perifer och nästan avskild del av dalgången blir påverkan på landskapsbilden begränsad.

Planprogrammet föreslår prövning av ny bostadsbebyggelse på jordbruksmarken i Arödsdalens nordligaste del (se område A i vidstående bild), längs vägen Björkliden, vilket ligger i linje med kommunens översiktsplan med inriktningen Nya bostäder 2050. Samtidigt föreslås att jordbruksmarken i översiktsplanen som utpekats för bostäder i dalens västra del (se område B) undantas exploatering. Då det är ett större jordbruksvärde inom området som blivit viktigare att värna än när översiktsplanen antogs 2010. Jordbruksmarken som föreslås exploateras omfattar ca 1,5 till 2,2 hektar mark vilken används för bete.



Figur 16 bostäder 2050 enligt ÖP2010. Båda områdena utgörs av jordbruksmark. Planprogrammet föreslår nyexploatering på område A men ingen exploatering på område B.

Avvägning av exploatering på jordbruksmark

I plan- och bygglagens 2kap 2§ och miljöbalkens 3kap 1§ anges att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Vid kommunal planläggning och i bygglovsärenden ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är jordbruk en näring av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med väsentligt samhällsintresse avses i lagen bland annat bostadsförsörjning.

Med exploateringen i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur uppnås övervägande fördelar. Läget för den i anspråkstagna jordbruksmarken är ur jordbrukssynpunkt perifer och leder inte till fragmentisering eller försvårande av jordbruket även om jordbruksarealen krymper. Planprogrammets syfte är att med förbättrade vatten- och avloppsförutsättningar möjliggöra en utveckling av Aröd genom omvandling och förtätning. Ett större befolkningsunderlag i området stärker möjligheterna till effektiv kollektivtrafik, utökad kommunal service och större samnyttjande av infrastruktur. Ianspråktagande av den utpekade jordbruksmarken bör i sammanhanget ses som en del av ett angeläget allmänt intresse. Marken bör med fördel användas för bostadsändamål.

Övrigt

Nyexploatering av 1–2 tomter i änden av Korpedalsvägen i öster är lämplig att studera. Även i väster vid Nohagsvägen kan exploateriang av upp till 3–4 tomter studeras men risk för översvämning/störning av områdets dagvattenfördröjande funktion behöver beaktas.

Rekommendationer

- Nybyggnation av friliggande bostäder, förtätning prövas för ca 10–20 bostäder i form av 1–2 vånings friliggande småhusbebyggelse.
- Kan prövas som ändring av befintlig detaljplan för Bergliden akt nr 292
- Anpassning till och avgränsning mot omgivande jordbrukslandskap. Siktlinjer och utsikter viktiga att beakta i utveckling.
- Hänsyn ska tas till kraftledningen som korsar området.
- VA, dagvattenutredning krävs.
- En förutsättning för att nya tomter och utökade byggrätter. Är anslutning till kommunalt vatten och avlopp.
- Geoteknik.
- Vägstandard.
- En förutsättning för att nya tomter och utökade byggrätter är anslutning till kommunalt vatten och avlopp.
Vägstandard.

Arödsdalen – södra delen

**Nuläge**

Bebyggelsen ligger i ett exponerat läge, på större åkerholmar och på bergssidor, på ömse sidor av den smala, öppna dalgången.

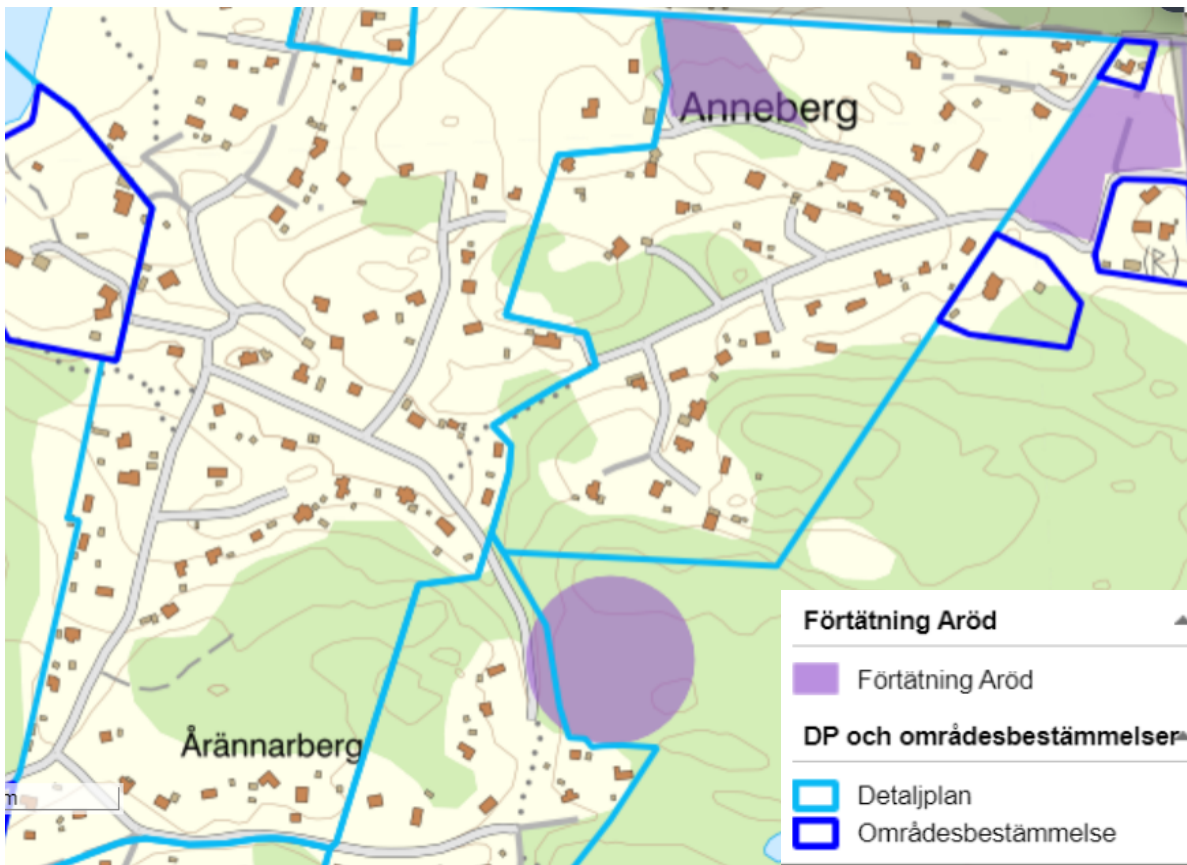
Inför kommande planering

I översiktsplanen redovisas möjlighet till bostäder men med anledning av att området utgörs av jordbruksmark bedöms inte aktuellt att föreslå bebyggelse inom det aktuella området.

Kan prövas som ändring av befintlig detaljplan för Bergliden akt nr 68.

- Prövas för exploatering för ca 2–5 bostäder längs med berglidsvägen bostäder i 1–2 vånings småhusbebyggelse.
- Material och färg på byggnader ska harmonisera med befintlig bebyggelse.
- Naturelement ska sparas såsom småvatten och värdefulla träd.
- Lokalisering av nya tomter ska ta hänsyn till befintlig gatustruktur, naturvärden och siktlinjer.
- Nya byggnader ska placeras in varsamt i terrängen och natur ska sparas på tomtmark
- Nya tomter och tillbyggnader av bostäder ska förhålla sig till befintlig bebyggelse, samt befintliga tomter.
- Undvika sprängning och uppfyllnad.

Norra Aröd - Anneberg

**Nuläge**

Större delen av hela området är detaljplanelagt. I det nordöstra hörnet finns dels några tomter med områdesbestämmelser. I det nordöstra hörnet obebyggd mark inom fastigheten Flögen 1:21 och för vilket det finns ett planbesked som anger att ca 7 villatomter kan prövas i detaljplan.



Västra delen av Hallebäcksvägen.



Del av Flögen 1:21 längs Hallebäcksvägen, sedd från vägkröken vid fastighetens sydspets. Fastigheten är plan.

För att nå området med bil måste man köra via det intilliggande vägnätet i Stenungsunds kommun men med cykel finns koppling till vägnätet i övriga Aröd.

Förutom Flögen 1:21 är området förhållandevis tätt bebyggt,

Inför kommande planering

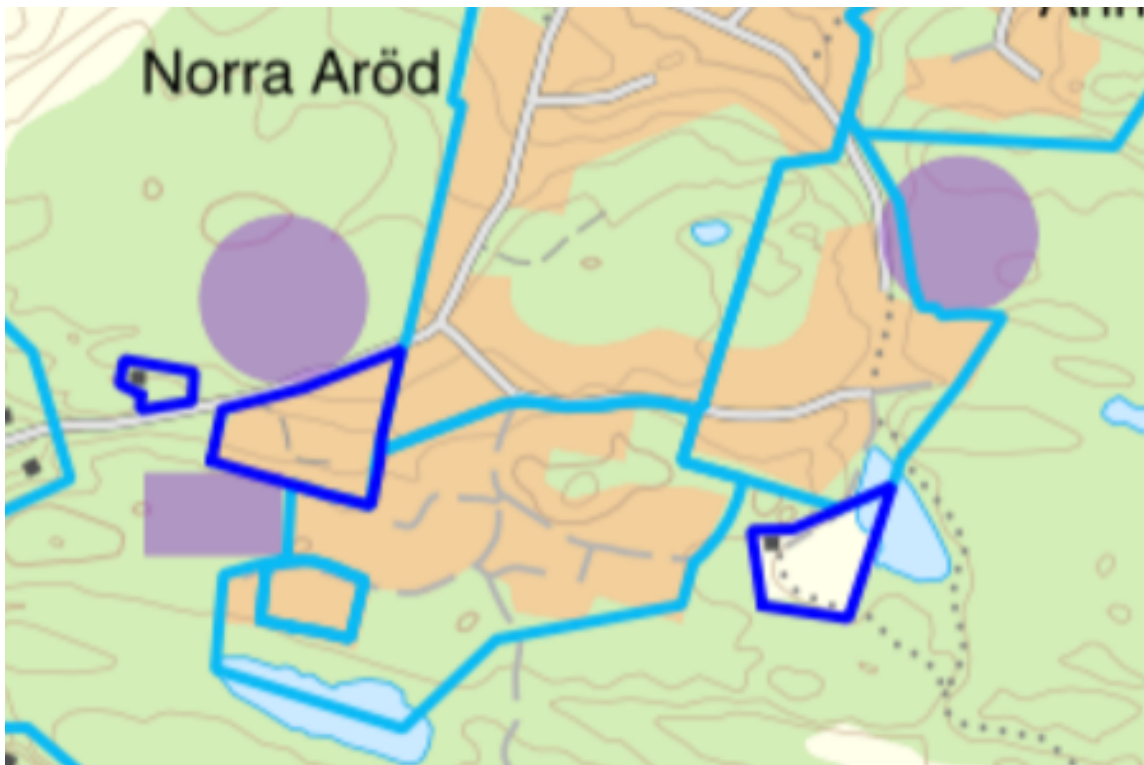
Befintligt planbesked 7 bostäder.

Undersök möjligheten att förtäta men enstaka enbostadshus främst inom Flögen 1:21.

- Material och färg på byggnader ska harmonisera med befintlig bebyggelse.
- Naturelement identifierade i naturvärdesinventeringen ska sparas.
- Pröva ytterligare förtätning i området
- Behålla karaktären med luftiga tomter. Ca 10 hus befintlig väg.

- Lokalisering av nya tomter ska ta hänsyn till befintlig gatustruktur, naturvärden och siktlinjer.
- Nya byggnader ska placeras in varsamt i terrängen och natur ska sparas på tomtmark
- Nya tomter och tillbyggnader av bostäder ska förhålla sig till befintlig bebyggelse, samt befintliga tomter.
- Undvika sprängning och uppfyllnad.
- Anslutning till kommunalt Vatten- och avlopp.
- Vägstandard
- Geoteknik

Norra Aröd - Årännarberg



Förtätning Aröd ▲

■ Förtätning Aröd

DP och områdesbestämmelser ▶

□ Detaljplan

□ Områdesbestämmelse

Nuläge

Årännarberg är ett större sammanhängande område bestående av mestadels fritidsbebyggelse. Området är väl utbyggt. Friliggande småhus av fritidshuskaraktär där flertalet har blivit åretruntboende.

Större delen av Norra Aröd – Årännarberg karaktären ”Bebyggelse i skog”. Att bebyggelsen ligger i skog är mest påtagligt i de södra delarna. Längst i norr är karaktären ”kust” - omgivningen är karg och man har utblick över havet.

Befintlig detaljplan akt nummer 65, fastställd 1953.

Rekommendationer

Det finns ett antal områden som ligger i anslutning till befintligt gatunät och som har förhållandevis flack topografi och som därför är av intresse för nybyggnation, se ovanstående figur. Det finns dock anledning att vara restriktiv mot möjliggörandet av ny bebyggelse i Norra Aröd. Främsta anledning är att gatunätet är undermåligt, såväl i Norra Aröd som längre söderut i Aröd.

Inför kommande planering kan

- Färdigbyggt område titta här på förtätning genom enstaka ca 10-15 friliggande småhus.
- Bostadsområden för omvandling och komplettering av enstaka tomter, pröva eventuellt ökad byggnadsarea.
- Komplettering av friliggande villor och parhus kan prövas.
- Lokalisering av nya tomter ska ta hänsyn till befintlig gatustruktur, naturvärden och siktlinjer.
- Nya byggnader ska placeras in varsamt i terrängen och natur ska sparas på tomtmark
- Nya tomter och tillbyggnader av bostäder ska förhålla sig till befintlig bebyggelse, samt befintliga tomter.



I det nordvästra hörnet av Norra Aröd, kring Nedre Rådalsvägen, finns utblickspunkter över havet. Delvis havsutsikt.

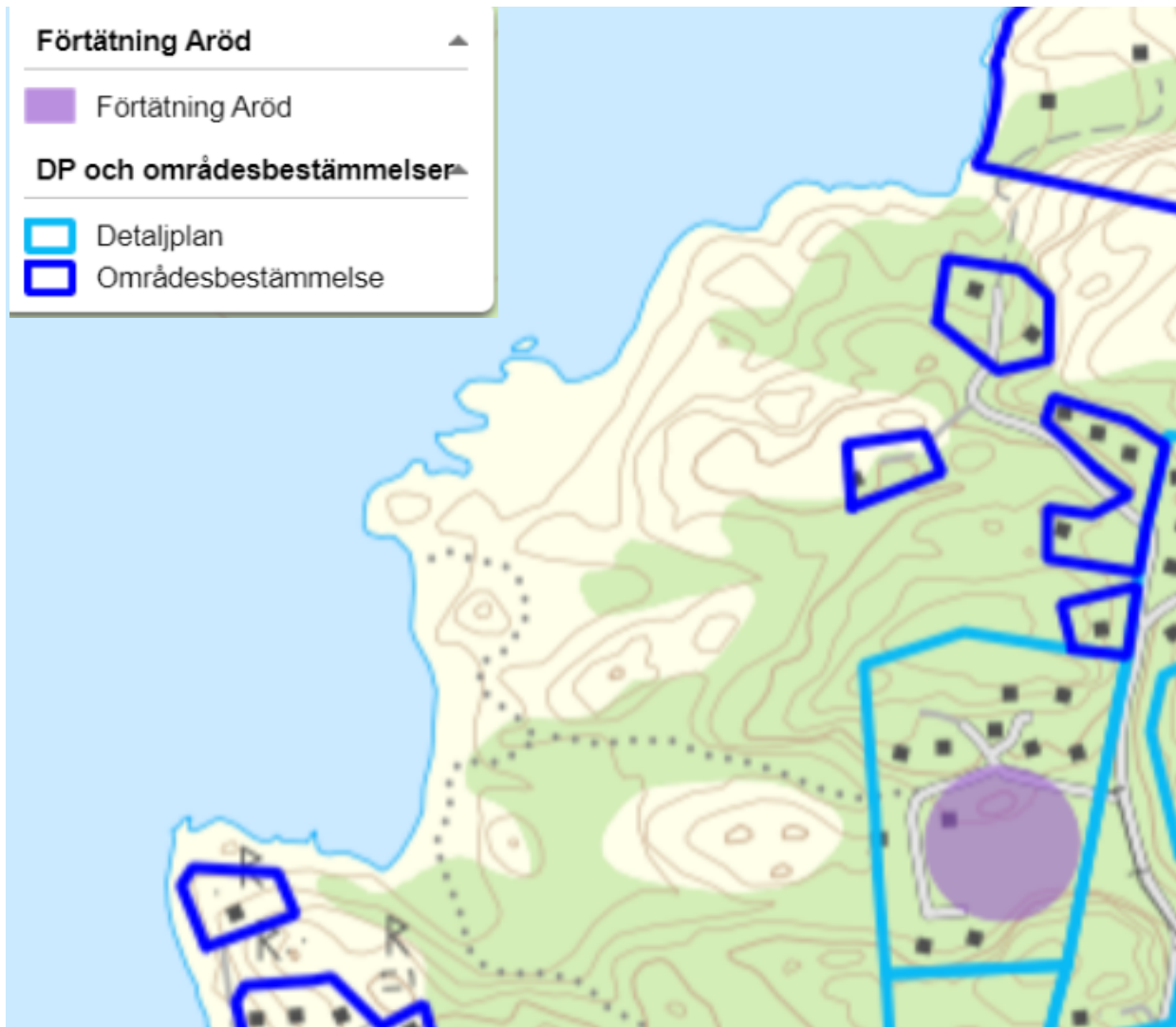


Bebyggelse kring Rådalsvägen. Ganska öppet men omgivet av berg och skog.



Hästemossen just söder om bebyggelsen kring Marias väg är inte en mosse utan har öppet vatten.

Norra Aröd - Alelyckan

**Nuläge**

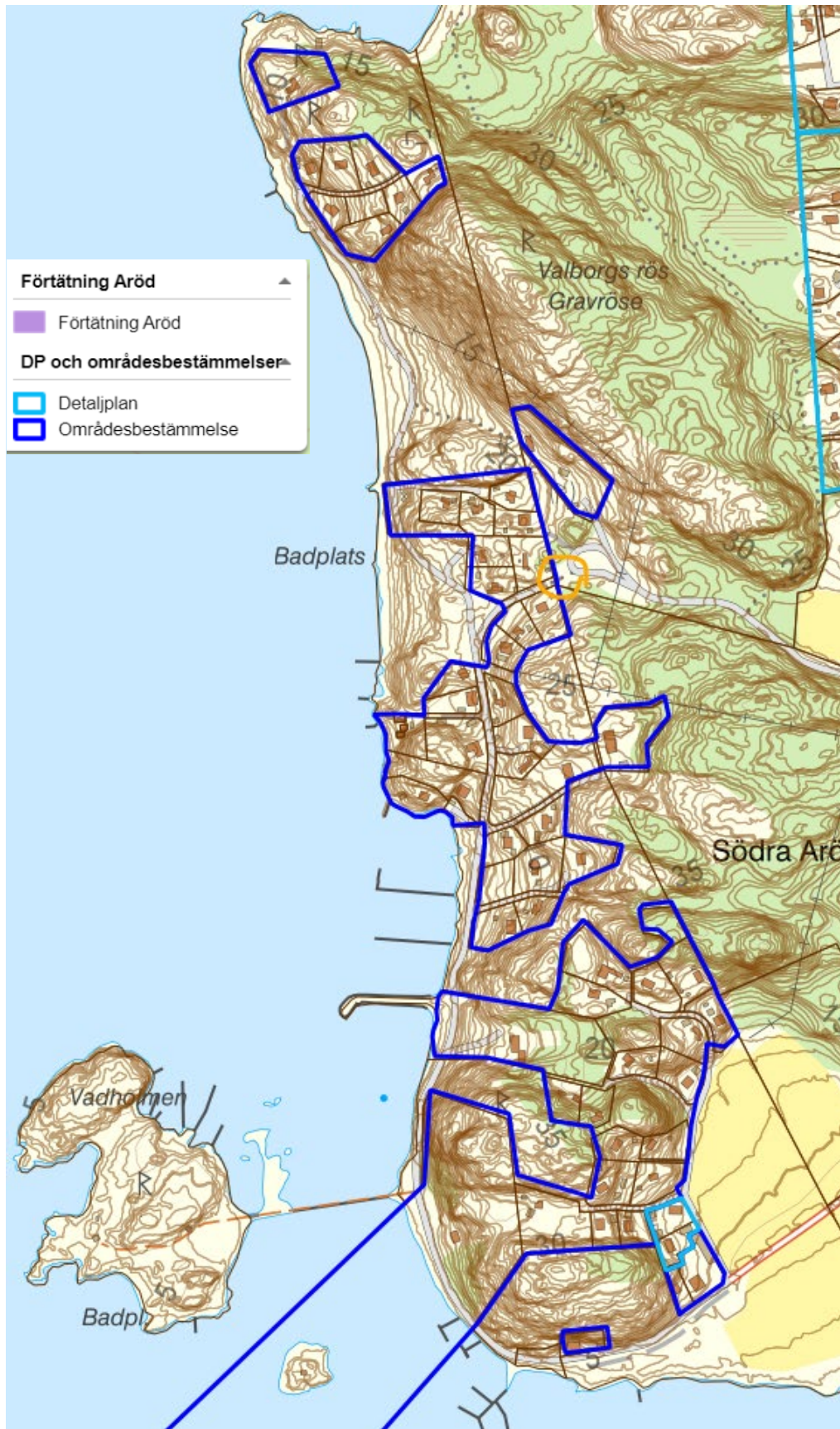
Alla byggnader i detta område, utom nere vid stranden, ligger inbäddade i skogen.

Inför kommande planering

Varsamhet om hav och samhälle. Här gäller det främst att detaljplanera för att göra om områdesbestämmelser till detaljplan.

Vid Kvarndammsvägen finns ett plant område inom befintlig detaljplan utan byggrätter. Här kan ett knappt tiotal byggrätter prövas.

Södra Aröd/Kusten



Figur 18 Södra Aröd – "Aröds Riviera". Den kraftigt kuperade terrängen framgår tydligt. Den gula ringen markerar anbrottet mellan vägarna Södra Arödsvägen och Arendalsvägen. Vid denna plats finns även den norra parkeringen.

Nuläge

Aröds badplats tillhör en av de viktigaste rekreationsplatserna i kommunen.

Området anges inte som ”Möjlig förtätning/omvandlingsområde” i ÖP 2010. Med sin slingriga kustväg, bebyggelsen som vänder sig mot havet, den vackra naturen, alla bryggor och de populära badplatserna kan området sägas utgöra ”Aröds Riviera”.



De flesta byggnaderna ligger samlade på mitten av kuststräckan. Flertalet hus har dov färgsättning men ljusa fasader är inte ovanliga. Bergssidorna som vänder sig mot havet är kala och längre upp glest beväxta. Längst bak bildar den bakomliggande skogen en fond med enhetlig horisontlinje.

Vadholmens badplats utgör en regionalt betydelsefull målpunkt.

Samtliga bebyggda fastigheter har områdesbestämmelser. Undantag är två tomter längst i söder som är detaljplanelagda. Antal bostadshus: 61, antal byggnader åretruntboende: 18

De flesta byggnaderna ligger samlade på mitten av kuststräckan. På udden i norr finns en grupp på ett knappt tiotal bostäder. På den sydvästra delen ligger enstaka byggnader infogade i terrängen. Byggnaderna ligger främst på östra sidan av vägen, en bit upp i sluttningen, men det finns byggnader vid strandkanten. Byggnaderna är mestadels en till en och en halv våning höga och fasader är övervägande i trä.

Sydöstra delen vänder sig bort från kusten, österut mot Vallby kile-slättens odlingsmark. Här finns ett tjugotal fastigheter vilka alla nås via Jakobsvägen. Bebyggelse ligger grupperad i sluttningen och här finns bl a en äldre gård.

Stranden, klipporna och omgivningen kring Södra Arödsvägen är attraktiv och stråket utgör en rekreativ miljö för en stor mängd människor, inte bara för de som bor i närområdet. Tillgängligheten till detta område är viktig.

Vägen är smal och slingrig och den södra delen ligger nära havsnivå. Det innebär att vägen kan översvämmas vid stigande vatten. Det innebär att en kortare vägsträcka ligger under vatten vid stigning med 1,735 m (högsta havsvatten i dagens klimat) och att en cirka 600 meter lång sträcka, från parkeringen och norrut, ligger under vatten vid stigning med 2,4 m (högsta högvatten år 2100). Vägen har även dålig stabilitet [leta rätt på uppgifter.

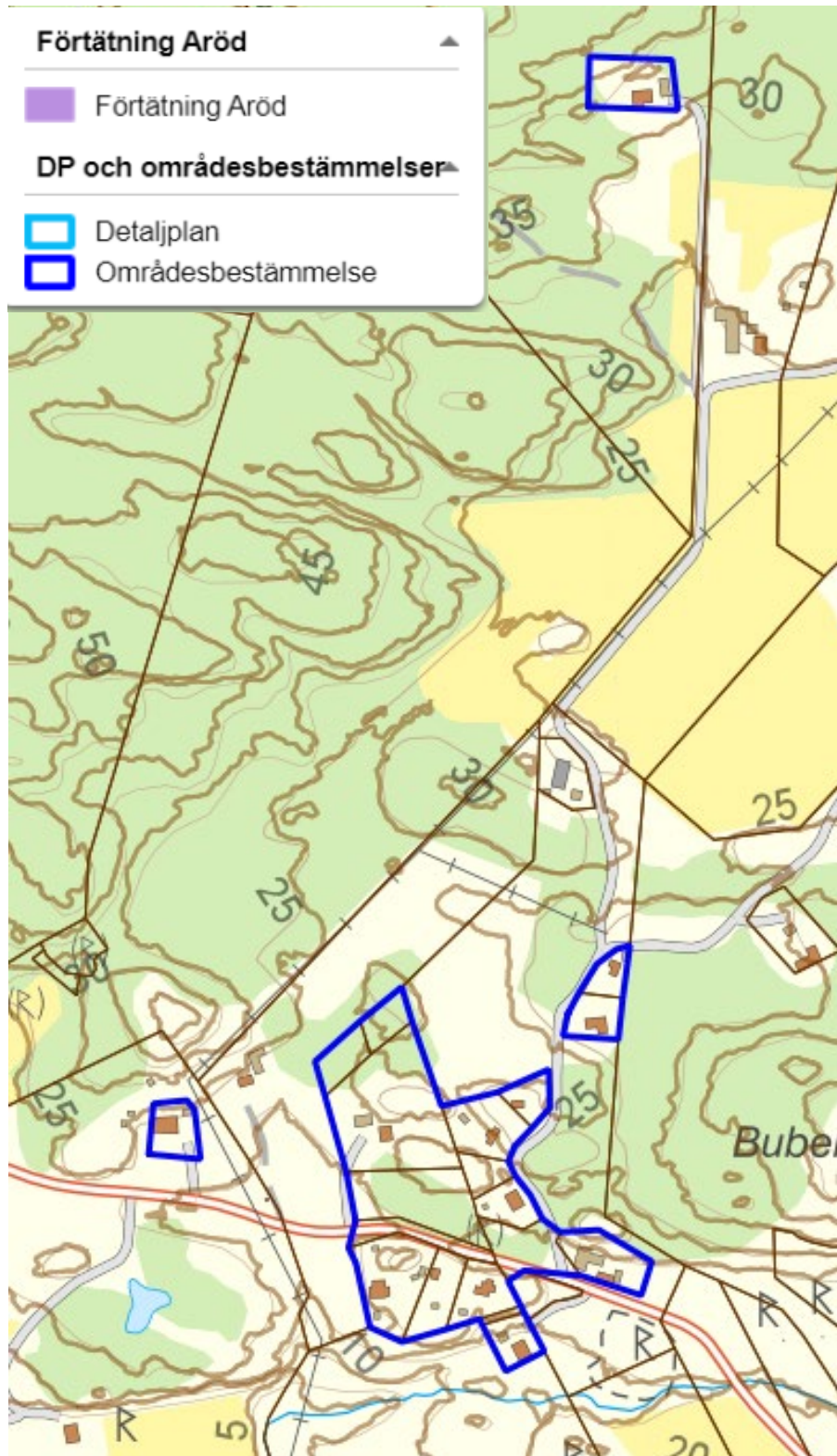
Inför kommande planering

Karaktären av attraktivt bohuslänskt kuststråk med kala klippor, grunda stränder, badplatser, bryggor, vindpinad vegetation, en obruten bård av högre trädbestånd i bakgrunden (horisontlinjen sett från havet) och väl inpassad fritidsbebyggelse är viktig att bevara. Man ska då beakta såväl betraktare som rör sig på land längs stråket som betraktare som befinner sig ett stycke ut till havs eller ute på Vadholmen.

Bebyggelsen bör även i fortsättningen passas in i terrängen och i de flesta fall ha dova färger. Inga hus tillåts bryta horisontlinjen sett från havet. Nockhöjd bör vara i samma storleksordning som befintliga byggnader. Avverkning av skog i horisontlinjen bör undvikas för att inte skapa brott i den jämna horisontlinjen (sett från havet). Då många tomter med havskontakt i området har privatiserat stränderna bör ingen mer sådan exploatering ske.

- Detaljplanen behöver beakta vägens framtida funktion, bl a stigande havsnivå och stabilitet. Detaljplanera för att ersätta områdesbestämmelser.
- Eventuellt pröva ökad byggnadsarea.
- Kusten påverkas av stigande havsvattennivåer,
- Klimatanpassade skyddsåtgärder för stigande vatten krävs längs med befintlig väg.
- Utveckling av större bad och båtvikar.
- Aröds badplats och kusten ska vara en tydlig målpunkt.
- Förutsättningar för bättre parkeringsmöjligheter skapas.
- Aktiviteter som stärker friluftslivet är positivt för området, till exempel stigar, bryggor, bad och liknande.

Knaverstad

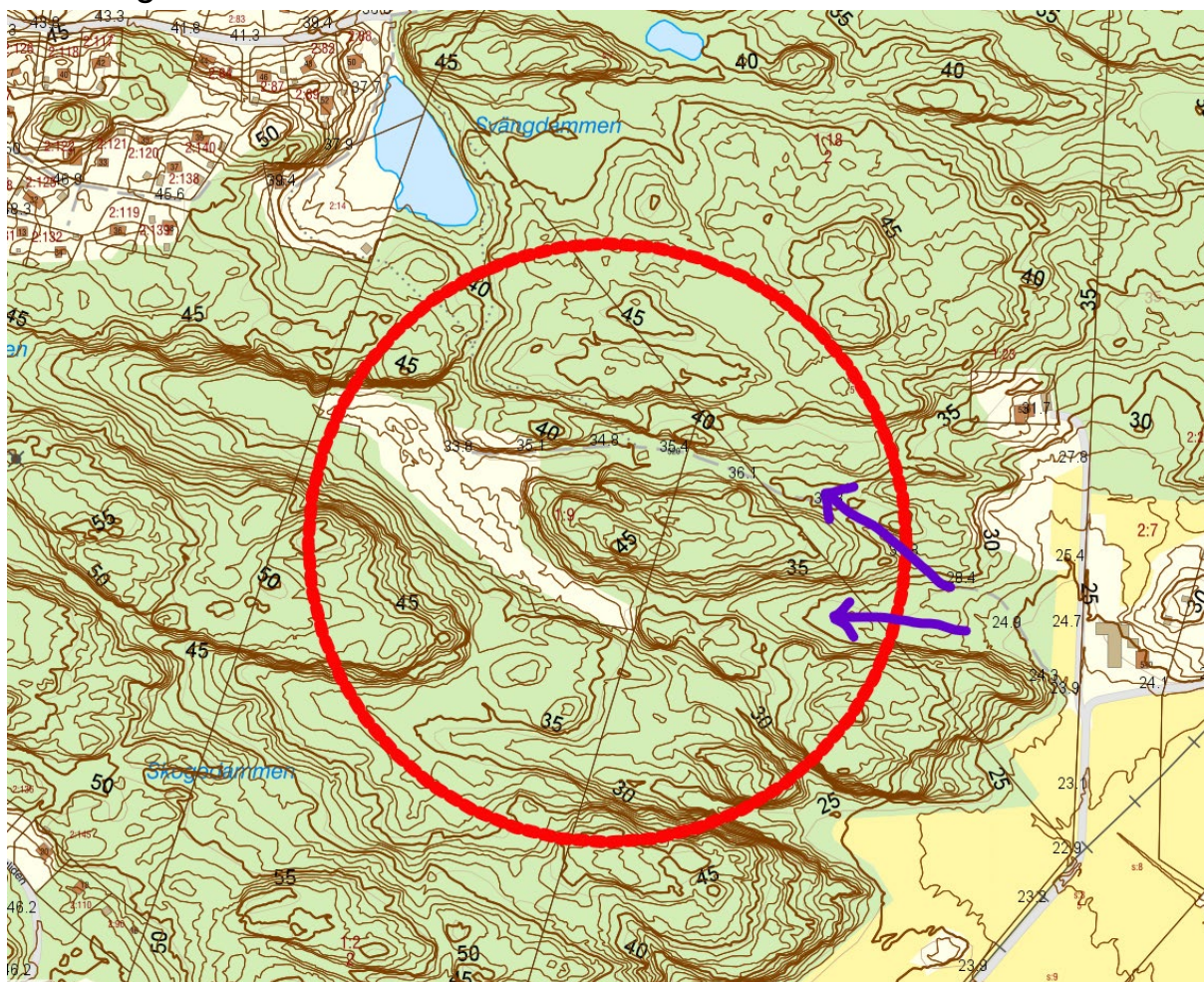
**Nuläge**

Detta delområde består av ett antal områdesbestämelseområden. Den samlade bebyggelsen kring väg 624 utgör en by med delvis traditionell prägel.

Inför kommande planering

- Detaljplanera för att ersätta områdesbestämelseområdena i området.
- Eventuellt pröva ökad byggnadsarea.

Dalsberg



Figur 19 Dalsberg. Cirkeln markerar ett ungefärligt område där lokalisering av bebyggelse kan studeras. De två pilarna markerar två sprickdalar där det är möjligt att anlägga vägförbindelse. Befintlig traktorväg följer den norra sprickdalen.

Nuläge

Området Dalsberg, som ligger mitt i Flögenskogen, utgör i huvudsak ett område som i översiktsplanen är markerat som "Nya bostäder 2050". Området är markerat med en cirkel och med det ska förstås att ingen egentlig avgränsning för området har utförts. Namnet Dalsberg är hämtat från ett lantmåteridokument från 1923 där den sk totplägenhet som utgör dagens Flögen 1:21 benämns Dalsberg.

Dalsberg skiljer sig från övriga delområden genom att det inte innefattar några detaljplaner eller områden med områdesbestämmelser. Det innehåller inte heller några bebyggda fastigheter eller vägar.

Området ligger mitt i ett stort sammanhängande kuperat skogsområde, här benämnt Flögenskogen eftersom merparten av skogen ligger inom trakten Flögen.

I södra kanten av fastigheten Flögen 1:21 finns en igenväxande åkerlycka som en större glänta i skogen, se ljus område i ovanstående karta. Fram till åtminstone 1970-talet fanns här ett torp. Till torpet tog man sig via en väg från jordbrukslandskapet i öster genom skogen. Den gamla vägen, från Ryrvägen i öster fram till gläntan, kan idag beskrivas som en smal och knagglig traktorväg eller bred stig. Från gläntan leder stigar vidare fram till bl a Svängdammen och bebyggelsen kring Marias väg, dvs södra Norra Aröd. Dessa stigar används av det rörliga friluftslivet.

I söder finns en asp- och björkdominerad lövskog som i naturvärdesinventeringen ges naturvärdesklass 3, se karta Naturvärdesinventering.

Inför kommande planering

Dalsberg är det lägst prioriterade området att detaljplanera. Det innebär att eventuell planering bör ske först efter att detaljplanering av övriga delområden i planprogramområdet har genomförts. I detaljplanen prövas områdets lämplighet för bostäder. Därefter prövas om området överhuvudtaget lämpar sig för exploatering. Om beslut tas om detaljplanering finns några frågeställningar som redan idag kan identifieras. Hänsyn till det rörliga friluftslivet är en fråga. Vidare utgör den före detta åkermarken ett lågpunktsområde där det samlas mycket dagvatten. Anslutning till vägnätet bör ske österut till Ryrvägen. En koppling till vägnätet i norr (Marias väg) är olämplig eftersom det belastar det redan underdimensionerade vägnätet (Norra Arödsvägen). Även skogsmarkens eventuella betydelse för skogsbruket behöver undersökas närmare.

UTFÖRDA UTREDNINGAR I ARÖDSOMRÅDET

Utredningar gjorda för detta planprogram

- *Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2020-01-08*

Utredningar utförda inom ramen för pågående VA-projektering i Aröd

- *Aröd- konsekvensanalys fornlämningar, Sweco Environment, 2017-03-01*

- *PM – Dagvattenfördröjning i åkerdike, SWECO Environment, 2018-05-18*

- *Geoteknisk släntstabiliseringsutredning för VA-ledning längs Aröd etapp 3. Sweco, 2020-04-14*

Andra utredningar över området

- *Aröd stilla sömn vid stormande hav. Diskussionsunderlag för ny kommunplan. 2008*

- *Aröd Översiktlig utredning, VA. Tyréns, 2006-03*

- *Aröd Översiktlig utredning Trafik, Tyréns, 2006-04*

Effekter av ökat boende i kustzonen

Omvandlingen av fritidshus till åretruntbostäder för med sig både för- och nackdelar. Ett varierat utbud av bostäder, att mark som redan är tagen i anspråk utnyttjas för helårsboende samt låga boendekostnader kan räknas till fördelarna. Bland nackdelarna kan vara att antalet fritidshus minskar. En låg boendestandard innebär att fritidshusen inte alltid lämpar sig för en omvandling för helårsboende utan omfattande om- och tillbyggnader. Detta medför ibland stora ingrepp i en ofta skyddsvärd naturmiljö. En annan negativ konsekvens är den konflikt som kan uppstå mellan fritidsboende och helårsboende som en följd av större krav på och därmed ökade kostnader för gemensamma anläggningar (främst vatten- och avloppsanläggningar och vägar). Det är därför viktigt att en medveten ansträngning görs för att anpassa bebyggelsen till platsens förutsättningar. Höga krav bör ställas på byggnadsteknik, avloppsteknik och gestaltning.

Jämförelse med aktuell översiktsplan

Utredningsområden enl Översiktsplanen 2010 möjlig förtätning och bostadsutveckling

Kommunen har i Översiktsplanen 2010 pekat ut Bergliden, Arödsdalen, Åranneberg och Dalsberg. Som möjlig omvandling förtätning och bostäder 2020 respektive 2050 ska prövas. De öppna markerna bidrar starkt till Aröds lantliga karaktär. Markerna kan dock endast förväntas vara öppna så länge de brukas som jordbruksmark. Viktiga promenadstråk passerar genom Dalsberg området. Marken inom Arödsdalen brukas fortfarande delvis som åkermark och fyller därmed en viktig funktion ur landskapsbildssynpunkt. Området utgör en viktig markreserv för framtiden för Sveriges självförsörjning

De områden som i ÖP 2010 anges som ”Möjlig förtätning/omvandlingsområde” föreslås bli detaljplanelagda enl Planprogram Aröds riktlinjer.

Även bebyggelseområdena Södra Aröd/Kusten och Knaverstad, som i ÖP 2010 inte anges som ”Möjlig förtätning/omvandlingsområde”, föreslås bli detaljplanelagda. Skälet till detta är att ett syfte med planprogrammet är att alla områden med områdesbestämmelser ska ersättas med detaljplaner.

De två områden som i ÖP 2010 anges som ”Nya bostäder 2050” och som ligger i norra Arödsdalen (längs Korpedalsvägen/Björkliden) respektive på berget längs Bergliden, föreslås bli planlagda för bostäder. Planförslagets tidplan skiljer sig från översiktsplanen (ÖP 2010) där angivelsen för bostäderna är år 2050 vilket indikerar låg prioritet. Planprogrammet skiljer sig här ifrån översiktsplanen med möjlighet att detaljplanerna startar redan 2021. Det finns med i gällande portföljtidsplan och utgår ifrån samordning med VA:s utbyggnad i området. Något som går i linje med politikens mål om ökad samordning mellan VA och byggnation i hela kommunen.

Det område som i ÖP 2010 anges som ”Nya bostäder 2050” och som ligger i västra delen av Arödsdalen (längs Arendalsvägen) föreslås inte bli detaljplanlagd pga jordbruksmarkens ökade betydelse och värde.

Gällande Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, pekar ut olika områden för bostäder 2050. Befintliga bostadsområden anges som möjliga för förtätning eller omvandling (d v s omvandling från fritidshus till åretruntboende). Enligt ÖP2010 ska inga nya tomter eller nya avstyckningar tillskapas i kuststräckan. Här skiljer sig planprogrammet från Översiktsplanen som nedan tar upp möjligheten att eventuellt pröva utökade byggrätter i detaljplanerna i samband med att det detaljplaneläggts för att göra om Områdesbestämmelserna. Prioriterade kustområden för boende med kollektivtrafik (möjlighet till omvandling av fritidshus samt ny exploatering): Kovikshamn, Tjuvkil, Instön, Ödsmålsmosse/Rörtången, Aröd.

GENOMFÖRANDE

Det är viktigt att de målsättningar och kvalitéer som beskrivs i programmet finns med i all detaljplanering och genomförande i området.

Nedan redovisas de huvudsakliga inriktningarna för genomförandet. Inför detaljplanearbete bör kommunen utreda ekonomi- samt genomförande frågor.

Tidplan

Efter färdigställande av planprogrammet ska det ligga till grund för etappvis detaljplaneläggning inom området. Initiativ till planläggning kan antingen tas av fastighetsägare eller kommunen.

Varje ny detaljplan inom området kommer att ges en genomförandetid som anpassas efter förutsättningarna för genomförandet.

Avtal och överenskommelser

Plankostndsavtal

Ett plankostndsavtal tecknas mellan kommunen och exploatör innan arbetet med detaljplan påbörjas. I plankostndsavtalet regleras kostnader för framtagande av detaljplan såsom för utredningar, personalkostnader och annonser mfl.

Exploateringsavtal/ Genomförandeavtal

Vid framtagande av detaljplan för respektive utbyggnadsetapp skall exploateringsavtal och /eller genomförandeavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna. I avtalet skall ansvarsfördelningen för utbyggnaden, markfrågor, fastighetsbildning, kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats mm regleras. Exploateringsavtalet eller genomförandeavtalet skall träffas innan respektive detaljplan godkänns av kommunen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Kommunen kommer att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området, vilket även innefattar dagvattensystemet. I samband med detaljplaneläggning bör utredning av hur tillkommande dagvatten från planområdet ska hanteras ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och dagvattenhandbok.

Geoteknik

Före utbyggnad skall respektive fastighetsägare/exploatör genomföra erforderliga geotekniska utredningar och undersökningar.

Vägar

En trafikutredning ska tas fram vid framtagandet av varje detaljplan.

Parkering

Det finns en allmän parkering till den kommunala badplatsen i Aröd i övrigt sker parkering på respektive fastighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna som berörs av planprogrammet är i privat ägo, kommunal mark i västra delen av området och i nordvästra delen äger Bokab en fastighet.

I samband med detaljplaneläggningen kan enstaka avstyckningar komma att medges som utförs av lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Inom området finns ett antal gemensamhetsanläggningar för bl a avloppsanläggningar, ledningar och vägar som förvaltas av samfällighetsföreningar. Dessa kan komma att ombildas/tas bort i samband med att kommunalt va byggs ut i området. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Ledningsrätt

Inom området finns ledningsrätter för bla el-, teleledning och optokabel.

I samband med utbyggnad av kommunalt va i Aröd kommer nya ledningsrätter eller avtal att upprättas.

Ekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplan kommer att regleras med planavgift i samband med att bygglov beviljas för de fastigheter som genom nya detaljplan får utökad högsta tillåten byggnadsarea. Planavgiften följer vid debiteringstillfället kommunens gällande plantaxa. Detta omfattar därmed alla fastigheter inom planområdet, förutom de fastigheter som inte får utökad tillåten byggnadsarea.

Detaljplaneläggning eller ändring tillskapar ett värde på de fastigheter som får ökade byggrätter.

Kommande detaljplaner bekostas av exploatörer/fastighetsägare genom plankostnadsavtal/planavgift. Kommunen ansvarar för utbyggnad av kommunalt VA i området men äger ingen mark och ansvar inte för vägar.

Föreslagen etappindelning för kommande detaljplanering

Inför kommande detaljplanläggning av Aröd behöver Aröd delas upp i olika detaljplaner. Etapper, de utgår främst ifrån VA-utbyggnadsplanen, samordning mellan VA och byggnation. Programmets förslag på uppdelning är:

1. Bergliden (Etapp 1 VA)
2. Arödsdalen - södra (etapp 1 och 2 VA)
3. Arödsdalen – norra (etapp 4 VA)
4. Norra Aröd – Alelyckan (etap 4 och 5)
5. Norra Aröd Årännarberg, Norra Aröd - Anneberg (etapp 5)
6. Norra delen av södra Aröd / Kusten (etap 3)
7. Södra delen av södra Aröd / Kusten (ettap 2)
8. Dalsberg
9. Knaverstad

Va:s utbyggnad Bergliden (VA etapp 1), Arödsdalen Södra (Etapp 1–2 VA. Östra delen i Aröds dalen-södra är E1, västra delarna etapp 2) Södra området i Södra Aröd /Kusten (VA etapp 2) Aröds dalen-norra. (etapp 4 VA). Norra Aröd -Alelyckan västra ljusblåa området etapp 5 Norra Aröd - Alelyckan resterande område och Årännarberg (Etapp 5 VA).Resterande Kusten/Södra Aröd (Etapp 3).Resten detaljplaneras efteråt.

För alla detaljplaner nämnda under rubriken områden att detaljplanera krävs att en trafikutredning tas fram inom vardera detaljplanen. Framförallt tillfartsvägen till södra Aröd är smal och skred/geoteknik behöver beaktas.