

Landskapsanalys för byggnation inom ej detaljplanelagda områden

UNDERLAG TILL ÖVERSIKTSPLAN



Innehållsförteckning

Sammanfattning	5
Inledning.....	6
Uppdragets omfattning	6
Metodik	6
Avgränsning	6
Att tänka på vid ansökan om bygglov	7
Byggnadens placering i landskapet	7
Terränganpassning och placering i landskapet	7
Tomtgräns	7
Volym och skala	8
Material och färg	8
Detaljer och byggnadsdelar	8
Komplementbyggnader	8
Övergripande riktlinjer vid ombyggnad och förändring	8
Förslag till områdesvisa principer ur ett landskapsperspektiv	10
Grundprinciper	10
Delområde 1-5	12
Bilagor	



Medverkande

Mölnads stad

Camilla Lidholm

Elisabeth Börnin

Lisa Östman

Bo Rydström

Annika Fehrling

Ulla Hasselqvist

Lisa Lund

ÅF Infrastruktur

Jesper Adolfsson

Robin Pettersson

Adam Ekberg

Ann Andersson

Cecilia Windh

Sofia Lindberg



Sammanfattning

Landskapsanalys för byggnation inom ej detaljplanelagda områden upprättas inom Mölndals stads arbete med ny översiktsplan. Vägledningens syfte är att komplettera Mölndals stads övriga arbete med planering av stadens mark- och vattenområden i linje med GR's strukturbild där näringsliv och arbetsmarknad ska utvecklas genom byggande i kollektivtrafiknära lägen och förtätning av redan bebyggda knutpunkter. Vägledningen för mer glesbebyggda och icke planlagda områden ska på ett strategiskt plan komplettera och stödja Mölndals stads övriga planering som redan finns för de olika tätorterna. Syftet är också att på ett överskådligt sätt kunna stödja privatpersoner inför olika lovärenden som rör nybyggnation av småhus utanför detaljplanelagda områden.

Till kommunens utomplansområden räknas ett större geografiskt område som inte är eller planeras att bli detaljplanelagd i närtid och/eller inte större sammanhängande område som redan av stat och/eller kommun är utpekade som skyddsvärt eller olämpligt att bebygga på grund av exempelvis redan kända höga natur- eller kulturvärden eller hälsorisker.

För att på ett överskådligt sätt beskriva förutsättningarna för byggnation av nya småbostadshus inom olika områden har fyra olika grundprinciper tagits fram. Principerna kopplas ihop med olika delområden och beskriver huvudsaklig inriktning för byggnation. Huvudsakliga styrkor och brister samt en vägledning för framtida bebyggelseutveckling presenteras. I fokus för vägledningen ligger övergripande frågor kring hur fler människor på ett hållbart sätt ska kunna leva, bo och verka på landsbygden utan att olika utpekade värden går förlorade och/eller att Mölndals stads tankar kring förtätning inom orterna förlorar kraft.

I strategins andra steg analyseras delområdena utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbarhetsperspektiv i en översiktlig konsekvensanalys. En workshop har genomförts tillsammans med kommunens politiker och tjänstepersoner för att resonera kring områdenas utveckling, identifiera nyckelaspekter samt eventuella konsekvenser för respektive utomplansområde vid olika vägval. Workshopen har legat som grund i olika ställningstaganden.



Inledning

Uppdragets omfattning

Mölnåls Stad arbetar just nu med att ta fram en ny översiktsplan. Översiktsplanen är indelad i en rad teman, varav en landskapsanalys för byggnation utanför detaljplanlagda områden utgör ett. Landskapsanalysen rör de markarealer som inte är detaljplanlagda eller i närtid planeras att detaljplanläggas och/eller som inte redan bedöms som olämpliga att bebygga till följd av redan kända höga värden i området.

Landskapsanalysen utformas som enskild rapport och handbok och syftar till att fungera både som ett verktyg för hantering av plan- och bygglovsärenden, samt som stöd för allmänheten vid bygglovsansökan. I fokus ligger övergripande frågor kring hur det ska kunna gå att leva, bo och verka på landsbygden på ett hållbart sätt.

Landskapsanalysen anger principiell placering och utformning av nya småbostadshus för att bevara och förstärka de befintliga kvaliteter som finns i bebyggelsen och i landskapet. Analysen innehåller beskrivningar för när och var småhusbebyggelse kan tillåtas och hanterat frågor kring konsekvenser av föreslagen utveckling.

Metodik

Översiktlig landskapsanalys

I början av 2017 genomfördes en översiktlig landskapsanalys där identifierade utomplansområden inventerades. Som ett resultat av landskapsanalysen kunde 7 olika landskapstyper identifieras inom Mölnåls stad.

Landskapsanalysen ger en nulägesbeskrivning med presentation av styrkor och brister samt karaktärsbeskrivning av landskapet i varje delområde. Här anges även vilka aspekter i varje landskapstyp som bedöms viktiga att ta hänsyn till för att bibehålla befintliga landsbygdskvaliteter. I detta ingår beskrivning av omgivande landskapsbild samt hur bebyggelse och landskap förhåller sig till varandra.

Utifrån information hämtad från landskapsanalysen kunde områden som bedömdes olämpliga för ny småhusbebyggelse t.ex. områden med höga natur- och kulturvärden väljas bort och fokus i det fortsatta arbetet läggas på resterande områden.

Identifiering av nyckelaspekter genom workshop

I arbetets andra steg analyserades utomplansområdena utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbarhetsperspektiv. En workshop genomfördes med politiker och tjänstepersoner för att resonera kring utomplansområdenas utveckling, identifiera nyckelaspekter samt eventuella konsekvenser för respektive område vid olika vägval. Resonemang och diskussioner från workshopen samlades in och vidareutvecklades i efterföljande skede.

För område 1 framhövdes under Work Shopen närheten till skola och service som positivt och avsaknaden av närhet till kollektivtrafik som negativt. För område 2 fanns önskemål om att utöka den kommersiella handeln och servicen då många obebyggda tomter inom området identifierades. Område 3 ansågs innehålla områden av skilda karaktär och användning, obebyggda skogsområden, golfbana och sprid villabebyggelse. För område 4 uttrycktes det långa avståndet till service och handel som negativt, vilket ansågs kunna bidra till ett ökat bilberoende för närboende. Att efterfrågan på att bygga nya bostäder var hög uttrycktes som en positiv aspekt. I område 5 ansågs bebyggelsestrycket som lägre än i övriga områden, snarare plan- än bygglovsärenden aktuellt. Området beskrivs som kontrastrikt, med god tillgång till kollektivtrafik och service.

Utformande av *Byggnation utanför detaljplanlagda områden - en vägledning*

Landskapsanalysen formulerades med utgångspunkt i resultatet av workshopen, samt utifrån kunskaper från tidigare steg och tillgänglig geografisk information. Landskapsanalysen föreslår baserat på genomförda konsekvensbedömningar hur den sociala, ekonomiska och ekologiska hållbarheten kan utvecklas och stödjas inom olika områden på lång sikt.

Avgränsning

Vägledningen omfattar enbart områden som inte uppfyller någon av följande kriterier:

- Större sammanhängande område som regleras genom detaljplan eller i närtid planeras att detaljplanläggas.
- Större sammanhängande område som redan av stat och/eller kommun är utpekad som skyddsvärt.
- Influensområde för Landvetter flygplats.



- Ny bebyggelse bör inordnas i landskapet genom att placeras med stöd av befintlig vegetation och höjdparter. På så vis får bebyggelsen en naturlig förankring i landskapet. Genom att orientera nya byggnaders långsidor mot gata eller väg uppnås en förankring till den övergripande bebyggelsestrukturen.
- Ny bebyggelse bör placeras på avstånd från djurhållning. Risken för allergenspridning ses som en hälsorisk t.ex. runt stall och hästagar. Mellan 7-10 procent av befolkningen beräknas vara allergisk mot häst. Allergenerna sprids främst inom 50-100 meter från platsen där hästarna vistas.

Att tänka på vid tillägg

- Befintliga gårdsstrukturer bör, i så stor utsträckning som möjligt, bevaras. Nybyggnation kan accepteras om den anpassar sig till den befintliga miljöns utseende och karaktär.
- Tillbyggnader, ombyggnader eller annan ändring bör utföras varsamt, så att landskapets karaktär bevaras. Byggnadsproportioner, materialval samt tak- och fönsterutformning är viktiga att beakta och respektera för att uppnå varsamhet. Vid byte av fönster och tak bör ursprungligt utseende vara vägledande.
- Ekonomibygnader bör anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön och landskapsbilden. Storleken bör hållas nere så att de inte blir alltför dominerande och material bör väljas utifrån för platsen befintliga material.



Förslag till områdesvisa principer ur ett landskapsperspektiv

Grundprinciper

För att på ett överskådligt sätt beskriva förutsättningarna för byggnation av nya småbostadshus inom olika geografiska områden har fyra olika grundprinciper tagits fram. Följande principer kopplas ihop med olika delområden och beskriver huvudsaklig inriktning för byggnation. Principerna preciseras för varje delområde i efterföljande områdesvisa vägledningar.



= lämplig som princip



= olämplig som princip

Stor restriktivitet till ny bebyggelse

Nya småbostadshus medges i regel inte med hänvisning till bl.a. 2 Kap. Plan- och bygglagen (PBL) och/eller 3 kap. 2-4 § Miljöbalken (MB). Allmänna intressen, såsom natur- och kulturvärden, riksintressen m.m. påverkas negativt av nya småbostadshus.

Principer

Bygglov: beviljas i regel inte.

Detaljplan: påbörjas i regel inte.



Figur 3. Stor restriktivitet till ny bebyggelse

Restriktivitet med möjlighet att samla bebyggelsen

Nya småbostadshus kan medges där befintliga bostäder, verksamheter eller service finns idag. Komplettering kan tillåtas på lucktomter eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse med hänsyn taget till allmänna och enskilda intressen i enlighet med 2 Kap. PBL.

Principer

Bygglov: kan beviljas för småbostadshus i direkt anslutning till befintlig samlad bebyggelse.

Detaljplan: krävs i regel för byggnation av fler än 10 nya småbostadshus eller då bebyggelse resulterar i sammanhållen bebyggelse, påverkar bevarandevärden och/eller får betydande inverkan på omgivningen.



Figur 4. Restriktivitet med möjlighet att samla bebyggelsen



Restriktivitet med möjlighet att sprida bebyggelsen

Nya småbostadshus kan tillåtas på stort avstånd ifrån annan mangårdsbyggnad där bebyggelsen inte uppfattas som samlad och där landskapets och/eller grannskapets nuvarande karaktär kan bevaras i enlighet med 2 Kap. PBL.

Principer

Bygglov: kan medges för enstaka småbostadshus som utformas på ett för platsen anpassat sätt och som inte direkt angränsar till annan bebyggelse.

Detaljplan: krävs i regel för byggnation av fler än ett (1) småbostadshus där husens tomtmark gränsar till varandra eller enbart skiljs åt av väg eller liknande.



Figur 5. Restriktivitet med möjlighet att sprida bebyggelsen

Stor restriktivitet till ny bebyggelse som ej föregås av detaljplan

Ny bebyggelse medges i regel inte. Ny bebyggelse resulterar ofta i sammanhållen bebyggelse, påverkar bevarandevärden och/eller får betydande inverkan på omgivningen i enlighet med 4 kap. 2§ Plan- och bygglagen. Markens lämplighet behöver prövas i en detaljplanprocess.

Principer

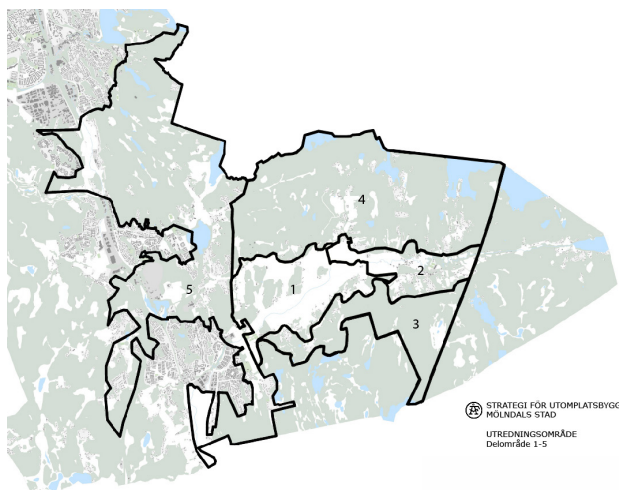
Bygglov: föregås i regel av ny detaljplan.

Detaljplan: krävs i regel för nya småbostadshus.



Figur 6. Stor restriktivitet till ny bebyggelse som ej föregås av detaljplan





Figur 7. Illustration delområde 1-5.

Delområde 1 (Det öppna dalgångslandskapet)

Området består till stor del av ett öppet och brukningsbart jordbrukslandskap i en större dalgång. Området betas och brukas bortsett från enstaka skogsbeklädda kullar med höga naturvärden. Det öppna landskapet avgränsas av Hällesåkersvägen i söder och av Norra Hällesåkersvägen i norr. Området utgörs till stor del av utspridd villabebyggelse med väl tilltagna tomter, i flera fall sammanhållna i klungor placerade i randzonen mellan öppen mark och södra sidan av de skogsbeklädda kullarna.

Övrig bebyggelse är glest utspridd i ytterkanten av dalgången och placerad invid skogsbryn. Söder om Hällesåkersvägen övergår det öppna jordbrukslandskapet i ett mosaiklandskap som sträcker sig upp längs dalens södra sluttning.

I mitten av dalgången rinner Lindomeån med mycket höga naturvärden och strandskydd. Utefter Hällesåkersvägen finns en fotbollsplan respektive boulevarder. Två busslinjer trafikerar Norra Hällesåkersvägen respektive Hällesåkersvägen.

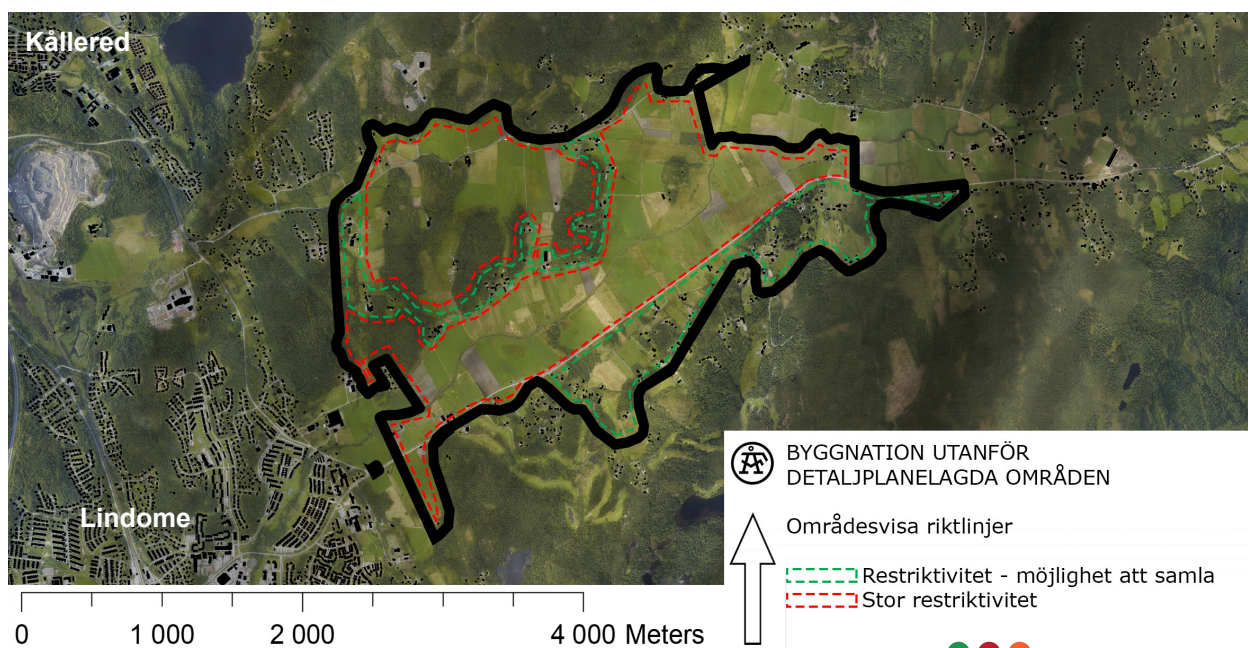
Dalgångens jordbrukslandskap ingår i bevarandeplan för jordbrukslandskapet och hyser kulturhistoriska och ekologiska värden ur ett regionalt perspektiv.

Jordbruk	Lindomeån
Bussar inkl bokbuss	Kulturmiljö
Närhet till Lindome och Hällesåker	Närhet till Golf, restaurang, konf.

Principer

Det öppna jordbrukslandskapet har en stark karaktär och rumsbildning. Att placera småbostadshus utan stöd av terrängen skulle förändra denna karaktär. I brynzonen utmed dalgången kan möjligen något ytterligare småbostadshus rymmas. Samtidigt är lövskogsbrynen viktiga biotoper som bör bevaras. Jordbrukslandskapet som helhet bedöms som mindre tåligt för ytterligare bebyggelse.

Det kuperade mosaiklandskapet kan tåla ytterligare bebyggelse av småbostadshus på de ställen där karaktären redan är förändrad. De platser där det småskaliga odlingslandskapet fortfarande utgör huvudkaraktären bedöms mindre tåliga för ny bebyggelse. Mosaiklandskapet bedöms som helhet ha en måttlig tålighet för etablering av nya husgrupper.



Figur 8. Delområde 1.

Inom området finns en rad egenskaper som utgör grund för mer detaljerade principer för ny bebyggelse.

De större och öppna landskapen utgörs av principen *Stor restriktivitet till ny bebyggelse* på grund av jordbruksmarkens generella värde men också för den öppna markens kulturella och estetiska kvalitéer som är värda att bevara och hållas fritt från ny bebyggelse. I regel är ingen typ av bebyggelseutveckling lämplig med hänvisning till bl.a. 3 kap. 4 § MB.

Inom det öppna landskapet finns några skogsbeklädda kullar som skapar rumslighet och med variation. Södra sidan av dessa partier är till viss del bebyggda längs randzonen mellan öppen mark och skog. Längs bebyggelsen slingrar sig väg. I anslutning till befintlig bebyggelse kan, utan att göra för stora avtryck i landskapet, nya småbostadshus tillåtas. Ny bebyggelse är i så fall lämplig att samla i mindre grupper (*Restriktivitet med möjlighet att samla bebyggelsen*) där bebyggelse redan tagit mark i anspråk. I detta område kan flertalet nya hus placeras om marken/området planeras och bebyggs på ett långsiktigt och hållbart sätt och med hänsyn taget till bl.a. 2 Kap. PBL.

Söder om Hällesåkersvägen finns ett område som idag präglas av spridd bebyggelse. Ny bebyggelse är lämplig att samla (*Restriktivitet med möjlighet att samla bebyggelsen*) kring befintlig infrastruktur såsom vägar, busshållplatser etc. för att dra nytta av befintliga resurser men samtidigt inte göra ett för stort avtryck i landskapet. I detta område kan flertalet nya hus placeras om marken/området planeras och bebyggs på ett långsiktigt och hållbart sätt och med hänsyn taget till bl.a. 2 Kap. PBL.

Delområde 2 (Hällesåker och det avsmalnande och kuperade dalgångslandskapet)

Områdets västra del består av ett öppet och brukningsbart jordbrukslandskap i en större dalgång. Området betas och brukas bortsett från enstaka skogsbeklädda kullar med höga naturvärden. Det öppna jordbrukslandskapet avgränsas av Hällesåkersvägen i söder och av Norra Hällesåkersvägen i norr. Österut smalnar dalgången av och övergår i utkanten av området i ett kuperat mosaiklandskap. Även söder om Hällesåkersvägen sträcker sig ett mosaiklandskap upp längs dalgångens ena sluttning. Området utgörs till stor del av utspridd villabebyggelse med väl tilltagna tomter, i flera fall sammanhållen i klungor. Övrig bebyggelse är glest utspridd i ytterkanten av dalgången och placerad invid skogsbryn. I mitten av området ligger Hällesåker samhälle och längsmed Norra Hällesåkersvägen finns Hällesåkerskolan.

Centralt i dalgången rinner Lindomeån med mycket höga naturvärden och strandskydd. I anslutning till Hällesåkersvägen finns en hembygdsgård och bokbusshållplats.

En fotbollsplan finns längs Raneredsvägen. Längs Norra Hällesåkersvägen finns Hällesåker skola.

Stora ytor i området omfattas av bevarandeplan för jordbrukslandskapet samt utpekade som en värdefull samlad kulturmiljö i översiktsplanen och i stadens kulturmiljöprogram. Dalgångens jordbrukslandskap ingår i bevarandeplan för jordbrukslandskapet och hyser kulturella och ekologiska värden ur ett regionalt perspektiv.

Inom område 2 finns tre stycken skyddsvärda askträd.



Principer

Det öppna jordbrukslandskapet har en stark karaktär och rumsbildning. Att placera småbostadshus utan stöd av terrängen skulle förändra denna karaktär. Lövsjögårdsbrynen inom området är viktiga biotoper som bör bevaras. Jordbrukslandskapet bedöms som helhet mindre tåligt för att byggas ytterligare.

Det kuperade mosaiklandskapet kan tåla ytterligare småbostadsbebyggelse på de ställen där karaktären i landskapet är förändrad. På de platser där det småskaliga odlingslandskapet fortfarande utgör huvudkaraktären bedöms mindre tålighet finnas för ny bebyggelse. Mosaiklandskapet bedöms som helhet ha en måttlig tålighet för etablering av nya husgrupper.

Inom området finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljöer där stor hänsyn bör tas till befintliga värden vid uppförande av ny bebyggelse.

I områdets nordvästra del finns ett större öppet landskap som idag används som jordbruksmark. På grund av jordbruksmarkens generella värde är det ej lämpligt för ny småhusbebyggelse, men också på grund av den öppna markens kulturella och estetiska kvalitéer som är bevarandevärda (*Stor restriktivitet till ny bebyggelse*). Ingen typ av bebyggelseutveckling är lämplig i enlighet med bl.a. 3 kap. 4 § MB.

Centralt i området finns Hällesåker samhälle där ny småhusbebyggelse bedöms behöva föregås av en detaljplanprocess (*Stor restriktivitet till ny bebyggelse som ej föregås av detaljplan*). Ny bebyggelse resulterar



ofta i sammanhållen bebyggelse, påverkar bevarandevärden och/eller får betydande inverkan på omgivningen i enlighet med 4 kap. 2§ PBL. Bebyggelseutvecklingen kan planeras med ett samlat grepp. Infrastruktur, service, bebyggelsestruktur kan effektiviseras för största möjliga samhällsnytta.

Ny småhusbebyggelse bör generellt hållas på avstånd från Lindomeån på grund av strandskydd och höga naturvärden.

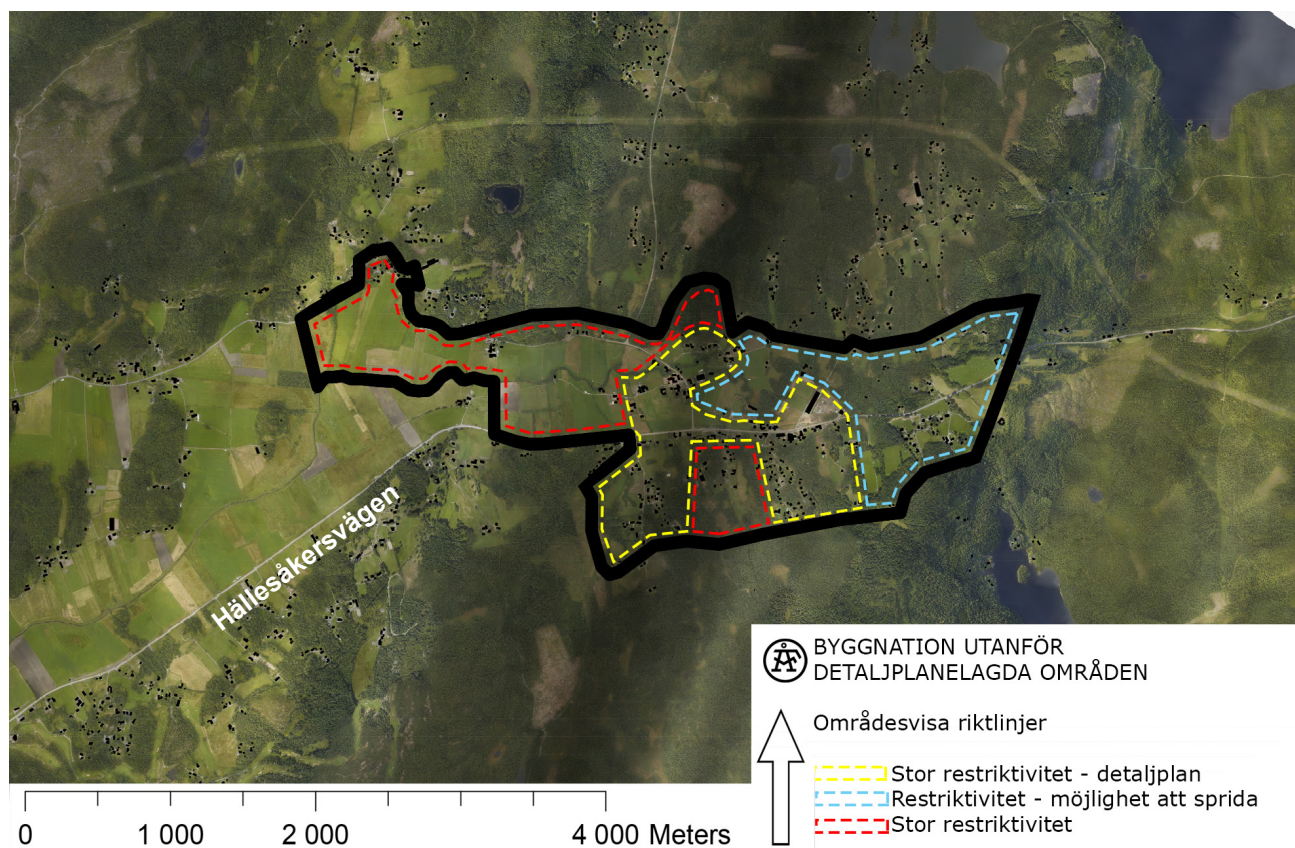
I områdets östra del finns ett område med mosaiklandskap som är glest bebyggt i randzonen mellan öppen mark och skog. För att bevara både öppen mark och de biologiskt värdefulla brynzonerna är ny bebyggelse lämpliga att sprida i randzoner och skog för att göra ett så litet avtryck som möjligt (*Restriktivitet med möjlighet att sprida bebyggelsen*). I detta område kan ett fåtal nya småbostadshus placeras om marken/området planeras och bebyggs på ett långsiktigt och hållbart sätt och med hänsyn taget till bl.a. 2 Kap. PBL.

Centralt i södra delen finns ett område med idag spridd bebyggelse. Denna del av området är i regel olämplig att ytterligare bebygga med småbostadshus på grund av att planeringen av Hällesåker ska kunna effektiviseras och planeras där utveckling gör mest nytta. Hällesåker

samhälle bör också i framtiden ha någon direkt koppling till de stora orörda naturområdena i söder där detta område kan spela en avgörande roll (*Stor restriktivitet till ny bebyggelse*).



Figur 9. Exempel på kringbyggd gård inom delområde 2.



Figur 10. Delområde 2.

Delområde 3 (Det södra skogsbeklädda höjdpartiet)

Området är till stora delar ett skogsbeklätt höjdparti söder om Lindomedalens dalgång. I områdets västra delar finns glest bebyggda.

I området finns stora opåverkade skogslandskap och vattendrag med höga eller mycket höga naturvärden. Området sträcker sig från Lindome samhälle, i östlig riktning mot Hällesåker, så långt som till Torvmossared och Tommered där influensområdet för Göteborg Landvetter Airport utgör en östlig gräns. Området avgränsas åt norr av övergången mellan skogslandskap och mosaiklandskap samt åt söder av Mölndals stadsgräns mot Kungsbacka kommun samt ett större område som utgör riksintresse för friluftsliv. Inom och i anslutning till området finns vandringsleder, ridspår, eljusspår samt en golfbana.

Inom området finns flera naturskyddsområden av naturvärdesklass 2 och 3 som ingår i Mölndals stads naturvårdsplan. Naturskyddsområdena är utspridda i skogslandskapet, mellan dessa områden finns icke planlagda, eller på annat sätt reglerade, markområden. Även områden som omfattas av den kommunala skogsvårdsplanen finns inom området.



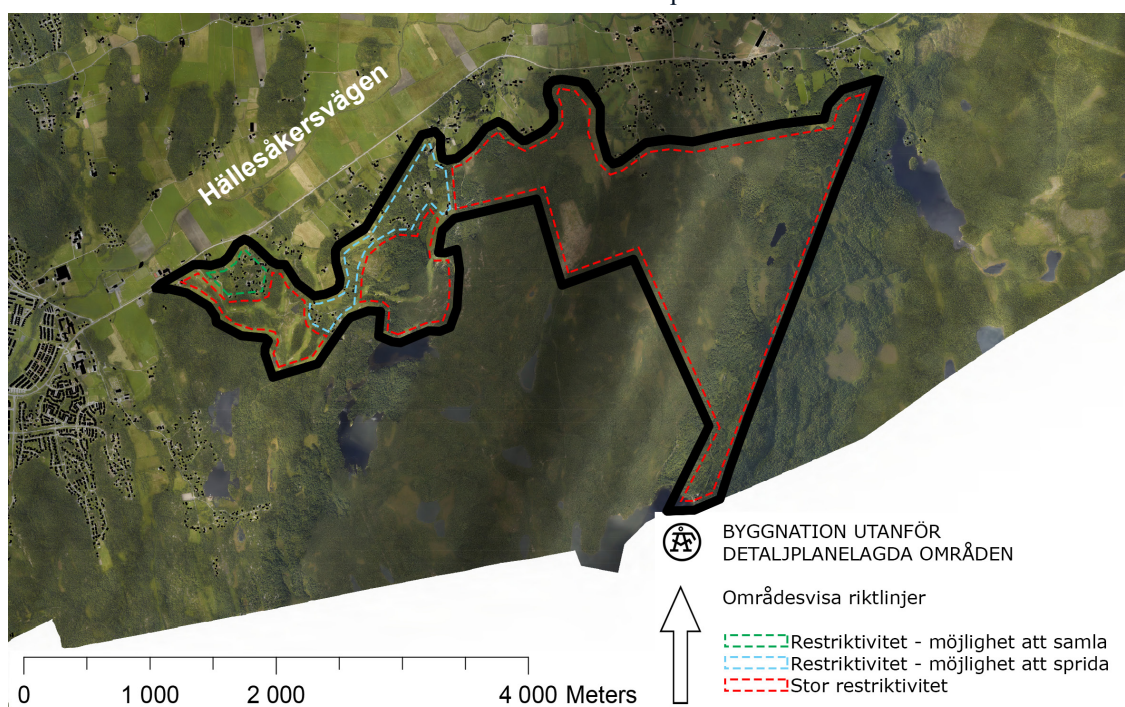
Principer

Landskapspåverkan av ny bebyggelse blir lokal eftersom tät skog och höjder avskärmar landskapsrummen. Ny väg kan dock få stor påverkan. Stora delar av skogsmarken är även för kuperad och/eller blockig för att bebyggas utan stora ingrepp. Landskapet bedöms som helhet ha en relativt hög tålighet för etablering av ny bebyggelse.

Inom området finns ett större skogsbeklätt område som idag är relativt obebyggt. Området bör av strategiska skäl låtas vara obebyggt. Spridd bebyggelse inom det stora skogsområdet är olämpligt på grund av bristande infrastruktur, avstånd till samhällsservice - risk för bilberoende och ineffektiv markanvändning. Området har stora värden för friluftsliv (Stor restriktivitet till ny bebyggelse). Området är i regel olämpligt för ny bebyggelse med hänvisning till bl.a. 2 Kap. PBL och/eller 3 kap. 2-4 § MB.

I områdets västra del finns ett område som idag är glest bebyggt och tål viss tillskott av ny bebyggelse. Området ingår i ett mot dalgången sluttande mosaiklandskap som kan kompletteras med principen Restriktivitet med möjlighet att sprida bebyggelsen. Ny bebyggelse bör spridas längs befintliga vägar, främst Hällesåkersvägen med busshållplatser men också befintliga småvägar för att kunna skapa en hållbar bebyggelsestruktur som ej tar befintliga värden i anspråk. I detta område kan ett fåtal nya småbostadshus placeras om marken/området planeras och bebyggs på ett långsiktigt och hållbart sätt och med hänsyn taget till bl.a. 2 Kap. PBL.

Allra längst i väst finns en tätare bebyggelsegrupp som ansluter till Hällesåkersvägen. Området kan kompletteras med principen Restriktivitet med möjlighet att samla bebyggelsen. I detta område kan ett par nya hus placeras om marken/området planeras och bebyggs på ett långsiktigt och hållbart sätt och med hänsyn taget till bl.a. 2 Kap. PBL.



Figur 11. Delområde 3.

Delområde 4 (Det södra skogsbeklädda höjdpartiet och mosaiklandskapet)

Området är till stora delar ett skogsbeklätt höjdparti norr om Lindomedalen vars avgränsning utgörs av Härryda kommun i norr, Roggelid och Östersjön i öster samt Tullebo i väster.

Området är på flera ställen bebyggt med småhus i delvis samlade bebyggelseområden, varav ett område är detaljplanlagt. Inom området finns också mosaiklandskap.

Bebyggelsen ansluter till Gravsjön och Nordsjön norr och angörs från Norra Hällesåkersvägen via småvägar samt via den större Benarebyvägen som löper från Hällesåker till Mölnlycke. Busslinje 763 trafikerar Benarebyvägen, Inom området finns även vandringsleder, fiskevatten och ridspår.

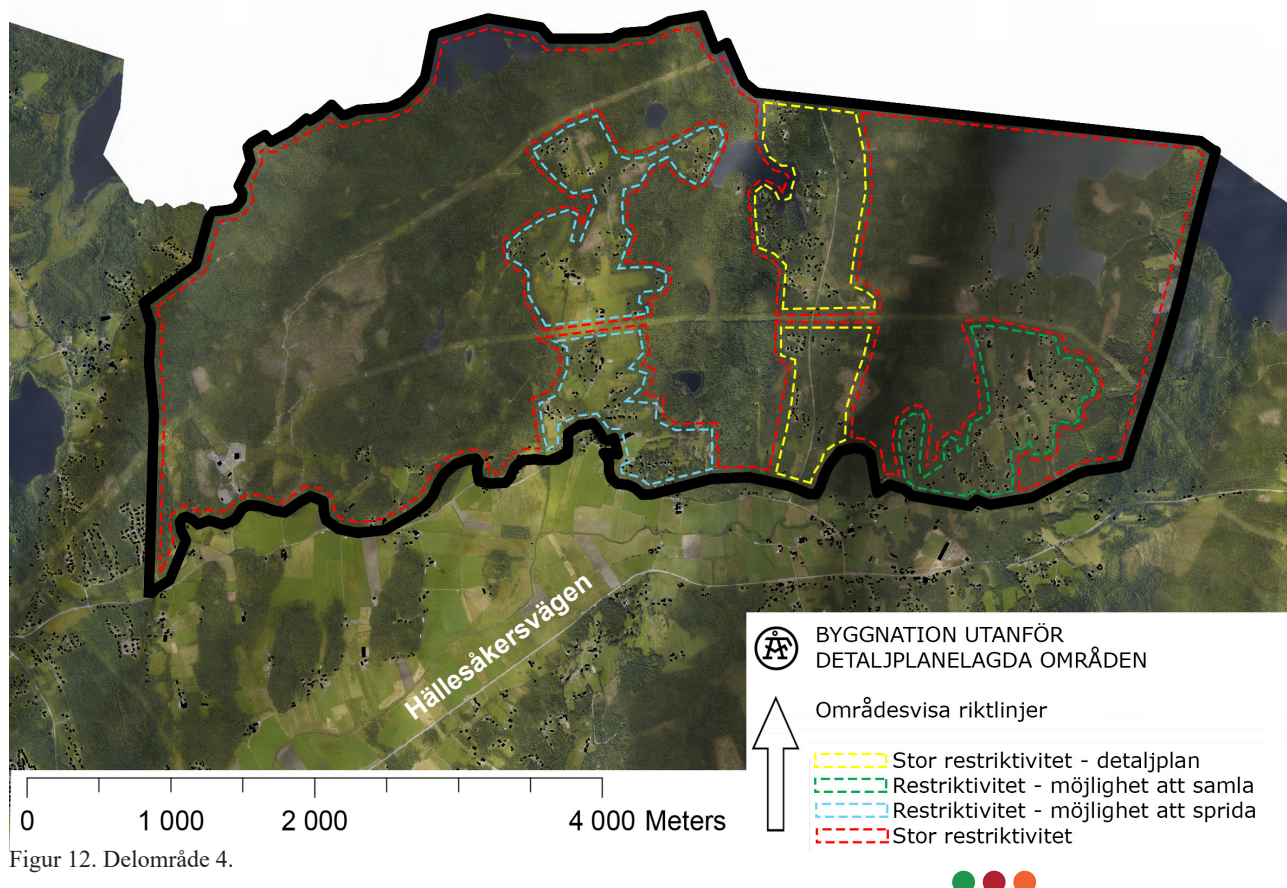
Inom området finns flera naturskyddsområden av naturvärdesklass 2 och 3 som ingår i Mölndals stads naturvårdsplan. Naturskyddsområdena är utspridda i skogslandskapet, mellan dessa områden finns icke planlagda, eller på annat sätt reglerade, markområden. Även områden som omfattas av den kommunala skogsvårdsplanen finns inom området.



Principer

Inom de skogsbeklädda områdena blir landskapspåverkan av ny småhusbebyggelse lokal eftersom tät skog och höjder avskärmar landskapsrummen. Ny vägdragning kan dock få stor påverkan. Stora delar av skogsmarken är även för kuperad och/eller blockig för att kunna bebyggas utan stora ingrepp. Landskapet bedöms som helhet ha en relativt hög tålighet för etablering av ny småhusbebyggelse.

Det kuperade mosaiklandskapet kan tåla ytterligare småhusbebyggelse på de ställen där karaktären i landskapet redan är förändrad. De platser där det småskaliga odlingslandskapet fortfarande utgör huvudkaraktären bedöms mindre tåliga. Mosaiklandskapet bedöms som helhet ha en måttlig tålighet för etablering av ny bebyggelse.



Området är till stora delar ett skogsbeklätt landskap utan några större inslag av bebyggelse. Inom detta landskap är det av strategiska skäl olämpligt med ny småhusbebyggelse (*Stor restriktivitet till ny bebyggelse*) på grund av brist i infrastruktur, långt till service, befintligt skogsbruk etc. Inom området finns också kraftledningsgator med skyddsavstånd.

Inom det större skogsområdet finns tre bebyggelseområden där ytterligare småhusbebyggelse skulle kunna placeras.

Det västra bebyggelseområdet är ett större mosaiklandskap som sträcker sig nedifrån dalen i söder och upp mot norra delen av skogsområdet. Bebyggelsen är idag spridd och till stora delar placerad i randzoner. Hästgårdar med betande djur är befintliga kvalitéer som också hjälper till att hålla mosaiklandskapet intakt. Ny bebyggelse bör placeras enligt principen *Restriktivitet med möjlighet att sprida bebyggelsen* där den inte tar befintliga värden i anspråk. Bebyggelse bör spridas i randzonerna och i skogsområden för att behålla mosaiklandskapet öppet. I detta område kan ett fåtal nya småbostadshus placeras om marken planeras och bebyggs på ett långsiktigt och hållbart sätt och med hänsyn taget till bl.a. 2 Kap. PBL.

Centralt i området finns idag ett bebyggelseområde som sträcker sig från norr till söder och bebyggelsen är i stort placerad med närhet till Benarebyvägen som leder vidare in i Härryda kommun. Ny bebyggelse bör föregås av en detaljplaneprocess på grund av stråkets strategiska betydelse. Ny bebyggelse resulterar ofta i sammanhållna bebyggelse, påverkar bevarandevärden och/eller får betydande inverkan på omgivningen i enlighet med 4 kap. 2§ PBL. Bebyggelseutvecklingen bör med fördel studeras i sin helhet för att också få ut största möjliga samhällsnytta (*Stor restriktivitet till ny bebyggelse som ej föregås av detaljplan*). Kopplingen till Hällesåker är vid en utveckling en viktig aspekt då stråket tillsammans med Hällesåker skulle kunna skapa underlag för att Hällesåker på sikt kan utvecklas med service och handel. Kollektivtrafiken bör utnyttjas och ny bebyggelse kan med fördel placeras inom gångavstånd från befintliga busshållplatser.

Östra bebyggelseområdet är till stora delar detaljplanlagt och är placerad i ett småskaligt mosaiklandskap. Befintlig bebyggelse är jämt fördelad över området och ny bebyggelse planeras enligt principen *Restriktivitet med möjlighet att samla bebyggelsen*. Ny bebyggelse bör samlas i grupper för att utnyttja befintlig infrastruktur. Närheten till Hällesåker bör utnyttjas för att Hällesåker ska kunna dra så stora fördelar av ny bebyggelse som möjligt. I detta område kan flertalet nya hus placeras om marken/området planeras och bebyggs på ett långsiktigt och hållbart sätt och med hänsyn taget till bl.a. 2 Kap. PBL.

Delområde 5 (Det varierade landskapet mellan stad och land)

Området består av flera olika områden mellan Mölndal, Kålleröd och Lindome. Områdena präglas i stort av gränslandet mellan planlagt samhälle och icke planlagt skogs- eller åkermark.

Den norra delen utgörs av ett skogsbeklätt höjdparti i kuperad terräng till stora delar oexploaterat, bortsett från ett område kring Spårröd och Tulebo. Till stora delar har området mycket höga naturvärden.

Det mellersta området är till viss del detaljplanlagt för bostäder, men innehåller också en större bergtäkt och andra verksamheter i ett bitvis öppet landskap.

Det södra området är till lika delar skogsområde och öppet landskap. Det öppna jordbrukslandskapet ingår i bevarandeplanen för jordbrukslandskapet och hyser både kulturella och ekologiska värden ur ett regionalt perspektiv.



Principer

I dalgången utmed Mölndalsån, Kålleredsbäcken och Lindomeåns nedre lopp har det relativt flacka odlingslandskapet successivt ersatts av tätortsbebyggelse. Stadslandskapet som angränsar till området har hög tålighet för ytterligare exploatering och småhusbebyggelse.

Öster om naturreservatet Sandsjöbacka ligger grupper av hus i bergssluttningarna eller där det tidigare varit dalgångar med odlingsmark. Hus har uppförts i kanten av det öppna landskapet mot bergen. I området främst öster om naturreservatet kan landskapet tåla ytterligare bebyggelse där karaktären redan är förändrad. Norr om reservatet är det småskaliga odlingslandskapet fortfarande huvudkaraktär och mindre tåligt för ny bebyggelse. Landskapet bedöms som helhet ha en måttlig tålighet för etablering av nya husgrupper.

Dalgången söder om Lindome är svagt kuperad främst väster om ån beroende på isälvsavlagringar av sand och



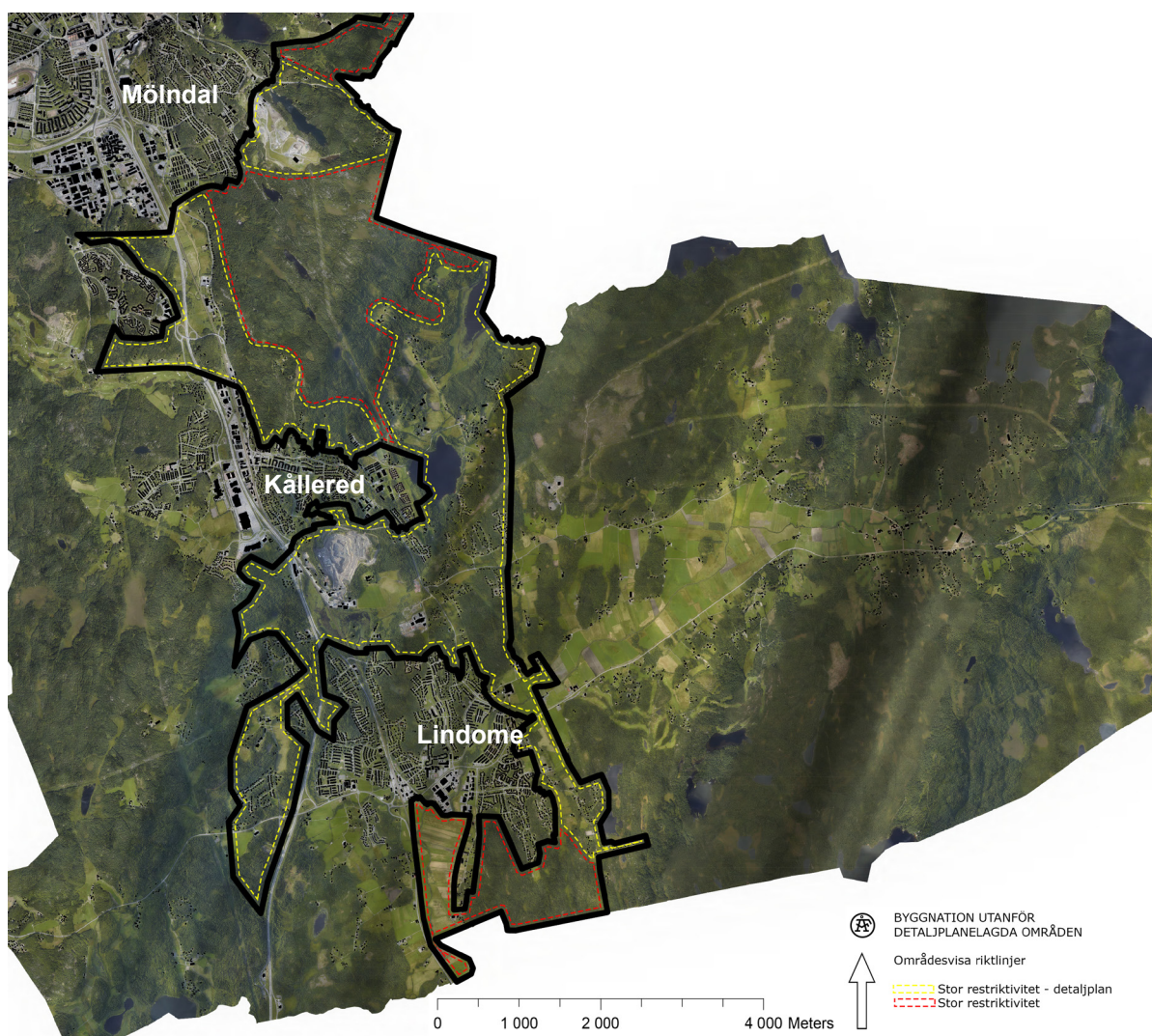
grus. Bebyggelsen ligger främst i zonen mellan berg och odlingsmark. Landskapet kan tåla ytterligare bebyggelse i närheten av befintliga hus där karaktären redan idag är förändrad. Landskapet bedöms som helhet ha en måttlig tålighet för etablering av nya husgrupper.

Området präglas i stort av mötet mellan stad och land och har stora värden för omkringliggande samhällen. Området är till viss del bebyggt med bostäder men även verksamheter förekommer. På grund av den starka kopplingen till befintliga samhällen är det lämpligt att ny bebyggelse föregås av detaljplan (*Stor restriktivitet till ny bebyggelse som ej föregås av detaljplan*). Ny bebyggelse resulterar ofta i sammanhållen bebyggelse, påverkar bevarandevärden och/eller får betydande inverkan på omgivningen i enlighet med 4 kap. 2§ Plan- och bygglagen. Framtida bebyggelse föreslås planeras utifrån sitt sammanhang för att på så sätt smälta in i omkringliggande samhällen. Planeringssituationen tillåter ej planlös bebyggelseutveckling. Områdena bör planeras så att marken kan användas på ett effektivt sätt, kollektivtrafikförsörjning och service ska kunna hanteras och befintliga värden ska kunna bevaras för att samhällena ska kunna

växa utåt på ett hållbart sätt. Detta kräver att eventuell ny bebyggelse föregås av en planeringsprocess.

På grund av att stora delar av området brukas som befintlig resurs av de som bor i samhällena idag, för exempelvis friluftsliv så är det lämpligt att vissa delar inte exploateras (*Stor restriktivitet till ny bebyggelse*). Det större skogsområdet i norr är idag välanvänt för rekreation och friluftsliv.

Området längst i söder har stora kultur- och naturvärden i dalgången och ansluter till större område som är utpekade som riksintresse för friluftsliv. Områdena är olämpliga för ny bebyggelse hänvisning till bl.a. 2 Kap. PBL och/eller 3 kap. 2-4 § MB (*Stor restriktivitet till ny bebyggelse*).



Figur 13. Delområde 5.

Bilagor

Bilaga 1 Landskapsanalys

Allmänt

Mölnads Stad ligger i det västsvenska sprickdalslandskapet. Översiktlig går en större dalgång i nordsydlig riktning och en dalgång i väst-östlig riktning. I dessa dalgångar har bosättningar, bebyggelse samt kommunikation utvecklats under mycket lång tid.

Dalgångarnas lägsta områden består av flacka lerslätter. Leran avsattes i havsvikar och med landhöjningen blev de så småningom odlingsmark. Dalgångarna är omgivna av höga berg och ställvis branta klippväggar. På andra platser har morän och isälvsmaterial (sand och grus) bildat ett backigt eller böljande mosaiklandskap i slutningarna mot de större dalgångarna. Kring Hällesåker finns ett område med svämsediment av sand. De sandiga jordarna är varma och lättbrukade jämfört med leran. Småskaligt jordbruk har bedrivits med lång kontinuitet på dessa jordar, vilket även medfört naturvärden i exempelvis betade marker, odlingsrösen, äldre lövträd, stenmurar.

Dalgångarna i kommunen ligger under högsta kustlinjen som här ligger på cirka 100 meter över havet (m.ö.h.). De högsta nivåerna i kommunen är drygt 150 m.ö.h. i skogsmarken medan de lägsta är cirka 10 m.ö.h. i dalgången söder om Lindome. Större delen av kommunens yta är skogklädd och barrskog dominerar. Utmed de öppna landskapen mot bergen växer ofta lövskog främst ek i så kallade randlövskogar. Dessa är ofta ekologiskt viktiga och artrika brynzoner.

Aktivt jordbruk bedrivs främst i den större dalgången åt öster mellan Lindome och Hällesåker. Genom dalgången rinner Lindomeån. I det backiga landskapet på slutningarna mot dalgången finns flera hästföretag eller mindre hästgårdar. På främst den norra sidan av dalen har nya bostäder byggts i det småskaliga mosaiklandskapet. På många ställen har husen placerats i brynet mot skog eller berg och de öppna ytorna betas av framförallt hästar.

Den större dalgången i nord-sydlig riktning har till stor del fyllts av infrastruktur, bebyggelse, handel och verksamheter. Infrastrukturen domineras av väg E6 med trafikplatser och järnvägen Västkustbanan. Dessa utgör barriärer i landskapet.

Kommunens tätorter Mölnad, Kålleröd och Lindome har vuxit fram och växer fortfarande i denna dalgång. I dalgången rinner Mölnadsån och Kållerödsbäcken. Stora ån rinner västerut i dalgången vid Åby. Lindomeån rinner från öster och vänder söderut i dalgången vid Lindome.

I bergsområdet väster om dalgången i nord-sydlig riktning ligger ett stort skjutfält och det stora naturreservatet Sandsjöbacka. I bergsområdet i nordväst ligger Änggårdens bergens naturreservat som är viktigt för närrekreation och gröstruktur.

I väster dominerar hällmarkstallskog medan skogarna i öster domineras av granskog då berget täcks av jordlager främst i dalar och sprickor. Många sprickdalar är fyllda av organiskt material och våtmarker främst myrar eller sumpskog. Andra sprickdalar är fyllda av vatten som bildar tjärnar eller sjöar.

Delområden och landskapstyper

Här följer en mer detaljerad redovisning av de olika landskapstyper eller karaktärer som kommunen kan indelas i.

En generell bedömning av landskapskaraktärens tålighet för förtätning eller ny bebyggelse görs för varje typ av landskap. Bedömningen och en grov avgränsning av landskapstyperna redovisas på kartan Översiktlig landskapsanalys.

Områdena delas in i landskap med relativt låg tålighet, måttlig tålighet och relativt hög tålighet beroende på hur karaktären kan förändras vid ytterligare bebyggelse. Måttlig tålighet innebär att bebyggelsens placering, antal hus och storlek är avgörande för bedömningen av den lokala påverkan på landskapets karaktär.

Delområde 1. Kuperat bergs- och skogslandskap

Stora delar av kommunen är obebyggda skogsområden med små jorrdjup eller kala berg. Berget har tätt med sprickdalar i syd-nordlig riktning. Dalarna varierar i djup och är ofta fyllda med myrar med organiska jordarter eller vatten. Några av höjdpartierna ligger över högsta kustlinjen som här är cirka 100 meter över havet. De högsta nivåerna är runt 150 meter över havet. Den kuperade terrängen och våtmarksinslagen innebär att skogsområdena är relativt otillgängliga. Skogslandskapet domineras av homogena barrskogar med till största delen gran i produktionsskog i olika faser. Stora delar består av urberg med ett tunt täcke av morän som ställvis är blockig eller att berg går i dagen. Det finns även inslag av isälvsavlagringar och våtmarker. I närheten av några sjöar finns äldre fritidshusområden som numera håller på att bli områden med åretruntbostäder.



Figur 1. Barrskog, sjöar och fritidsbebyggelse i de norra delarna av kommunen.



Bedömning av landskapets tålighet

Landskapspåverkan av ny bebyggelse blir lokal eftersom tät skog och höjder avskärmar landskapsrummen. Där terrängen är kuperad kan vägdragning dock ge stor påverkan. Stora delar av skogsmarken är även för kuperad och/eller blockig för att bebyggas utan stora ingrepp. Landskapet bedöms som helhet ha en relativt hög tålighet för etablering av nya husgrupper.



Figur 2. Barrskog i södra delen av kommunen.

Delområde 2. Flackt odlingslandskap i Lindomeåns dalgång

Området utmed Lindomeån är en flack lerslätt som i huvudsak är uppodlad eller betad. Bebyggelsen ligger utmed sidorna av dalgången där skog- och berg möter den flacka jordbruksmarken. I denna zon sträcker sig vägar på ömse sidor om dalgången. I öster höjer sig terrängen och isälvsediment och sand-grus är avsatta. Nivåerna varierar från 15 till 20 meter över havet med uppstickande berg cirka 20-50 meter höga. Även runt dessa berg har hus byggts i brynzonen.



Figur 3. Lindomeåns dalgång, flackt öppet landskap.

Bedömning av landskapets tålighet

Det öppna landskapet har en stark karaktär och rumsbildning. Att placera hus utan stöd av terrängen skulle förändra denna karaktär. I brynzonen utmed dalgången kan möjligen något ytterligare hus rymmas. Samtidigt är lövskogsbrynen viktiga biotoper som bör bevaras. Landskapet som helhet bedöms som mindre tåligt för ytterligare bebyggelse.

Delområde 3. Kuperat mosaiklandskap

Den flacka lerslätten kring Lindomeån kantas av ett kuperat mosaiklandskap. Det har bildats genom att sand- och grus avsatts utmed bergssidorna och i de högre ligande dalgångar. Dessa jordar var tidigare lättare att odla än de tyngre lerjordarna varför området har varit odlat och bebyggt under lång tid. Gårdarna och odlingsmarken är småskalig och idag betats den framförallt av hästar. På många ställen har igenväxningen av de öppna ytorna gått långt, på andra ställen har nya hus placerats i landskapet. Det har inneburit att karaktären av det småskaliga odlingslandskapet har förändrats. På andra platser är karaktären av småskaligt odlingslandskap bevarad. Vid Lindomeån i öster vid Ålgårdsbacka finns en gård med omgivning där karaktären är särskilt välbevarad.



Figur 4. Ålgårdsbacka, kuperat halvöppet mosaiklandskap. Småskaligt välbevarat odlingslandskap.



Figur 5. Kuperat, halvöppet mosaiklandskap med äldre och nyare bebyggelse.

Skogslandskapet domineras av barrskogar och till stor del av gran i produktionsskog i olika faser. I hagmarker, kring odlingsmarker och utmed vattendrag växer lövträd.

De öppna odlingsmarkerna ligger 50-60 meter över den flacka lerslätten. Terrängen varierar med höjder i skogsmarken på 115-140 meter över havet till dalgångarnas lägsta nivåer på cirka 60 meter över havet.

Bedömning av landskapets tålighet

Ställvis kan det kuperade mosaiklandskapet tåla ytterligare bebyggelse där karaktären redan är förändrad. De platser där det småskaliga odlingslandskapet fortfarande är huvudkaraktär är mindre tåliga för ny bebyggelse. Landskapet bedöms som helhet ha en måttlig tålighet för etablering av nya husgrupper.

Delområde 4. Stadslandskap

I den större dalgången utmed Mölndalsån, Kållereds bäcken och Lindome åns nedre lopp har det relativt flacka odlingslandskapet med jordbruk successivt ersatts av tätortsbebyggelse. Utmed åarna fanns tidigt verksamhet såsom kvarnar och sågar. Verksamheterna har vuxit och ändrat karaktär till nutidens storskaliga moderna verksamheter.

Bedömning av landskapets tålighet

Stadslandskapet har hög tålighet för ytterligare exploatering och bebyggelse.

Delområde 5. Skogs-, bergs- och hedlandskap Sandsjöbacka och Änggårdsbergen

Områdena är till större delen avsatta som naturreservat. Sandsjöbacka består av en höjdplatå, som högst cirka 100 meter över havet, korsad av flera mindre dalgångar. Dessa är ofta fyllda av organiskt material i våtmarker eller mindre sjöar. Några områden består av hedmarker, andra av hällmarkstallskog med berg i dagen. Det finns också större och mindre områden med lövskog, främst ek, framförallt i randskogar mellan berg och odlingsmark. I området finns även ett skjutfält och en golfbana.

Änggårdsbergen är ett bergsområde med hällmarkstallskog. I sprickdalar växer lövskog främst ek- men även bokskog. Området är viktigt för närrekreation och är rikt på stigar. Det är även viktigt för stadens grönstruktur.

Bedömning av landskapets tålighet

Då områdena till stor del är naturreservat är ytterligare bebyggelse inte tillåten. Det är viktigt att kantzoner bevaras tillgängliga för närrekreation och grönstruktur och inte byggs igen. Landskapet har låg tålighet för exploatering och bebyggelse.

Delområde 6. Kuperat mosaiklandskap Fagered – Balltorp

Öster om naturreservatet Sandsjöbacka ligger grupper av hus i bergssluttningarna eller där det tidigare varit dalgångar med odlingsmark. Några mindre områden med odlad mark finns kvar. Hus har byggts i kanten av det öppna landskapet mot bergen.

Norr om naturreservatet Sandsjöbacka ligger ett småskaligt kulturlandskap som sträcker sig norrut i Fässbergsdalen. Omgivningarna består av storskaliga verksamhetsområden.

Bedömning av landskapets tålighet

I området främst öster om naturreservatet kan landskapet tåla ytterligare bebyggelse där karaktären redan är förändrad. Norr om reservatet är det småskaliga odlingslandskapet fortfarande huvudkaraktär och mindre tåligt för ny bebyggelse. Landskapet bedöms som helhet ha en måttlig tålighet för etablering av nya husgrupper.

Delområde 7. Böljande odlingslandskap i Lindomeåns dalgång söderut

Dalgången söder om Lindome är svagt kuperad främst väster om ån beroende på isälvsavlagringar av sand- och grus. Bebyggelsen ligger främst i zonen mellan berg och odlingsmark men även spridd i odlingslandskapet.

Bedömning av landskapets tålighet

Landskapet kan tåla ytterligare bebyggelse i närheten av befintliga hus där karaktären redan är förändrad. Landskapet bedöms som helhet ha en måttlig tålighet för etablering av nya husgrupper.



