

RADVY

Långåker 1:2: LANDSKAPSANALYS

2017.10.13



På uppdrag av: Mölndals stad



Kontaktperson: Jonas Häggson

RADAR

Radars Arkitektur & Planering AB

Surbrunnsgatan 6
411 19 Göteborg

031-10 98 90
elin@radar-arkplan.se

Team:

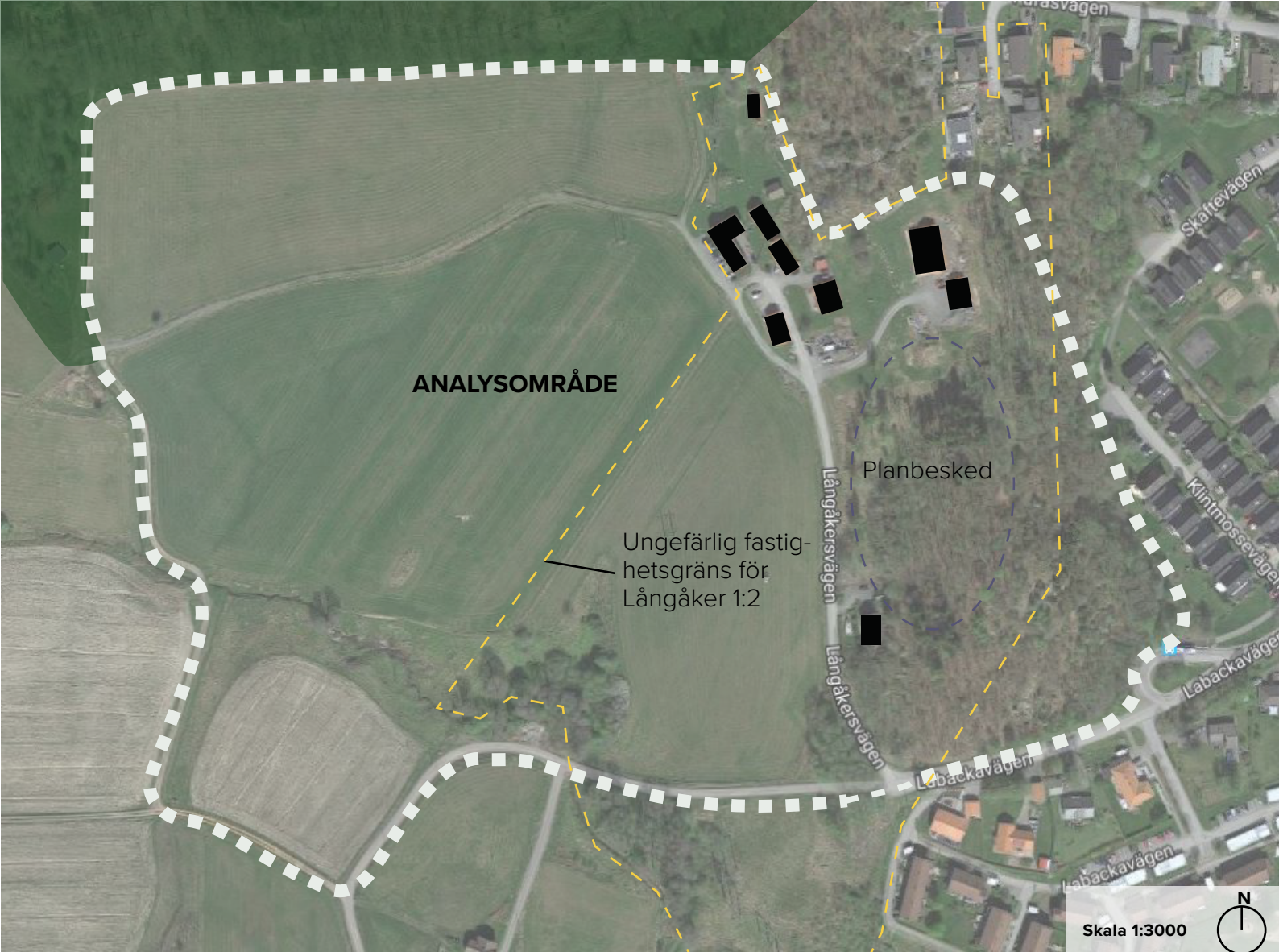
Elin Wiman	Uppdragsansvarig, planeringsarkitekt
Anna Maria Insulander	Landskapsarkitekt MSA
Åsa Setterby Modéus	Landskapsarkitekt MSA, specialist

Omslagsfoto och foton: Anna Maria Insulander, Elin Wiman och Mats Lindström

Dokumentversion 1.0

INNEHÅLL:

Bakgrund	4
Metod och underlag	4
Naturvårdsplan	5
Naturinventering	5
Analys	6
Omgivande landskap	6
Bebyggelse	6
Topografi	7
Utblickar	7
Vegetation	7
Rumslighet och karaktär	8
Rekommendation för bebyggelse	10



BAKGRUND

Fastighetsägaren till Långåker 1:2 önskar bebygga delar av fastigheten med enbostadshus och har fått ett positivt planbesked för att starta ett planarbete, se ungefärligt läge i kartan ovan. Fastigheten ligger i västra delarna av Källered, ca 2 km från Källeredes köpstad.

Inom ramen för planarbetet har Mölndals stad beställt en landskapsanalys av planområdet och dess närområde, för att lyfta fram platsens värden och karaktär. I uppdraget ingår även att med analysen som grund, ta fram rekommendationer för bevarande av markområden och riktlinjer för hur området kan bebyggas.

Analysen hanterar främst den del av fastigheten som är aktuell för planbeskedet (i detta dokument kallad "planområdet" trots att avgränsningen inte är bestämd) men även omgivande landskap i väster, då de båda delarna är del av samma upplevda landskapsrum.

METOD OCH UNDERLAG

Analysen baseras på två platsbesök, ett i början av maj och ett i slutet av augusti 2017. Som underlag till analysen har Mölndals stads naturvårdsplan och den naturinventering som markägaren beställt av extern konsult använts.

De olika karaktärsområdena som noterats vid platsbesöken har inte mätts in digitalt och redovisas därmed ungefärligt i kartmaterialet i detta dokument. Någon djupare analys av arters värde mm har inte ingått i uppdraget. Bedömning av eventuell påverkan som ny bebyggelse skulle innebära för de områden som bedöms bevarandevärda har inte ingått i uppdraget.

▲ Bild 1. Översiktskarta som visar det analyserade området med en höjdrygg i öster och dess intilliggande öppna landskapsrum.



Bild 2 och 3. Till vänster utdrag ur Mölndals stads naturvårdsplan. Till höger utblick över västra delen av analysområdet.

▲ Naturvårdsplanen

Naturvårdsplanen pekar ut 124 områden i Mölndal med höga naturvärden. Den innehåller mål och förslag på åtgärder samt riktlinjer för hur naturen ska beaktas för att uppfylla miljömål och uppnå ett hållbart samhälle med rika naturupplevelser. Del av Långåker 1:2 (se kartan ovan) anges i naturvårdsplanen ha naturvärdesklass 2 - höga naturvärden, vilket innebär ”stor positiv betydelse för biologisk mångfald”. I värdebeskrivningen anges att här finns främst ekskog, ställvis med grova träd och öppnare, måttligt-väl hävdad betesmark med viss gödselpåverkan. Inslag av grov alm och land samt triviallövsskog. Området har inslag av lodytor. Inom området finns naturvärdesarter rossticka, åkerkål, fläcklungört, jungfru marie nycklar, knägräs, stagg. Beskrivningen enligt ovan gäller för ett större område än planområdet.

Naturvärdesinventering

För fastighetsägarens räkning har en naturinventering gjorts av extern konsult. Inventeringen omfattar planområdet samt området öster och söder om detta. I slutsatsen i inventeringsrapporten anges att inventeringsområdet inte hyser några högre naturvärden, men att området utgör ett naturvärdesobjekt med påtagliga naturvärden, vilka är knutna till ädellövsskog och en brant med lodytor. Det anges att det är ur naturvårdssynpunkt är viktigt att bevara delområden med högst biotopvärden och artvärden, såsom den östra branten. Träd- och buskskikt direkt ovan branten bör bevaras eftersom vegetationen har betydelse för fuktigheten i branten. Den södra delen, som består av en sydvänd sluttning/brant med senvuxna ekar och de vidkroniga ekarna i inventeringsområdets nordvästra del, bör bevaras. Vid bevarande av dessa delar kommer det fortsatt att finnas ett stråk i nord-sydlig riktning som kan utgöra en grön infrastruktur för vissa organismer. I inventeringen framhålls även möjliga åtgärder för att stärka befintliga naturvärden och motverka fragmentering av idag sammanhängande skogsområden.



ANALYS

Omgivande landskap

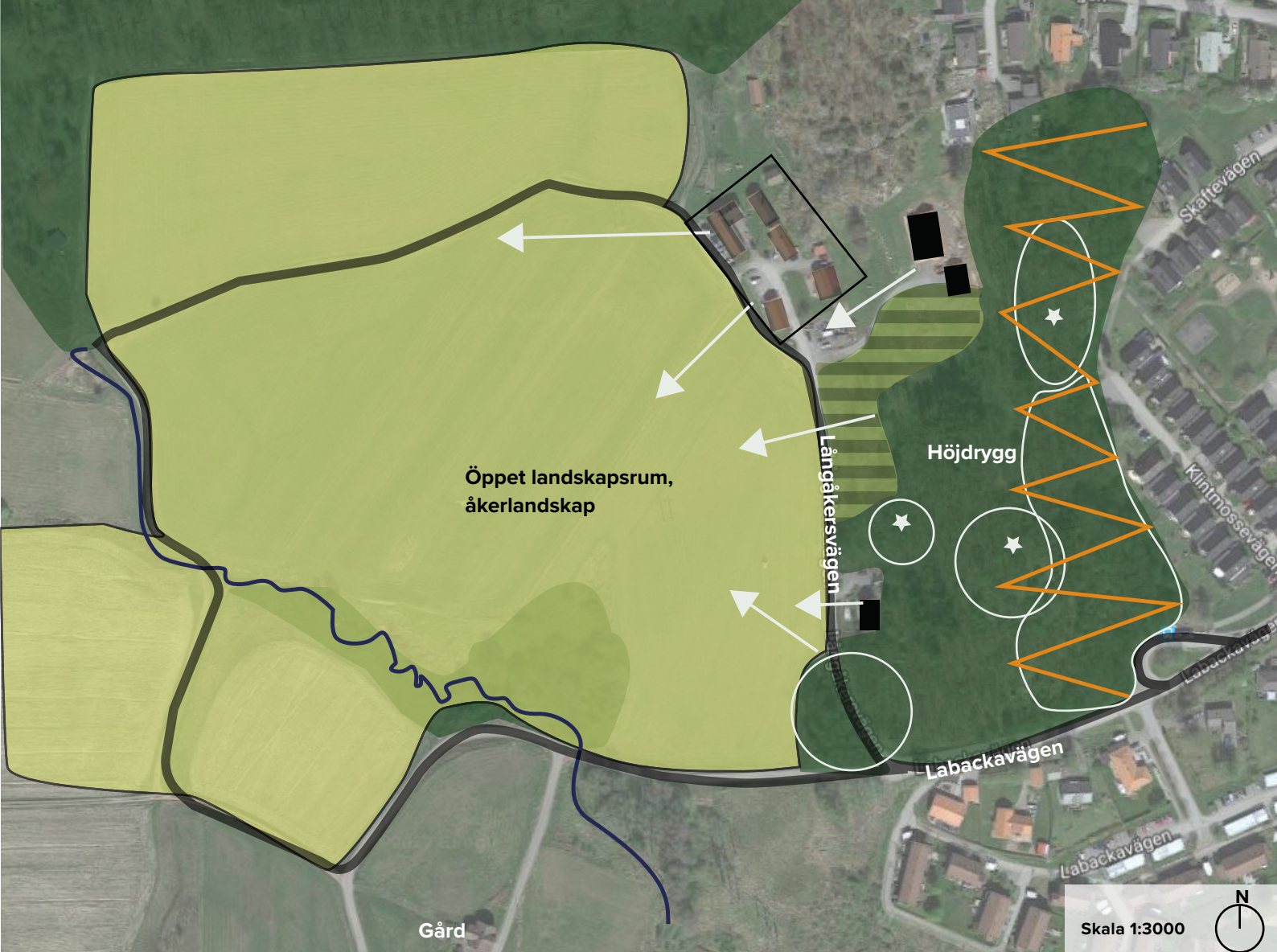
Planområdet ligger på en ekdominerad höjdrygg med nord-sydlig sträckning. Höjdryggen gränsar i öster till ett bostadsområde och i väster till åkerlandskap/jordbruksmark i dalgången kring Hedbäcken. Bostadsområdet i öster består av tätt placerade kedjehus och radhus från sent 1970-tal. I anslutning till bostadsområdet finns även en ämbuss hållplats.

Åkerlandskapet utgörs av ett småskaligt sprickdalslandskap med varierande naturtyper. Landskapets topografi är skiftande med mjukt böljande kullar och öppna fält. Landskapsrummet som sådant är tydligt, med öppna betesmarker och åkrar som ramar in av skogsbeklädda höjder där skogen domineras av lövskog. Den slingrande Hedbäcken har skapat branta raviner längs sin väg genom landskapet och dessa branter är omväxlande kala eller trädbevuxna, vilket delar in det stora landskapsrummet i mindre enheter.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen på Långåker 1:2 (inom analysområdet) finns på östra sidan om Långåkersvägen i höjdryggens sydvästra och nordvästra sluttning samt uppe på en plåtå i norr. Områdets två bostadshus ligger cirka 150 meter ifrån varann, det ena i den sydvästra sluttningen och det andra på plåtå i norr. Bostadshuset har komplementbyggnader och alla byggnader är uppförda i trä med kulörerna grått respektive vitt. Längst in på Långåkersvägen finns Långåker gård och Källeredes hembygdsgård som utgörs av lantbruksbyggnader och ligger i områdets nordvästra sluttning. Hembygdsgården har kulturhistoriskt värde med byggnader i en äldre gårdsbildning med faluröd locklistpanel, sadeltak och lertegel. Samtliga hus har utblickar mot det småskaliga landskapsrummet i väst.

▲ Bild 3. Utblick mot Hedbäcken och dess trädbevuxna raviner i en del av det öppna landskapsrummet. Här och var finns öppningar som ger möjlighet att se förbi trädriddan vilket skapar djup i landskapsrummet.



▲ Bild 4. Övergripande landskapsanalys.

Topografi

Analysområdet består av kuperade jordbruksmarker och en skogsbevärd höjdrygg med högsta punkt på + 58 meter i sin södra del. Höjdryggen är sin östra del brant med höjdskillnader på nästan 20 meter. Den västra sidan, längs Långåkersvägen, är flackare med en lätt sluttande yta närmast vägen och med en relativt jämn stigning upp mot en plåtå.

Utblickar

Planområdet präglas främst av utblicken över åkerlandskapet. Platsen är tyst och kontrasten mellan den västra och östra sidan höjdryggen är slående. Uppe på höjdryggens plåtå befinner man sig cirka 10 meter över åkerlandskapet och har därför en vid utblick västerut. Mot öster är sikten skymd av en trädråd som skiljer analysområdet från bostadsområdet i öst.

Även de västra delarna av analysområdet ger utblickar över åkerlandskapet och Hedbäckens ravin. Härifrån får man även utblick över åkerlandskapet och gårdsbebyggelsen söder om analysområdet och bostadsområdet söder om Labackavägen anas. Höjdpunkt blir tydligt i sin avgränsning och bildar en fond till bebyggelsen längs Långåkersvägen.

Vegetation

Vegetationen på höjdryggen domineras av ekar men på platsen finns även granar, unga björkar och alm. I den sydvända sluttningen består vegetationen av äldre ek och hassel. Längs den västra sidan, längs Långåkersvägen, står främst gångliga björkar och sly av björk, alm och rönn. Här är vegetationen glesare och närmast vägen upplevs vegetationen ovärdad och slyartad. Den östra

* Enligt Naturvärdesinventering vid Långåker, 2016 utförd av Marcus Arnesson, ecom.



sidan av höjdryggen karaktäriseras av äldre, grövre ekar men här finns också hassel, lind, lönn och björk. Mitt på höjdryggen finns ljus ekskog med ett fältskikt av bland annat vitsippor.

Rumslighet och karaktär på höjdryggen

Höjdryggen kan delas in i fyra större områden med tydlig sammanhållen karaktär, visas i bild 7.

- 1) I norra delen finns öppna ytor i form av klippt gräsmatta och gräsmark med sly.
- 2) Längs Långåkersvägens, närmst befintligt bostadshus i söder, är vegetationen stökig då många smala stammar står tätt och snett med ett antal vindfallen och sly däremellan. Något längre norrut, närmst Långåkersvägen är karaktären mer öppen, men övergår från öppen gräsbevuxen mark till en slänt med sly och taniga björkar. Denna slänt övergår till en platå med både öppen och slutna karaktär, se ungefärlig avgränsning med randigt över karaktärsområde 1 och 2.
- 3) Kring högsta punkten står träden tätare och här befinner man sig innesluten under ett mer eller mindre tätt trädtag. Här finns inslag av grov alm, triviallövsskog och sparsamt med död ved. Några ställen uppe på höjden präglas av en tydlig sammanhållen karaktär där ekar med välutvecklade kronor dominerar trädskiktet. Marken täcks av mossbeklädda stenar eller berg i dagen.
- 4) Höjdryggens östra och sydligaste sida präglas av branta lodytor, stora stenblock, klippavsatser och äldre ek. I östra slänten finns äldre ek och låg markvegetation likt en hagmark. I östra slänten finns enligt Riksantikvarieämbetes fornsök en fornlämning i form av skålgropar på ett stenblock. Slänterna har högt bevarandevärde och kan fungera som en värdeskapande miljö vid framtida bostadsbebyggelse.

▲ Bild 5 och 6. Bilden till vänster visar den mer öppna karaktären som övergår i tätare bestånd av björk i slänten längs Långåkersvägen, se område 2. Till vänster anas den klippta gräsmattan. Till höger syns den ljusare ekskogen uppe på höjdryggens mitt som på våren har ett fältskikt av vitsippor.

► Bild 7 visar topografin och de olika områdena med tydlig sammanhållande karaktär som finns på höjdryggen.



	Platå
	1 Klippt gräsmatta
	2 Öppen gräsmark med sly och taniga björkar
	3 Ljus ekskog
	4 Lodytor med äldre ek
	Delområden

REKOMMENDATIONER FÖR BEBYGGELSE

Med bakgrund i att det finns ett planbesked för del av fastigheten, och med naturvårdsplanen och naturinventeringen och denna analys som underlag, görs bedömningen att området lämpligen bevaras respektive bebyggs på följande vis:

Bevarande

Det är av stor vikt för höjdryggens karaktär och naturvärden att träd och markvegetation i den södra och östra slänten samt kring högsta punkten bevaras, se bild 8. Området har högt rekreations- och bevarandevärde och kan fungera som en värdeskapande miljö vid framtida bostadsbebyggelse. Fastighetsgränsen för Långåker 1:2 ligger ungefär halvvägs ned i den östra och sydöstra slänten. Den östra släntens nedre del är idag säkerställd i detaljplan. De delar som ligger inom fastigheten Långåker 1:2 och som här föreslås bevaras, bör också skyddas i plan.

Bebyggelse

Ny bebyggelse bedöms vara möjlig på platån i den norra delen och delar av slänten ned mot Långåkersvägen och till befintlig bostadstomt i söder. Slänten utgörs av mer öppnare gräsmarker och saknar särskilda naturvärden. Ny bostadsbebyggelse i detta område utgör en naturlig komplettering av bebyggelsestrukturen och innebär en bybildning längs Långåkersvägen, vilket bedöms vara positivt. Området har goda förutsättningar för en attraktiv boendemiljö med utblickar åt väster och en vacker närmiljö. För bebyggelsen och det fortsatta arbetet bör följande rekommendationer gälla:

- Ny bebyggelse bör enbart placeras på östra sidan om Långåkersvägen.
- Bebyggelsen bör vara i en (1) våning och souterrängvåning eller sockel för anpassning till topografin.
- Bebyggelsestrukturen bör utgöras av friliggande enbostadshus, möjligen kan radhus eller parhus vara möjliga i slänten närmst Långåkersvägen.
- För bebyggelse på platån behövs sannolikt en ny väg med vändplan. Tomter på platån bör samlas runt vändplanen.
- Detaljplanen bör ställa vissa krav på gestaltning, tex materialval och takfärg, för en anpassning till befintlig bebyggelse och karaktär.

Avgränsning

Avgränsningen följer i stort de redovisade karaktärsgrensarna mellan det område som bedöms möjligt att bebygga och det område som är bevarandevärdt. Långåkersvägen och befintlig vägsträcka till bostaden på platån utgör en naturlig avgränsning åt norr. Vid behov bör denna vägsträcka kunna flyttas något norrut.

De olika karaktärsområdena är inte inmätta digitalt varför en djupare studie behövs inför fastställande av planområdets gränser i plankarta. Gränsdragningen bör göras i samband med en analys av de konsekvenser som ett genomförande av exploateringen har på naturvärdena inom de områden som föreslås bevaras.

I det fortsatta arbetet med avgränsningen är nedanstående punkter viktiga frågeställningar:

- Säkerställande av den trädridå i öster som befintlig bebyggelse underordnar sig.
- Säkerställande och respektavstånd för passage för djur- och växtliv till södra delen av höjdryggen, för att säkerställa värdet av sammanhängande naturmiljöer.
- Definition av buffertzonen i förhållande till påverkan på naturvärden.

Bild 8 visar ungefärlig avgränsning för ny bebyggelse..



Möjligt bebyggelseområde

LÅNGÅKER
1:2 (6)

Bevarandevärt område
som bör fredas från
bebyggelse

-  **Platå**
-  **Klippt gräsmatta**
-  **Öppen karaktär med sly och smala björkar**
-  **Bevarandevärt område**
-  **Avgränsning mellan bebyggelseområde och naturmark**



- ▲ Bild 9. Utblick över höjdryggen och dess bebyggelse från det åkerlandskapet i väster. Längst till höger i bild skymtar det grå bostadshuset i sydvästra delen av höjdryggen. Ny bebyggelse skulle kunna fungera som en visuell länk mellan de befintliga husen. Det är viktigt att träden på höjden längs hela höjdryggen bevaras så att ny bebyggelse får en fond av träd och att inte höjdryggen får en ny siluett.



Källor

Naturvårdsplan, Mölndals stad

Naturvärdesinventering vid Långåker, Ecom, 20160228