



Ortofoto: Mölndals stad 2021

LOKALISERINGSUTREDNING

Ranntorp 2:21 och Fågelsten 1:108

Lindome, Mölndals stad

2022-03-23



Norconsult 

Lokaliseringsutredning Lindome

Uppdragsnummer: 1074923
Beställare: Mölndals stad
Beställarens representant: Johan Viik & Viktor Brandt

Har du frågor?

Uppdragsledare Norconsult
Charlotta Boström
charlotta.bostrom@norconsult.com
+46 10 141 87 49

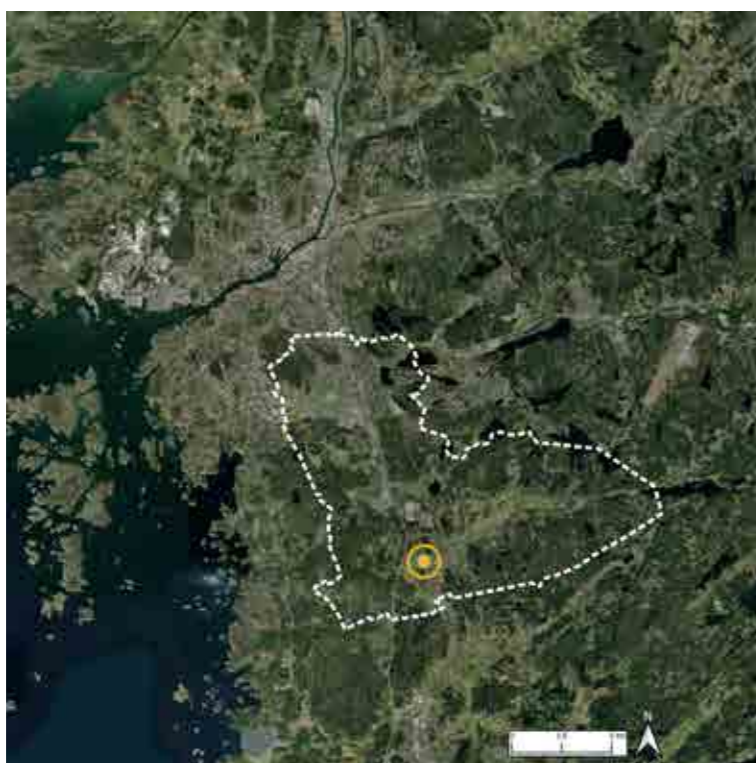
Handläggare Norconsult
Fredrik Larsson
fredrik.larsson@norconsult.com
+46 10 141 83 40

Expert Norconsult
Sara Lager
sara.lager@norconsult.com
+46 10 141 81 97

Caroline Jöngren
caroline.jongren@norconsult.com
+46 10 141 82 09

Sara Rydbeck
sara.rydbeck@norconsult.com
+46 10 141 81 92

Geografisk placering



Lindomes läge i kommunen



Lindome stationssamhälle

Samtliga foton är, om inget annat anges, tagna av Norconsult AB vid platsbesök den 24 februari 2022.

Samtliga kartor är skapade av Norconsult AB.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Utgångspunkter	6
Lokaliseringsutredning	8
Utvärderingsmatris	28
Sammanvägd bedömning	30
Slutsats	32
Källförteckning	33

INLEDNING

Bakgrund

Mölnads stad har gett positiva planbesked för de två fastigheterna Ranntorp 2:21 och Fågelsten 1:108 i västra Lindome i närheten av järnvägsstationen. Planbeskeden omfattar ca 100 bostäder samt eventuell förskola på Ranntorp 2:21 respektive ca 200 bostäder i flerbostadshus i tre till sex våningar samt äldreboende för 60 boende på Fågelsten 1:108.

Båda fastigheterna utgörs i dagsläget av oexploaterad jordbruksmark, och en exploatering enligt planbeskeden skulle innebära en förlust av jordbruksmark.

I granskningsförslaget till ny översiktsplan gör Mölnads stad följande ställningstagande:

”Jordbruksmark inom 800 meter till pendeltågsstation eller motsvarande kan prövas för exploatering för bostäder och andra samhällsviktiga funktioner. Det gör vi genom att utreda förutsättningarna för bebyggelseutveckling i anslutning till stationsområdena där frågor som översvämning, skyfall och bostadsnära odling studeras i en helhet tillsammans med exploatering. Där jordbruksmark tas i anspråk för bostäder ska en prövning klargöra att inga alternativa platser finns för en likvärdig exploatering inom 800 meter till station, innan en detaljplan påbörjas.” (Mölnads stad, 2022a)

Enligt Miljöbalken (3 kap 4§) får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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. Mölnads stad har mot denna bakgrund beslutat att ta fram denna lokaliseringsutredning där alternativa lokaliseringar inom fokusområdet för förtätning inom 800 m från Lindome station utreds och jämförs med de aktuella områdena i planbeskeden.

Utöver de två områden i föreliggande planbesked har i samråd med kommunen ytterligare sex områden inom fokusområdet för förtätning i Lindome identifierats som potentiella alternativa lokaliseringar för föreslagen bebyggelse enligt de två planbeskeden.

I Mölnads stad har tätortsutvecklingen sedan en lång tid tillbaka främst varit fokuserad kring de stora infrastrukturstråken väg E6, Västkustbanan samt Söderleden, och delvis även kring riksväg 40 och Kust till kust-banan. I kommunens gällande översiktsplan från 2006, ÖP 2006, konstateras att befintlig bostadsbebyggelse är planerad utifrån bilen som primärt transportmedel. Vidare fastslås att det är avgörande att utgångspunkten för kommande bebyggelseutveckling är god tillgänglighet till, och prioritering av, kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik (Mölnads stad, 2006).

I granskningsförslaget till ny översiktsplan från 2022 i Mölnads stad vidareutvecklas detta ställningstagande. En av planeringsförutsättningarna i den kommande översiktsplanen är att övervägande del av bostadsutvecklingen ska ske inom stationssamhällena Mölnadal, Kålleröd och Lindome. 95% av planeringen för ny bebyggelse ska genomföras inom stationsområdenas sammanhängande bebyggelseområden med gångavstånd till god kollektivtrafik - 400 meter till hållplats med kvartstrafik alternativt 800 meter till pendeltågsstation. Detta är förankrat i Göteborgsregionens kommunalförbunds, GR, strukturbild, vilken Mölnads stad har arbetat utifrån under en längre tid (Mölnads stad, 2022a).

Det är bland annat mot denna bakgrund har Mölnads stad gett positiva planbesked till två exploatörer som planerar att bygga bostäder samt äldreboende och eventuell förskola inom fokusområdet för förtätning inom 800 m från Lindome station, på fastigheterna Ranntorp 2:21 och Fågelsten 1:108 i linje med målbilden för centrala Lindome.

UTGÅNGSPUNKTER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR FRAMTIDENS MÖLNDAL

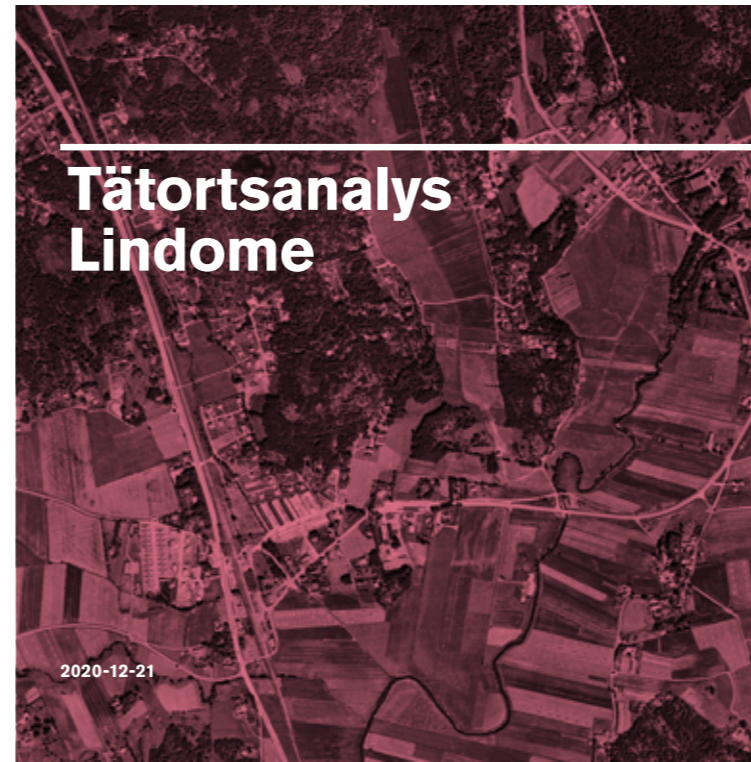
Granskningshandling | 2022-01-11 rev 2022-02-02



Ny översiktsplan

Mölnåls stad är i slutskedet av framtagandet av en ny översiktsplan, som förväntas antas under våren 2022. De planeringsprinciper och ställningstaganden i ÖP 2022 som är centrala för denna utredning är följande:

- Cirka hälften av förtätningen bör ske i stationsorterna Kålleröd och Lindome.
- De bostäder som detaljplaneras ska genomföras inom 800 m från pendeltågstation alt. inom 400 m från busshållplats med kvartstrafik.
- Prioriterade förtättningsprojekt är omvandling av tidigare trafikbarriärer till stadsgator samt att utveckla i anslutning till pendeltågsstationerna eller motsvarande.
- Tätorterna ska växa inifrån och ut för att skapa en hållbar stadsutveckling med en ökad andel hållbara resor.
- Jordbruksmark är ett allmänt intresse som ej ska exploateras såvida inte ny markanvändning är ett väsentligt samhällsintresse alt. att jordbruksmarken inte är brukningsvärd.
- Om ny markanvändning på jordbruksmark är av väsentligt samhällsintresse krävs alltid att en lokaliseringprövning visar att det inte finns någon annan mark som kan planeras för ändamålet än den brukningsvärda jordbruksmarken.



Tätortsanalys Lindome

Mölnåls stad har tagit fram en översiktlig nulägesanalys för Lindome tätort, med fokus på de centrala delarna. I tätortsanalysen har relevanta planeringsförutsättningar kartlagts och sammanställts utifrån befintligt underlagsmaterial. Nulägesanalysen ska fungera som ett underlag för kommunens målbildsarbete för Lindomes utveckling och definierar såväl värden som utmaningar.

Följande värden är relevanta för denna utredning:

- Närhet till rekreation och natur
- Goda förutsättningar för att stärka den gröna infrastrukturen
- Centralt belägen tågstation skapar möjlighet för hållbara livsstilar
- Identitetsbärande kultur- och jordbrukslandskap

Följande utmaningar är relevanta för denna utredning:

- Otydlig koppling mellan centrum och stationen
- Obebyggda eller lågt utnyttjade områden på gångavstånd till stationen
- Låg bebyggelsestäthet och pågående bostadsprojekt bidrar till en pågående utbredning av tätorten
- Topografi och infrastruktur utgör barriärer
- Bilanpassad bebyggelsestruktur

GEOGRAFISK FÖRDJUPNING

MÅLBILD CENTRALA LINDOME | Godkänd av kommunstyrelsen 2021-02-24



Målbild centrala Lindome

Målbild centrala Lindome, godkänd av kommunstyrelsen 2021-02-25, målar upp en önskvärd utveckling av Lindome tätorts centrala inom stationsnära läge. Inom stationsnära läge har följande ställningstaganden gjorts:

- Prioritera hållbara resor med tåg, buss, gång och cykel.
- I vissa fall kan jordbruksmark prövas för exploatering för att möjliggöra bostäder i anslutning till mycket god kollektivtrafik.*
- Utveckla och komplettera befintlig bebyggelse med bostäder, arbetsplatser, service och sammanhängande GC-vägar.
- Skapa en tätare småstad med blandade upplåtelseformer.
- Utveckla ekosystemtjänster som är en förutsättning för planeringen. Det kan handla om bostadsnära odling, översvämningsbara ytor och stärkta gångkopplingar till rekreationsområden.

*För att pröva jordbruksmark för exploatering behövs också andra underlag än en planeringsinriktning. Underlag och lokaliseringprövning behöver göras i samband med att en eventuell detaljplan ska genomföras på jordbruksmark.

Mölnåls stad

Planeringsunderlag & handläggningsstöd för jordbruksmark

Uppdraget: 1075082 Version: 02 Datum: 2021-12-02



Norconsult

Jordbruksmarksutredning

Mölnåls stad tog fram en jordbruksmarksutredning 2021 som dels är ett underlag innehållande en beskrivning av jordbruksmarkens olika värden, nulägesanalys med kartläggning av befintlig jordbruksmark och dess värden, historisk tillbakablick samt konsekvenser av en förlust av jordbruksmark. Jordbruksmarksutredningen är även ett handläggningsstöd som avses användas i bedömningar gällande planering på jordbruksmark (Mölnåls stad, 2022d).

Utredningen visar att 7 % av kommunens mark utgörs av jordbruksmark och att ca 1,2 % av den totala andelen jordbruksmark har exploaterats sedan år 2006. 1960- och 70-talet är den period då störst andel av kommunens jordbruksmark exploaterades. Mycket av den kvarvarande jordbruksmarken finns i anslutning till tätorter och befintliga infrastrukturstråk i Mölnålsåns och Lindomeåns dalgångar. Samtidigt är det just i och kring kommunens större tätorter och/eller i stationsnära lägen som det generellt sett är av störst allmänt intresse att exploatera jordbruksmark. Därmed är det även vara i dessa lägen som möjligheterna till att exploatera är störst, även på jordbruksmark.

Jordbruksmarkens brukningsvärde är en samlad bedömning av flera viktiga värden, utöver rent produktionsvärde. I jordbruksmarksutredningen definieras brukningsvärdet baserat på Jordbruksverkets rapport *Jordbruksmarkens värden* (Jordbruksverket, 2015). Följande värden utgör tillsammans jordbruksmarkens brukningsvärde:

Produktionsvärde

Produktionsvärdet av jordbruksmark är det som de flesta i första hand tänker på. Det omfattar produktion av livsmedel, exempelvis spannmål eller djurhållning. Produktionsvärdet blir då nära förknippat med ekonomiskt värde, såsom arbetstillfällen, och samhällsligt värde, såsom självförsörjningsgrad. Jordbruksverket menar även att jordbruket kan bidra till klimatsmarta lösningar för Sveriges energibehov. Den nationella klassificering för jordbruksmarkens värde som används idag baseras på produktionsvärdet från 1970-talet och anses ha flera brister. I nuläget finns inga nya klassificeringar av jordbruksmark nationellt. Bedömningen från Jordbruksverket här att ett sådant system inte är effektivt.

Naturvärde, kulturhistoriskt värde och landskapskaraktär.

Jordbruksmarkens varierade landskapskaraktärer, bitvis stora artrikedomen samt mångfald av historiska lämningar bidrar till stora värden för såväl naturmiljö, kulturmiljö som landskapsbild. Olika typer av ogödslade ängsmarker och slåtterängar ger goda förutsättningar för stor biologisk mångfald. Vidare bidrar framförallt småskaliga odlingslandskap med inslag av åkerholmar, stenmurar, diken och skogsbryn till en mängd värdefulla biotoper samtidigt som de ökar läsbarheten och förståelsen för lokal och nationell kulturhistoria. Ofta sammanfaller natur- och kulturmiljövärden eftersom gamla kulturbygder inkluderar öppna odlingslandskap med småbrutna jordbruk.

Sociala värden

Jordbruksmarken är viktig ur ett rekreation- och upplevelseperspektiv. Närhet till jordbrukslandskap har påvisat stora fördelar för folkhälsan. Dessa rekreations- och upplevelsevärden är tätt sammankopplade med natur- och kulturmiljövärden vilka måste skötas för att kunna nyttjas och upplevas.

Ekosystemtjänster

Jordbruksmarken och odlingslandskapet har viktiga ekosystemtjänster som bidrar till vår matproduktion och livsmiljö. Bland annat medverkar odlingslandskapet till insekters pollinering, rening av vatten och utjämning av vattenflöden, produktion av mat och energi, rekreation och turism, kulturarv, bördig mark samt livsmiljöer för en mängd arter.

LOKALISERINGSUTREDNING

Urvalsprocess för alternativa lokaliseringar

I ett första steg identifierades 26 stycken potentiella lokaliseringar för bostadsutbyggnad inom 800 meter från järnvägsstationen. Av de identifierade områdena har 18 av 26 områden bedömts ha sämre förutsättningar för en lokalisering. Nedan redovisas motiven till varför dessa områden har valts bort och inte studerats närmare.

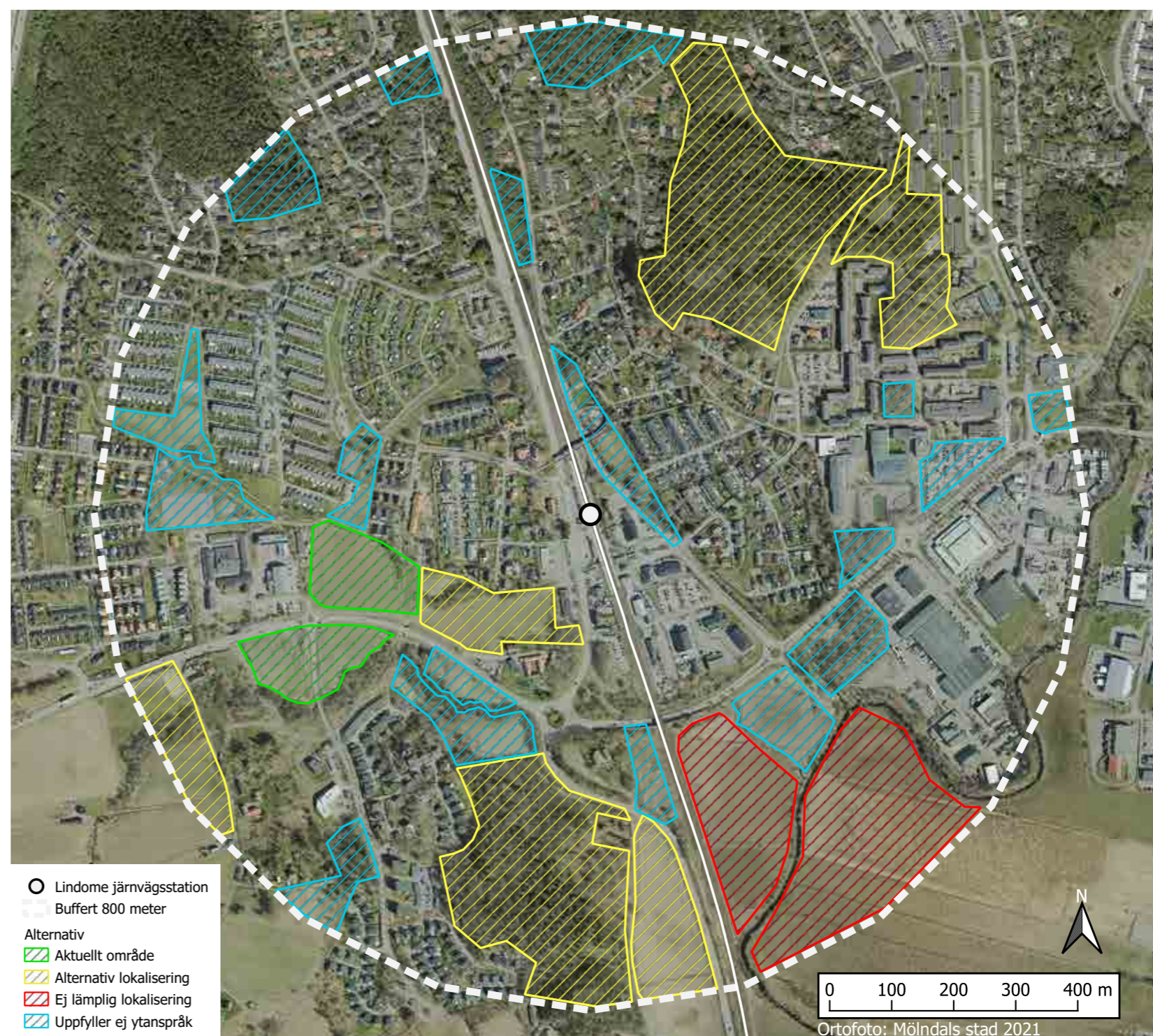
Gröna områden motsvarar områden med aktuella planbesked som utvärderas i denna lokaliseringsutredning.

Gula områden motsvarar områden som i ett första skede bedömts vara potentiella alternativa lokaliseringar.

Blå områden motsvarar områden som valts bort i inledande skede då dess areal ej motsvarar det nödvändiga ytanspråket på ca 1,9 ha enligt planbeskeden för Fågelsten 1:108 samt Ranntorp 2:21.

Röda områden motsvarar områden som valts bort i ett inledande skeden av följande anledningar:

- Området har på förhand kända geotekniska förhållanden olämpliga för bebyggelse.
- Området drabbat av översvämningsproblematik.
- Området utgörs av regionalt värdefullt odlingslandskap
- Området omfattas av strandskydd
- Området omfattas av högsta naturvärde - klass 1



Utvärderingskriterier

Utvärderingskriterierna baseras på formuleringen i 3 kap 4 § Miljöbalken.

"Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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".

Väsentliga samhällsintressen enligt förarbetena till lagen om hushållning med naturresurser (prop 1985/86:3 sid 158) är:

- Bostadsförsörjning
- Sammanhållen bebyggelse
- Teknisk försörjningssystem
- Säkerställa viktiga rekreationsintressen

För att den alternativa lokaliseringen ska kunna anses tillgodose väsentliga samhällsintressen på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt ska den fungera både samhällsbyggnadsmässigt – fungera ihop med kommunens infrastruktur – och vara ekonomiskt rimlig.

Alternativa lokaliseringar utvärderas enligt följande utvärderingskriterier:

- Tillgänglighet till kollektivtrafik
- Tillgänglighet till service
- Koppling till det övergripande vägnätet samt cykelvägnätet
- Eventuella konflikter med övriga allmänna intressen (t ex natur- och kulturmiljövärden, landskapsbild)
- Planförhållanden
- Markgöförförhållande
- Teknisk försörjning
- Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)
- Jordbruksmarkens brukningsvärde (produktions-, natur-, kultur, landskap och sociala värden)



Område A



(Aktuellt område med planbesked Ranntorp 2:21)

Området är beläget norr om Spårhagavägen drygt 300 m väster om Lindome station och ca 1,1 km väster om Lindome centrum. Området har en area på ca 2 ha.

Planförhållande (ÖP, DP)

Enligt granskningsförslag till översiktsplan för Mölndals stad 2022 ingår område A i fokusområde för förtätning samt i ett utpekad stadsmässigt stråk längs Spårhagavägen. Kommunen har gjort ställningstagandet att marken är prioriterad för bostadsförsörjningsändamål i områden med gångavstånd till kollektivtrafik och service, och att ett ianspråktagande av jordbruksmark kan vara motiverat om en prövning visar att ingen alternativ plats finns för en likvärdig exploatering inom 800 m till stationen. Det är dessutom ytterligare prioriterat som del av ett stadsmässigt stråk längs Spårhagavägen.

Område A är ej detaljplanelagt.

Markägoförhållanden

Område A ägs i sin helhet av Skanska/BoKlok. Skanska/BoKlok är den aktör som har för avsikt att exploatera området enligt föreliggande planbesked för Ranntorp 2:21. Förutsättningarna för ett genomförande av ett planarbete är därmed goda.

Teknisk försörjning

Området ligger utanför befintligt VA-verksamhetsområde, men angränsar i norr och väst till befintligt VA-verksamhetsområde för dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar. Området bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.

Tillgänglighet service & kollektivtrafik

Områdets lokalisering innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik. Området ligger på ca 300 m gång- och cykelavstånd till Lindome station, ca 75 m avstånd till hållplats Skånällaskolan och ca 1,1 km avstånd till hållplats Lindome centrum.

Service tillgången för området är god avseende såväl kommunal som kommersiell service. Området gränsar till Skånällaskolan (F-6) och det finns fyra förskolor i närområdet. Vårdcentral, bibliotek och familjecentral finns på ca 1,1 km gång- och cykelavstånd i Lindome centrum. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, kiosk/postutlämning och restauranger vid Lindome station samt ett större utbud finns i Lindome centrum.

Koppling till det övergripande vägnätet samt gång- och cykelvägnätet

Området har mycket god koppling till vägnätet för såväl biltrafik som gång- och cykeltrafik med hög standard. I direkt anslutning till området löper en GC-väg västerut längs med Spårhagavägen via Skånällaskolan, söderut mot Fågelsten, österut mot stationen och Lindome centrum samt norrut mot Gastorp och andra bostadsområden.



Gång- och cykelvägnät: GC-vägar vid områdets sydöstra hörn. GC-tunnel under Spårhagavägen mot Fågelsten i söder.



Naturvärde: Omgrävt dike omfattat av biotopskydd för småvatten.

Naturvärden & rekreation

Området består främst av öppen åkermark och kantas längs Spårhagavägen av yngre trädrader utan förhöjda naturvärden. Träden omfattas ej av biotopskydd pga låg ålder. Längs områdets norra gräns och i områdets östra del rinner dock en delvis rätad och kulverterad bäck som omfattas biotopskydd. Bäckens kantas av en del träd och buskar och bedöms kunna ha vissa naturvärden (klass 4). Enligt Mölndals stads naturvårdsplan finns inga höga naturvärden (klass 1, 2 eller 3) inom området (Mölndals stad 2015).

Området omges av gång- och cykelvägar. Jordbruksmarken, trädraderna och den omgrävda bäcken bedöms ha ett visuellt värde för närboende och förbipasserande, särskilt under vår och sommar.

Området omges av gång- och cykelvägar. Jordbruksmarken och träden vid Rösjöbäcken har troligtvis ett visuellt värde för närboende och förbipasserande, särskilt under vår och sommar.

Kulturmiljövärden

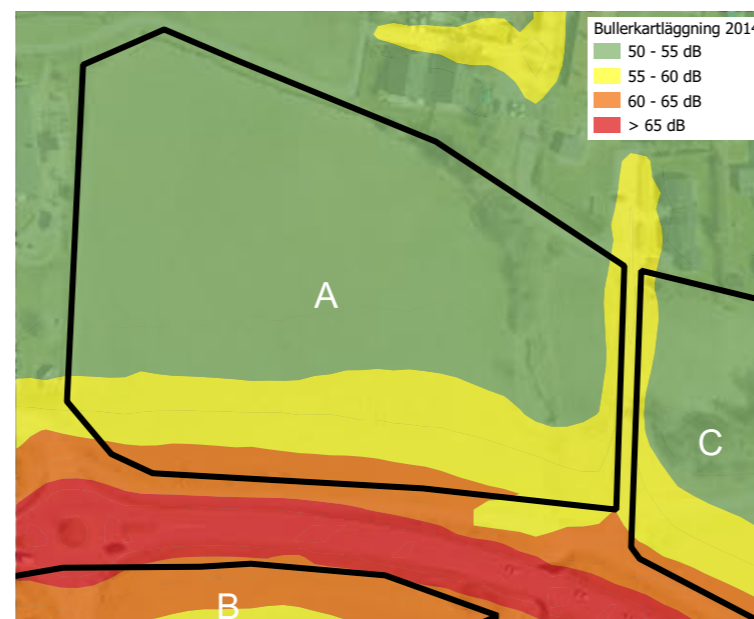
Inom området finns inga identifierade fornlämningar eller kulturmiljövärden.

Landskapsbild

Området är del av ett mindre jordbruksmarksstråk mellan järnvägsstationen och västra Lindome. Siktlinjerna bryts av kringliggande bebyggelse och vegetation. Exploatering innebär viss påverkan på landskapsbilden och visuella värden men innebär samtidigt en naturlig förtätning/sammankoppling mellan västra och östra Lindome.

Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)

Området är delvis utsatt för buller från Spårhagavägen. Enligt fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered från 2003 klassas ett område om 80 m på vardera sida av Spårhagavägen som bullerstörd zon, där särskilda åtgärder krävs för att möjliggöra bostadsbebyggelse (Mölndals stad, 2003, sid 39). Bullerkartläggning utförd av Göteborgs stad år 2014 visar att bullernivåerna i de utsatta delarna bedöms variera mellan 50-65 db (dygns ekvivalent ljudnivå). I och med den nya bullerförordningen från 2015 som tillkommit efter FÖP:ens antagande bedöms bullerproblematiken kunna hanteras inom detaljplanarbetet med utformningsåtgärder för byggnadskroppar.



Jordbruksmarkens brukningsvärde

Området omfattar ca 1,8 ha jordbruksmark av typen åkermark med långliggande vallodling. Enligt Jordbruksverkets blockdatabas är marken registrerad för jordbruksstöd. Jordbruksmarken är i bruk och bedöms vara skördad under år 2021, och har brukats för vallodling sedan minst år 2010 enligt bilder från Google street view ©. Skördad vall nyttjas som foder till djur då ensilagebalar ses på fälten vid skördetid. Vid platsbesök den 24 februari 2022 noterades ett mycket litet inslag av örtogräs samt en artsammansättning som tyder på en produktiv vall. Fläckvis var marken bar vilket tyder på eventuella sorkskador.

Fältets storlek är litet utifrån optimal drifteffektivitet, men utifrån medel- och medianstorlek (1,2 respektive 0,8 ha) för jordbruksblock i Mölndals kommun så utgör delområde A ändå ett någorlunda stort block. Den relativt kvadratiska formen på fältet underlättar brukning med maskiner. Omgrävd bäck som korsar åkermarken skapar ett odlingshinder som ökar tidsåtgången för maskinarbeten.

Området är beläget i nära anslutning till tätort vilket har en viss nackdelar då brukningen av marken kan vara störande för allmänheten i form av gödSELLUKT, stora maskiner på vägarna, buller etc. Därtill kan stadsmiljön påverka odlingsmarken negativt genom nedskräpning. Inslag såsom plast och bitar från aluminiumburkar påverkar drastiskt fodrets kvalitet negativt och orsakar skador eller dödsfall för boskap.

Området har god dränering bortsett från ett mindre fuktområde i östra delen, vilket dock kan ses som normalt vid tidpunkten för platsbesök (februari), se foton nedan.



Jordbruksmarkens brukningsvärde: Fuktområde öster om dike i östra delen av området.



Jordbruksmarkens brukningsvärde: Fuktområde vid gc-bana vid områdets östra gräns.

Område B



(Aktuellt område med planbesked Fågelsten 1:108)

Området är beläget norr om Spårhagavägen drygt 350 m väster om Lindome station och ca 1,2 km väster om Lindome centrum. Området har en area på ca 1,9 ha

Planförhållande (ÖP, DP)

Enligt granskningsförslag till översiktsplan för Mölndals stad 2022 ingår område A i fokusområde för förtätning samt i stadsmässigt stråk längs Spårhagavägen. Kommunen har gjort ställningstagandet att marken är prioriterad för bostadsförsörningsändamål som ett område med gångavstånd till kollektivtrafik och service, och att ett ianspråktagande av jordbruksmark kan vara motiverat om en prövning visar att ingen alternativ plats finns för en likvärdig exploatering inom 800 m från stationen. Det är dessutom ytterligare prioriterat som del av ett stadsmässigt stråk längs Spårhagavägen.

Hela området omfattas av en gällande detaljplan för Fågelsten 1:24 mfl och är planlagt som odlingsmark. Tänkt exploatering överensstämmer ej med gällande detaljplan.

Marköförförhållanden

Område B ägs i sin helhet av Stena Fastigheter. Stena Fastigheter är den aktör som för avsikt att exploatera området enligt gällande planbesked för Fågelsten 1:108. Förutsättningarna för ett genomförande av ett planarbete är därmed goda.

Teknisk försörjning

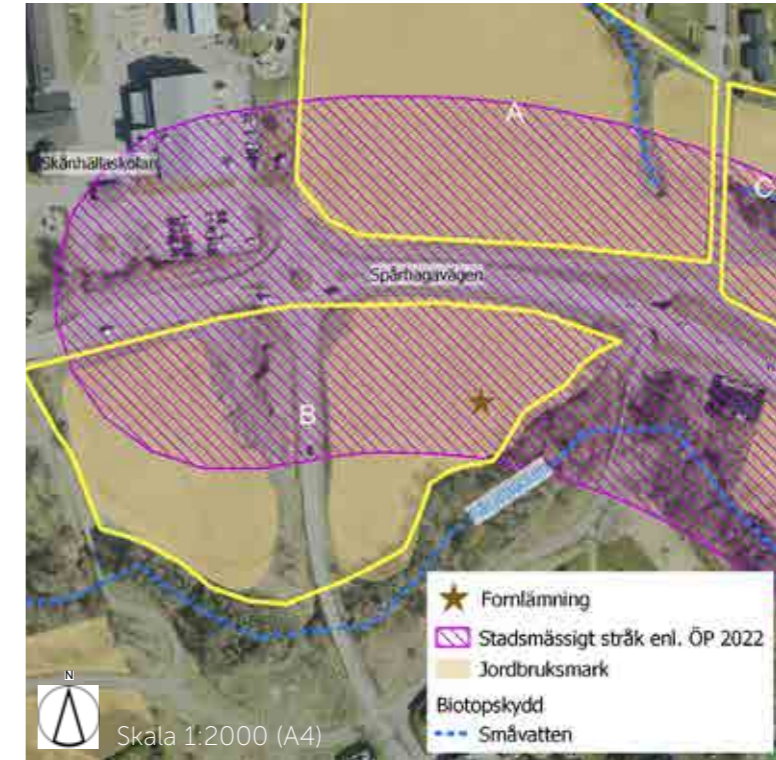
Området ligger utanför befintligt VA-verksamhetsområde, men angränsar i söder och nordväst till befintligt VA-verksamhetsområde för dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar. Området bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.

Tillgänglighet service & kollektivtrafik

Områdets lokalisering innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik. Området ligger på ca 350 m gång- och cykelavstånd till Lindome station, ca 50 m avstånd till hållplats Skånällaskolan och ca 1,2 km avstånd till hållplats Lindome centrum.

Service tillgången för området är god avseende såväl kommunal som kommersiell service. Området gränsar till Skånällaskolan (F-6) och det finns fyra förskolor i närområdet. Vårdcentral, bibliotek och familjecentral finns på ca 1,2 km gång- och cykelavstånd i Lindome centrum. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, kiosk/postutlämning och restauranger vid Lindome station samt ett större utbud i Lindome centrum.

En exploatering innebär ett starkt serviceutbud i närområdet i och med tillskottet av äldreboende med 60 bostäder.



Koppling till det övergripande vägnätet samt cykelvägnätet

Området har mycket god koppling till vägnät för såväl biltrafik som gång- och cykeltrafik med hög standard. Området kantas i öst, väst och söder av en GC-väg som leder till Skånällaskolan och Gastorp i norr/väst, till Fågelsten i söder samt österut mot stationen och Lindome centrum samt även mot bostadsområden norr om planområdet på båda sidor av järnvägen.

Området korsas nord-syd av Flyttfågelvägen som leder ut på Spårhagavägen i nordlig riktning och till bostadsområdet Fågelsten i sydlig riktning. Förutsättningarna föra att trafikmata området via Flyttfågelvägen bedöms vara goda.



Gång- och cykelvägnät: GC-vägar vid områdets västra sida. GC-tunnel under Spårhagavägen mot Skånällaskolan/Gastorp i norra samt GC-väg mot Fågelsten och Lindome station i motsatt riktning.

Naturvärden & rekreation

Enligt Mölndals stads naturvårdsplan från 2015 omfattas området ej av några höga naturvärden (klass 1, 2 eller 3). Mölndals stad har i ÖP 2006 och FÖP för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered 2003 definierat området som en del av ett värdefullt kulturlandskap med en viktig grönstruktur längs med Råsjöbacken. Bäckens utpekade även som lokalt skyddsvärt naturområde. Enligt FÖP för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered från 2003 bör bäckravinen skyddas p.g.a. dess värde för natur, landskap och rekreation (Mölndals stad, 2003). Råsjöbacken omfattas enligt kommunen gis-lager av biotopskydd, men enligt genomförd naturvärdesinventering (NVI) bedöms bäcken för bred för att kvalificeras som biotopskyddad.

Enligt genomförd naturvärdesinventering för Fågelsten 1:108 har åkermarken inte några förhöjda naturvärden men det finns påtagliga till höga naturvärden kopplade till bäcken med omgivande bäckravin och träddrå. Ingen exploatering eller åtgärder bör ske i bäcken med omgivande bäckravin för att undvika påverkan på naturvärdena. En orörd buffertzona på ca 20 m bör lämnas kring bäcken (Mölndals stad, 2022b). Området omges av gång- och cykelvägar. Jordbruksmarken och bäcke med omgivande träddråer har troligtvis ett visuellt värde för närboende och förbipasserande, särskilt under vår och sommar.



Naturvärde/landskapsbild: Råsjöbackens bäckravin söder om området. Omfattas av biotopskydd samt är utpekad som viktig grönstruktur.

Kulturmiljövärden

En kulturhistorisk lämning har påträffats inom området. Ett fynd av en stenyxa påträffades år 1989 i östra delen av området. Sannolikt kan en arkeologisk utredning komma att krävas. I övrigt har inga kulturmiljövärden identifierats.

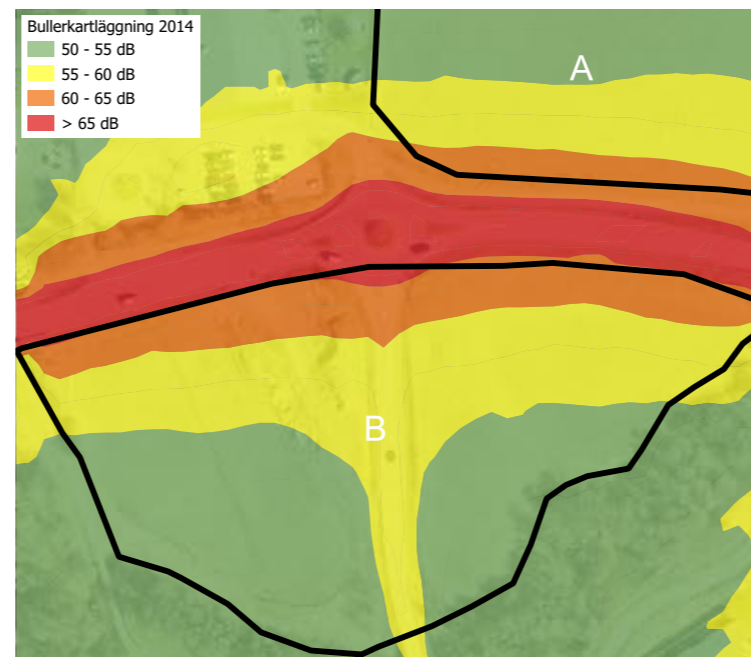
Landskapsbild

Området är del av ett mindre jordbruksmarksstråk mellan järnvägsstationen och västra Lindome. Råsjöbacken med omgivande lövträddråer är del av ett viktigt grönstråk. Siktlinjerna bryts av kringliggande bebyggelse och vegetation. Exploatering innebär viss påverkan på landskapsbilden och visuella värden men innebär samtidigt en naturlig förtätning/sammankoppling mellan västra och östra Lindome. Enligt FÖP för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered från 2003 bör bäckravinen skyddas p.g.a. dess värde för natur, landskap och rekreation (Mölndals stad, 2003).

Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)

I området råder erosionsrisk klass 4-5 på marken som sluttar ner mot bäckravinen. Enligt FÖP för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered bör en zon om 50 meter på ömse sidor om bäcken lämnas orörd p.g.a. skredrisk (Mölndals stad, 2003).

Området är delvis utsatt för buller från Spårhagavägen. Enligt fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered från 2003 klassas ett område om 80 m på vardera sida av Spårhagavägen som bullerstörd zon, där särskilda åtgärder krävs för att möjliggöra bostadsbebyggelse (Mölndals stad, 2003). Bullerkartläggning utförd av Göteborgs stad år 2014 visar att bullernivåerna i de utsatta delarna bedöms variera mellan 50-65 db (dygnsekvivalent ljudnivå). I och med den nya bullerförordningen från 2015 som tillkommit efter FÖP:ens antagande bedöms bullerproblematiken kunna hanteras inom detaljplanarbetet med utformningsåtgärder för byggnadskroppar.



Jordbruksmarkens brukningsvärde

Området omfattar ca 1,4 ha jordbruksmark av typen åker med långliggande vall uppdelat på två fält (0,6 respektive 0,8 ha). Jordbruksmarken har ej skördats 2021 men bedöms ha varit i full produktion fram tills nyligen. Enligt bilder från Google street view © har marken brukats för vallodling sedan minst 2010. Vid platsbesöket noterades att artsammansättningen består av gräsarter vilket tyder på en vall i produktion. Dock fanns inslag av fuktgynnade arter såsom tuvtåtel och mossa vilket sänker vallens produktivitet. Marken skuggas av träddrå längs med Råsjöbacken i söder större delen av dygnet vilket missgynnar produktion. På det västra fältet intill Flyttfågelvägen finns risk för föroreningsspridning från schaktmassor med misstänkt asfaltsgrus vid åkerkant.

Det västra fältets blockstorlek är liten både i ett nationellt och regionalt perspektiv. Formen på fältet är inte till någon nackdel, men den lilla storleken gör att brukning med maskiner ändå inte blir optimal. Det östra fältets blockstorlek är liten utifrån optimal drifteffektivitet, men ligger i nivå med medianstorleken för fält i Mölndals kommun. Formen på åkern är något oregelbunden vilket tillsammans med den lilla storleken gör att brukningen inte blir så effektiv.

Området är beläget i nära anslutning till tätort vilket medför vissa nackdelar då brukningen av marken kan vara störande för allmänheten i form av gödsellukt, stora maskiner på vägarna, buller etc. Därtill kan stadsmiljön påverka odlingsmarken negativt genom nedskräpning. Inslag såsom plast och bitar från aluminiumburkar påverkar drastiskt fodrets kvalitet negativt och orsakar skador eller dödsfall för boskap.



Jordbruksmarkens brukningsvärde: Högar av schaktmassor i västra delen av området intill Flyttfågelvägen. Risk för föroreningsspridning från misstänkt asfaltsgrus vid åkerkant.

Område C



Området är beläget norr om Spårhagavägen drygt 100 m väster om Lindome station och ca 1 km väster om Lindome centrum. Området har en area på drygt 2 ha.

Planförhållande (ÖP, DP)

Området ingår i fokusområdet för förtätning samt i stadsmässigt stråk längs Spårhagavägen i granskningsförslag till ny ÖP. Kommunen har gjort ställningstagandet att marken är prioriterad för bostadsförsörningsändamål som ett område med gångavstånd till kollektivtrafik och service, och att ett ianspråktagande av jordbruksmark kan vara motiverat om en prövning visar att ingen alternativ plats finns för en likvärdig exploatering inom 800 m till stationen. Det är dessutom även prioriterat som del av ett stadsmässigt stråk längs Spårhagavägen.

Den norra delen av området, norr om gång- och cykelvägen, omfattas av gällande detaljplan för Fågelsten 1:24 mfl och är planlagt som odlingsmark. Tänkt exploatering överensstämmer ej med gällande detaljplan för denna del av området.

Markögoförhållanden

Marken är ej kommunägd. Området är ingår i en privatägd fastighet, Ranntorp 2:2. Detta medför att förutsättningarna för ett genomförande av ett planarbete försämras, och en exploatering blir beroende av en privat fastighetsägares vilja.

Teknisk försörjning

Området ligger utanför befintligt VA-verksamhetsområde, men angränsar i norr och öst till befintligt VA-verksamhetsområde för dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar. Området bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.

Tillgänglighet service & kollektivtrafik

Områdets lokalisering innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik. Området ligger på ca 100 m gång- och cykelavstånd till Lindome station, ca 250 m avstånd till hållplats Skånällaskolan och ca 1 km avstånd till hållplats Lindome centrum.

Service tillgången för området är god avseende såväl kommunal som kommersiell service. Området ligger nära Skånällaskolan (F-6) och det finns fyra förskolor i närområdet. Vårdcentral, bibliotek och familjecentral finns på ca 1 km gång- och cykelavstånd i Lindome centrum. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, kiosk/postutlämning och restauranger vid Lindome station samt ett större utbud i Lindome centrum.

Koppling till det övergripande vägnätet samt cykelvägnätet

Området har mycket god koppling till vägnät för såväl biltrafik som gång- och cykeltrafik med hög standard. Området kantas av gång- och cykelvägar åt alla håll. GC-vägen som sträcker sig genom området väst-östlig riktning leder till Skånällaskolan och Gastorp väster samt till stationen och Lindome centrum i öster. GC-vägen längs med områdets västra sida leder till bostadsområden norr om planområdet på båda sidor av järnvägen samt till Fågelsten i söder. Tillfartsväg för biltrafik bedöms kunna lösas mot Spårhagavägen via ut-/infart till befintlig fastighet Ranntorp 2:2.



Gång- och cykelvägnät: GC-väg från Lindome station längs områdets norra sida.



Gång- och cykelvägnät: GC-väg längs spårhagavägen och områdets södra gräns. Leder mot Lindome centrum längs Spårhagavägen och Industrivägen.

Naturvärden & rekreation

Området består främst av öppen åkermark och kantas längs med Spårhagavägen i söder av yngre trädrader utan förhöjda naturvärden. Trädrader omfattas ej av biotopskydd pga låg ålder.

I norra delen av området rinner en mindre bäck med omgivande lövträdsridåer. Bäckens omfattas av biotopskydd. Bäckravinen bedöms sannolikt ha minst vissa naturvärden (klass 4), möjligen klass 3. Det finns även ett skogsbestånd vid gården Ranntorp 2:2 som bedöms innehålla enstaka lövträd med visst naturvärde. Enligt Mölndals stads naturvårdsplan finns inga höga naturvärden (klass 1, 2 eller 3) inom området (Mölndals stad 2015). Exploatering bör undvikas kring bäck och i skogsbestånd. I fortsatt planprocess bör en naturinventering göras.

Genom området går en gång- och cykelväg. Jordbruksmarken, bäckravinen och intilliggande gård har ett visuellt värde för närboende och förbipasserande, särskilt under vår och sommar.



Naturvärde: Biotopskyddad bäck med omgivande lövträdsridå i norra delen av området.

Kulturmiljövärden

Inom området finns inga identifierade fornlämningar, men i gårdsmiljön i inom fastigheten finns fyndplatser för kulturhistoriska lämningar, och gårdsmiljön är markerad som bytomt med möjlig fornlämning. Sannolikt kan en arkeologisk utredning komma att krävas.

Gården Ranntorp 2:2 var utpekad som värdefull kulturmiljö i tidigare kulturminnesvårdsprogram från 1988. Gården beskrivs som en välbevarad kringbyggd gårdsmiljö av ålderdomlig karaktär. Enligt uppgift ska stall och ladugård vara uppförda omkring år 1860 och övriga byggnader bedöms vara äldre.

Lokaliseringsutredning Lindome | Mölndals stad | Datum 2022-03-23

Mölndals stad fastslår i tidigare kulturminnesvårdsprogram att stor hänsyn måste tas till gårdsmiljön men även till landskapsbilden vid bedömning av olika förändringar (Mölndals stad, 1988). Hänsyn bör även tas till gården som en kulturhistorisk enhet kopplad till tidigare jordbrukslandskap.

Gårdsbyggnaderna är idag utpekade som kulturhistoriska byggnader enligt inventering av kulturhistoriska byggnader 2014 (Antiquum 2014).

Landskapsbild

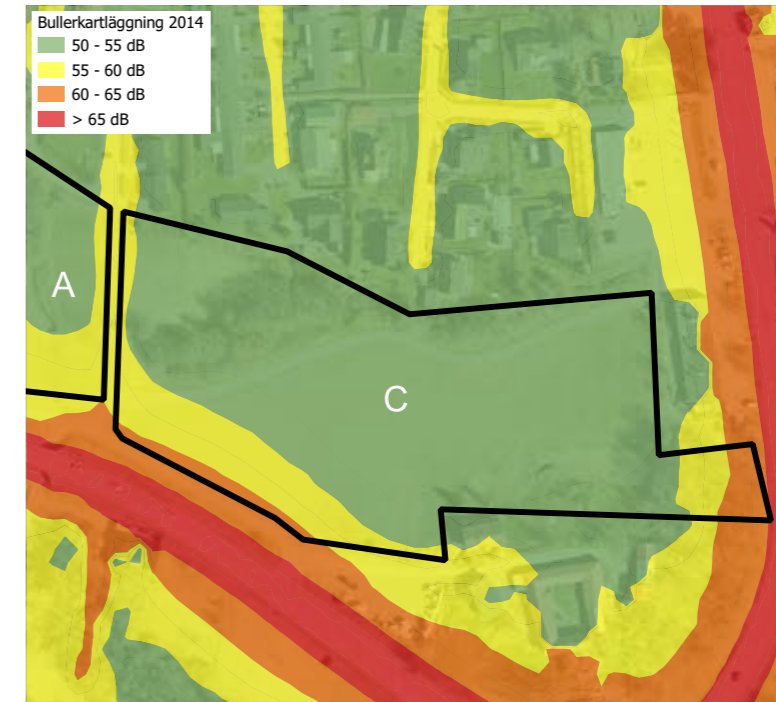
Området är del av ett mindre jordbruksmarksstråk mellan järnvägsstationen och västra Lindome. Siktlinjerna bryts av kringliggande bebyggelse och vegetation. Exploatering innebär viss påverkan på landskapsbilden och visuella värden men innebär samtidigt en naturlig förtätning/sammankoppling mellan västra och östra Lindome. Stor hänsyn bör tas till gårdsmiljön men även till landskapsbilden (Mölndals stad, 1988).



Kulturmiljövärde: Kulturhistorisk bebyggelse Ranntorp gård.
Foto: Mölndals stad.



Kulturmiljövärde: Kulturhistorisk bebyggelse Ranntorp gård.
Foto: Mölndals stad.



Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)

Området är delvis utsatt för buller från Spårhagavägen. Enligt FÖP för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered från 2003 klassas ett område om 80 m på vardera sida av Spårhagavägen som bullerstörd zon, där särskilda åtgärder krävs för att möjliggöra bostadsbebyggelse (Mölndals stad, 2003, sid 39). Bullerkartläggning utförd av Göteborgs stad år 2014 visar att bullernivåerna i de utsatta delarna bedöms variera mellan 50-65 db (dygnsekvivalent ljudnivå). I och med den nya bullerförordningen från 2015 som tillkommit efter FÖP:ens antagande bedöms bullerproblematiken kunna hanteras inom detaljplanarbetet med utformningsåtgärder för byggnadskroppar.

Jordbruksmarkens brukningsvärde

Området omfattar ca 1,2 ha jordbruksmark av typen åker med långliggande vall. Enligt Jordbruksverkets blockdatabas är marken registrerad för jordbruksstöd, med undantag för området norr om Råsjöbacken. Vallen är i produktion och har skördats under 2021. Området har använts för vallodling minst sedan 2010 enligt Google street view ©. Vid platsbesök februari 2022 noterades en artsammansättning som tyder på en produktiv vall utan något större innehåll av örtogräs. Marken är väldrenerad, med endast ett mindre fuktområde som kan bedömas vara normalt vid tidpunkten för platsbesök (februari).

Fältets storlek är litet utifrån optimal drifteffektivitet, men utifrån medel- och medianstorlek för jordbruksblock i Mölndals kommun så utgör delområde A ändå ett medelstort block. Den oregelbundna formen på åkern gör den något mindre optimal vid brukning med maskiner.

Området är beläget i nära anslutning till tätort vilket har en viss nackdel då brukningen av marken kan vara störande för allmänheten i form av gödSELLUKT, stora maskiner på vägarna etc. Därtill kan stadsmiljön påverka odlingsmarken negativt genom nedskräpning. Inslag såsom plast och bitar från aluminiumburkar påverkar drastiskt fodrets kvalitet negativt och orsakar skador eller dödsfall för boskap. Skördad vall nyttjas som foder till djur då ensilagebalar ses på fältet vid skördetid.

Placeringen är dock god då flera infartsvägar till område C är möjliga. Området ligger i direkt anslutning till brukningscentret på adress Spårhagavägen 4. Området ingår även i samma fastighet (Ranntorp 2:2) som brukningscentret vilket höjer områdets brukningsvärde. Brukningscentrum består av ekonomibyggnader och boningshus samt stor lagringsyta för skördat vallfoder i form av plastade ensilagebalar.

Jordarten består av glacial finlera vilket har goda odlingsförutsättningar (SGU, 2022). Dräneringen verkar fungera tillfredsställande. Vid platsbesöket observerades något fuktområde vilket kan bedömas normalt för en nederbördsrik månad.

I områdets nordvästra hörn, norr om gc-vägen, finns ca 0,2 ha igenväxande jordbruksmark, och mängden gammalt nedvissnat gräs tyder på att marken ej brukats på några år. Denna del av området har lägre brukningsvärde.



Jordbruksmarkens brukningsvärde: Åkermarkens läge i direkt anslutning till stationsområdet innebär negativ påverkan på jordbruket. Foto taget från stationsområdet



Jordbruksmarkens brukningsvärde: Åkermarkens läge i direkt anslutning till gårdscentrum. Foto taget från norr.



Jordbruksmarkens brukningsvärde: Igenväxande jordbruksmark i områdets nordvästra hörn.

Område D



Området är beläget söder om Spårhagavägen ca 700 m väster om Lindome station och ca 1,5 km väster om Lindome centrum. Området har en area på drygt 2 ha.

Planförhållande (ÖP, DP)

Området ingår i fokusområdet för förtätning i granskningsförslag till ny ÖP. Kommunen har gjort ställningstagandet att marken är prioriterad för bostadsförsörningsändamål som ett område med gångavstånd till kollektivtrafik och service, och att ett ianspråktagande av jordbruksmark kan vara motiverat om en prövning visar att ingen alternativ plats finns för en likvärdig exploatering inom 800 m till stationen.

Området ingår ej i det prioriterade stadsmässiga stråket längs Spårhagavägen.

Området är ej detaljplanelagt.

Markögoförhållanden

Den del av området som ligger söder om Råsjöbacken är kommunägd mark. Marken norr om Råsjöbacken ingår i privatägd en fastighet, Ingemantorp 2:8. Detta medför att förutsättningarna för ett genomförande av ett planarbete försämras, och en exploatering blir beroende av en privat fastighetsägares vilja.

Teknisk försörjning

Området ligger utanför befintligt VA-verksamhetsområde. Området bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.

Tillgänglighet service & kollektivtrafik

Områdets lokalisering innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik. Området ligger på ca 700 m gång- och cykelavstånd till Lindome station, ca 75 m avstånd till hållplats Skånällaskolan och ca 1,5 km avstånd till hållplats Lindome centrum.

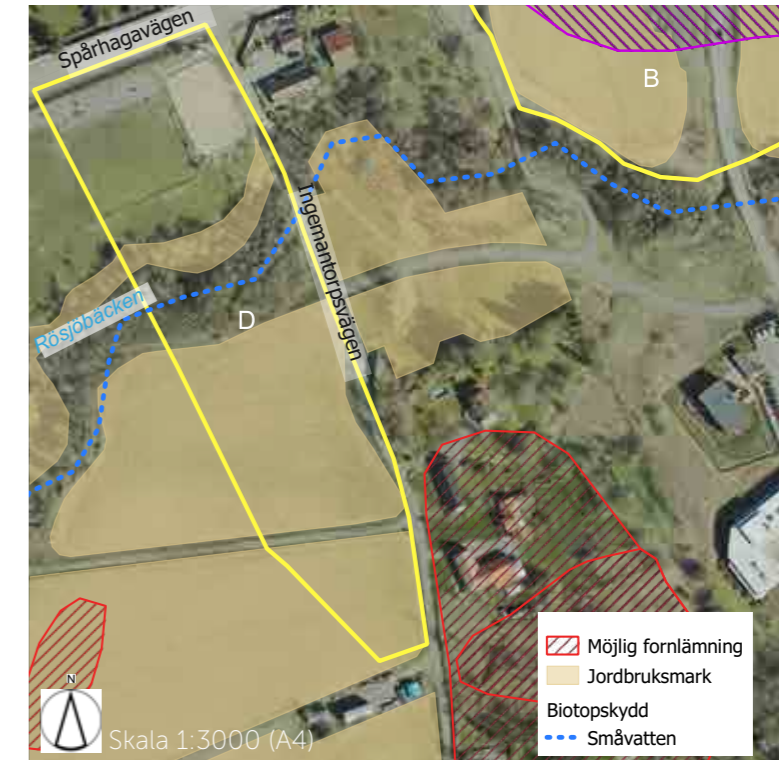
Service tillgången för området är förhållandevis låg avseende kommunal och kommersiell service. Området ligger nära Skånällaskolan (F-6) och det finns tre förskolor i närområdet. Vårdcentral, bibliotek och familjecentral finns på ca 1,5 km gång- och cykelavstånd i Lindome centrum. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, kiosk/postutlämning och restauranger vid Lindome station samt ett större utbud i Lindome centrum.

Koppling till det övergripande vägnätet samt cykelvägnätet

Området har god koppling till vägnät för såväl biltrafik som gång- och cykeltrafik, dock kräver en exploatering troligtvis standardhöjande åtgärder på Ingemantorpvägen för att den skall fungera tillfredsställande som tillfartsväg till området. GC-vägen som börjar öster om området vid Ingemantorpvägen leder till Skånällaskolan och Gastorp i norr, till stationen och Lindome centrum i öst och till Fågelsten i sydöst. Via samma GC-väg nås även GC-vägen längsmed Spårhagavägen.



Väg- och GC-vägnät: Ingemantorpvägen som leder från Spårhagavägen och söderut längs områdets östra gräns. Standardhöjande åtgärder krävs vid eventuell exploatering. GC-väg som viker av österut mot Fågelsten, Lindome Station och centrum skymtas.



Naturvärden & rekreation

Mölnbalds stad har i ÖP 2006 och FÖP för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered definierat området som en del av ett värdefullt kulturlandskap med en viktig grönstruktur längs med Råsjöbacken som korsar området. Råsjöbacken utpekas även som lokalt skyddsvärt naturområde. Enligt FÖP:en bör bäckravinen skyddas p.g.a. dess värde för natur, landskap och rekreation (Mölnbalds stad, 2003, 2006). Råsjöbacken omfattas enligt kommunen gis-lager av biotopskydd, men enligt genomförd naturvärdesinventering (NVI) inom område C bedöms bäcken för bred för att kvalificeras som biotopskyddad. Enligt Mölnbalds stads naturvårdsplan finns inga höga naturvärden (klass 1, 2 eller 3) inom området (Mölnbalds stad 2015).

Området består av främst av öppen åker- och betesmark, men i nordost finns en manege för hästridning och Råsjöbacken med omgivande trädridåer korsar området. Den öppna åker- och betesmarken har ej några förhöjda naturvärden, men är en del av ett värdefullt kulturlandskap med sammanhängande jordbruksmark i sydvästlig riktning. Översiktlig bedömning är att berörd del av Råsjöbacken med omgivande bäckraviner hyser minst påtagliga naturvärden (klass 3). Ingen exploatering eller åtgärder bör ske i bäcken eller omgivande bäckraviner. En buffertzon på ca 15-20m kring bäcken bör lämnas orörd. I eventuell planprocess bör naturinventering göras.



Naturvärde: Råsjöbäcken med omgivande lövträdsridå i norra delen av området. Lokalt skyddsvärt naturområde, biotopskydd samt minst påtagliga naturvärden (klass 3).

Området har rekreationsvärden kopplat till ridning. Ingemantorpvägen nyttjas sannolikt som promenadstråk av närboende med utblick över det sammanhängande jordbrukslandskapet. Råsjöbäcken utgör en viktig del av grönstrukturen.

Kulturmiljövärden

Inom området finns inga identifierade fornlämningar, men det finns flera angränsande fornlämningar. Området utgör en del av ett värdefullt kulturlandskap. Sannolikt kan en arkeologisk utredning komma att krävas i eventuell planprocess.

Landskapsbild

Området är av lantlig karaktär med enskilda gårdar/ bostadshus med vy mot ett delvis öppet sammanhängande jordbrukslandskap. Bäckravinen bör skyddas p.g.a. dess värde för natur, landskap och rekreation enligt FÖP Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered (Mölnads stad, 2003). Exploatering innebär stor påverkan på landskapsbild och visuella värden.

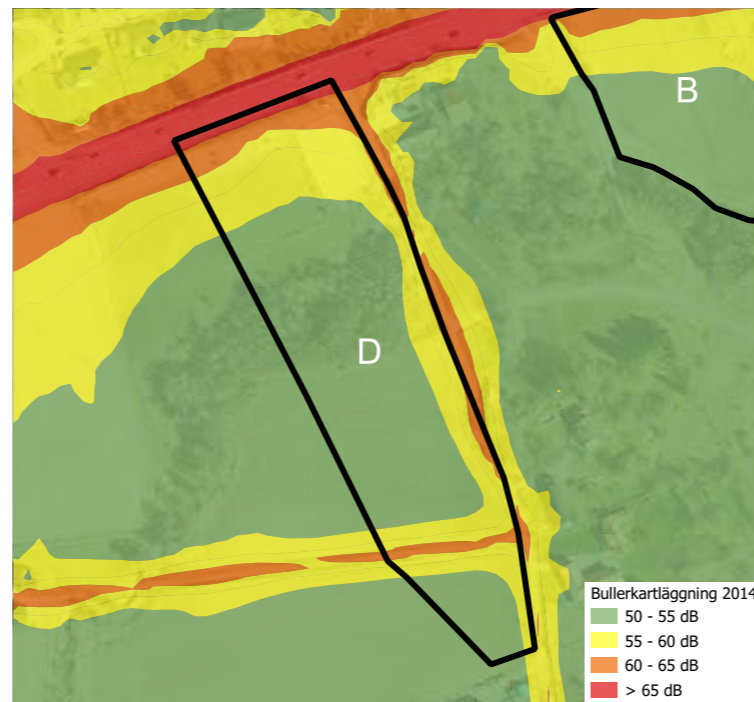
Lokaliseringsutredning Lindome | Mölnads stad | Datum 2022-03-23



Kulturmiljö/landskapsbild: Området utgör en del av ett värdefullt öppet och sammanhängande kultur- och jordbrukslandskap.

Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)

Området är delvis utsatt för buller från Spårhagavägen. Enligt FÖP för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered från 2003 klassas ett område om 80 m på vardera sida av Spårhagavägen som bullerstörd zon, där särskilda åtgärder krävs för att möjliggöra bostadsbebyggelse (Mölnads stad, 2003, sid 39). Bullerkartläggning utförd av Göteborgs stad år 2014 visar att bullernivåerna i de utsatta delarna bedöms variera mellan 50-65 db (dygnsekvivalent ljudnivå). I och med den nya bullerförordningen från år 2015 som tillkommit efter FÖP:ens antagande bedöms bullerproblematiken kunna hanteras inom detaljplanarbetet med utformningsåtgärder för byggnadskroppar. Enligt FÖP:en bör även en zon om 50 m på ömse sidor om Råsjöbäcken lämnas orörd pga skredrisk (erosionsklass 5-6).



Jordbruksmarkens brukningsvärde

Området omfattar ca 1,3 ha jordbruksmark uppdelat på tre fält. Enligt Jordbruksverkets blockdatabas är marken registrerad för jordbruksstöd. Norra fältet är ca 0,2 ha, och utgörs av en grusad ridmanege och gräsbevuxna intensivt betade hästhagar. Historiskt har det norra fältet använts som jordbruksmark. Fältet är mycket litet men har en god form då det är kvadratisk.



Jordbruksmarkens brukningsvärde: Norra fältet, som utgörs av ridmanege samt beteshagar.

Mellersta fältet är totalt ca 1,1 ha, varav ca 0,9 ha ingår i område D. Historiskt sett har fältet använts som jordbruksmark och utgörs av åkermark med vallodling. Vid platsbesök den 24 februari 2022 noterades gammalt fjolårsgräs vilket visar att den inte skördades under 2021. Möjligtvis togs en tidig skörd men återväxten har låtit stå kvar och vissna ner. Vid platsbesöket noterades att artsammansättningen består av gräsarter vilket tyder på en vall i produktion. Dock fanns inslag av fuktgynnade arter såsom tuvtätel vilket sänker vallens produktivitet. Blockstorleken är liten i ett nationellt perspektiv, men utifrån medel- och medianstorleken för jordbruksblock i Mölnads kommun utgör mellersta fältet inom område D ett medelstort block. Den regelbundna formen på åkern ger den bra förutsättningar för brukning med maskiner. Skulle 0,9 ha av de totalt 1,1 ha bebyggas så skulle resterande del utanför områdesgränsen (ca 0,2 ha) få ett lägre brukningsvärde på grund av den ringa storleken. Jordarten består av glacial finlera vilket har goda odlingsförutsättningar (SGU, 2022). I åkermarkens sydöstra hörn (korsningen Ingemantorpsvägen/ Ingemantorpsvägen) noteras ett mindre område med troliga markpackningskador vilket lett till stående vatten och dålig tillväxt, se foto nedan.



Jordbruksmarkens brukningsvärde: Troliga markpackningsskador orsakar stående vatten och sämre tillväxt i det sydöstra hörnet av det mellersta fältet.

Södra fältet är totalt ca 1,8 ha enligt Jordbruksverkets blockdatabasen varav ca 0,3 ha ingår i område D. Historiskt sett har fältet använts som jordbruksmark och utgörs av åkermark med vallodling. Vid platsbesök den 24 februari 2022 noterades inte någon större mängd fjolårsgräs vilket tyder på att den skördades under 2021. Artsammansättningen består av gräsarter vilket tyder på en produktiv vall. Fältets storlek är litet utifrån optimal drifteffektivitet, men utifrån medel- och medianstorlek för jordbruksblock i Mölndals kommun så utgör område D ändå ett medelstort block. Den regelbundna formen på åkern ger den bra förutsättningar för brukning med maskiner. Skulle 0,3 ha av de totalt 1,8 ha bebyggas så skulle resterande del få ett något lägre brukningsvärde då den brukningsbara ytan blir mindre.

Jordarten består av glacial finlera vilket har goda odlingsförutsättningar (SGU, 2022). Dräneringen tycks fungera tillfredsställande.

Område D ligger längre bort ifrån tätorten i ett sammanhängande jordbrukslandskap, vilket innebär att brukning av marken är mindre störande för allmänheten i form av gödSELLUKT, stora maskiner på vägarna, buller mm och jordbrukare har lättare att ta sig fram med maskiner. Föroreningar från stadsmiljön på fälten blir också mindre. Arrondering är god då det ligger i anslutning till potentiellt brukningscentrum på adress Ingemantorp svägen 1.

Område E



Området är beläget söder om Spårhagavägen och väster om Gamla Riksvägen ca 600 m söder om Lindome station och ca 1,2 km sydväst om Lindome centrum. Området har en area på drygt 8,5 ha.

Planförhållande (ÖP, DP)

Området ingår i fokusområdet för förtätning i granskningsförslag till ny ÖP. Kommunen har gjort ställningstagandet att marken är prioriterad för bostadsförsörningsändamål som ett område med gångavstånd till kollektivtrafik och service, och att ett ianspråktagande av jordbruksmark kan vara motiverat om en prövning visar att ingen alternativ plats finns för en likvärdig exploatering inom 800 m till stationen.

Västra delen av området omfattas av gällande detaljplan för Fågelsten 1:24 m.fl. och är planlagt som naturmark. Tänkt exploatering överensstämmer ej med gällande detaljplan för denna del av området.

Markögoförhållanden

Marken i området är i huvudsak kommunägd, bortsett från ca 2 ha i södra delen av området som är privatägd och tillhör fastigheterna Fågelsten 1:24 samt Ranntorp 1:23. Detta medför att förutsättningarna för ett genomförande av ett planarbete försämras, och en exploatering blir beroende av en privat fastighetsägares vilja.

Teknisk försörjning

Området ligger utanför befintligt VA-verksamhetsområde, men angränsar i väst till befintligt VA-verksamhetsområde för dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar i Fågelstens bostadsområde. Området bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur, men det kan krävas pumpstation för vattentillförsel pga topografien?

Tillgänglighet service & kollektivtrafik

Områdets lokalisering innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik. Området ligger på ca 600 m gång- och cykelavstånd till Lindome station, ca 1,2 km avstånd till hållplats Lindome centrum och ca 800 m avstånd till hållplats Skånällaskolan.

Service tillgången för området är förhållandevis låg avseende kommunal och kommersiell service. Området ligger ca 750 m från Skånällaskolan (F-6) och det finns tre förskolor inom 900 m gång- och cykelavstånd. Vårdcentral, bibliotek och familjecentral finns på ca 1,1 km gång- och cykelavstånd i Lindome centrum. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, kiosk/postutlämning och restauranger vid Lindome station samt ett större utbud i Lindome centrum.



Väg- och GC-vägnät: Kjellbergsvägen som leder från Gamla riksvägen och söderut längs områdets östra gräns. Standardhöjande åtgärder krävs vid eventuell exploatering. Ny GC-väg längs Kjellbergsvägen som kopplar till GC-väg längs Gamla riksvägen mot Lindome Station och centrum kan krävas.



Gång- och cykelvägnät: Befintlig GC-väg längs med gamla riksvägen.

Koppling till det övergripande vägnätet samt cykelvägnätet

Området har medelgod koppling till övergripande vägnät samt gång- och cykelvägnät. Det krävs förbättring av kopplingen till befintligt GC-vägnät. Eventuellt ny GC-väg längs Kjellbergsvägen som ansluter till befintlig GC-väg längs Gamla riksvägen samt eventuellt nya kopplingar som ansluter till Fågelstens bostadsområde. Koppling till övergripande vägnät är god, men en exploatering kräver standardhöjande åtgärder på Kjellbergsvägen.

Naturvärden & rekreation

Det finns stenmurar i området som eventuellt är biotopskyddade, bl.a. längs med den norra områdesgränsen. I övrigt utgörs området av ett skogsbevuxet höjdområde med blandskog med minst delområden med vissa naturvärden (klass 4). Enligt Mölndals stads naturvårdsplan finns inga höga naturvärden (klass 1, 2 eller 3) inom området (Mölndals stad 2015).

I fortsatt planprocess bör naturinventering göras.

Västra delen av området utpekats som bostadsnära naturmark i grönplanen för östra Lindome, Flyttfågelvägens naturmark nordöstra, (Mölndals stad, 2022c) och utnyttjas sannolikt för närrekreation av boende i Fågelsten. Exploatering påverkar områdets rekreativvärden.

Kulturmiljövärden

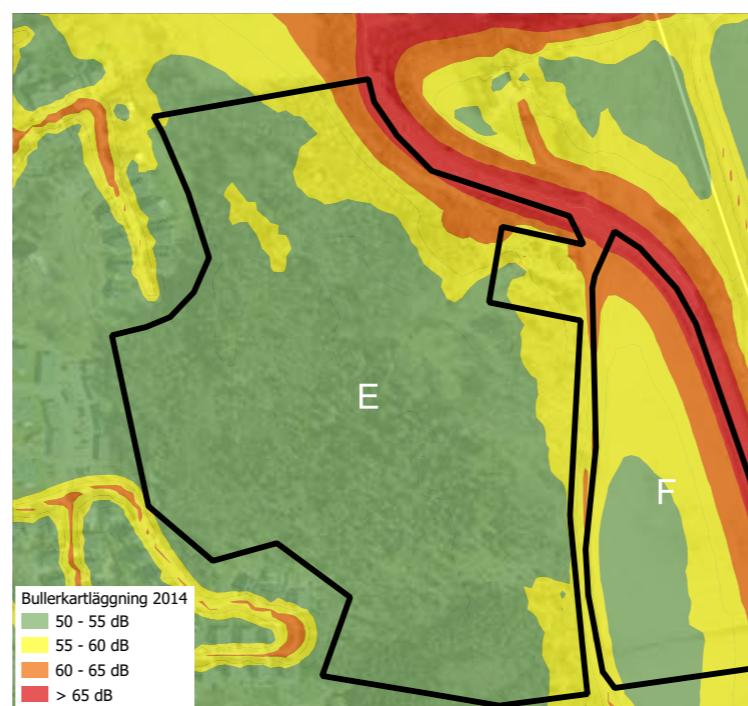
Inom området förekommer fornlämningar och kulturlämningar i form av en möjlig boplatz i områdets norra del, en stensättning med tveksam status som fornlämning samt en fyndplats för flintyxa. Stenmurar visar på tidigare markanvändning, varav vissa kan omfattas av biotopskydd. Arkeologisk utredning krävs för området.

Landskapsbild

Området utgörs främst av skogsmark och kuperad terräng. Påverkan på landskapsbild kan minskas om byggnation anpassas efter terräng. Byggnation på högre partier bör undvikas helt.



Naturvärde: Stenmur längs områdets norra gräns. Omfattas ev. av biotopskydd.



Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)

Området berörs delvis av bullerproblematik från järnväg och Gamla riksvägen längs områdets östra och norra sida. Bullerkartläggning utförd av Göteborgs stad år 2014 visar att bullernivåerna i de utsatta delarna bedöms variera mellan 50-65 db (dygnsekvivalent ljudnivå). I och med den nya bullerförordningen från 2015 som tillkommit efter FÖP:ens antagande bedöms bullerproblematiken kunna hanteras inom detaljplanarbetet med utformningsåtgärder för byggnadskroppar.

Jordbruksmarkens brukningsvärde

Området omfattar ingen jordbruksmark.

Område F



Området är beläget väster om Gamla riksvägen och järnvägen ca 600 m söder om Lindome station och ca 1,2 km sydväst om Lindome centrum. Området har en area på drygt 2,6 ha.

Planförhållande (ÖP, DP)

Området ingår i fokusområdet för förtätning i granskningsförslag till ny ÖP. Kommunen har gjort ställningstagandet att marken är prioriterad för bostadsförsörjningsändamål som ett område med gångavstånd till kollektivtrafik och service, och att ett ianspråktagande av jordbruksmark kan vara motiverat om en prövning visar att ingen alternativ plats finns för en likvärdig exploatering inom 800 m till stationen.

Området är ej detaljplanlagt.

Markögoförhållanden

Marken i området är kommunägd. Förutsättningarna för ett genomförande av ett planarbete är därmed goda.

Teknisk försörjning

Området ligger utanför befintligt VA-verksamhetsområde. Området bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.

Tillgänglighet service & kollektivtrafik

Områdets lokalisering innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik. Området ligger på ca 600 m gång- och cykelavstånd till Lindome station, ca 1,2 km avstånd till hållplats Lindome centrum och ca 800 m avstånd till hållplats Skånällaskolan.

Serviceutgången för området är förhållandevis låg avseende kommunal och kommersiell service. Området ligger ca 750 m från Skånällaskolan (F-6) och det finns tre förskolor inom 900 m gång- och cykelavstånd. Vårdcentral, bibliotek och familjecentral finns på ca 1,1 km gång- och cykelavstånd

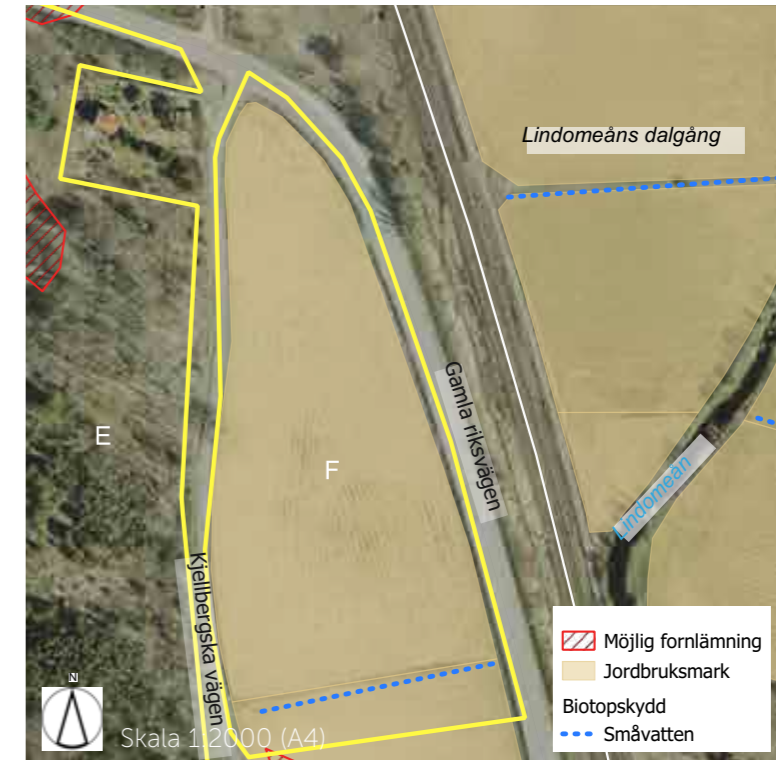
i Lindome centrum. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, kiosk/postutlämning och restauranger vid Lindome station samt ett större utbud i Lindome centrum.

Koppling till det övergripande vägnätet samt cykelvägnätet

Området har medelgod koppling till övergripande vägnät samt gång- och cykelvägnät. Det krävs förbättring av kopplingen till befintligt GC-vägnät. Eventuellt krävs en ny GC-väg längs Kjellbergsvägen som ansluter till befintlig GC-väg längs Gamla riksvägen samt eventuellt nya kopplingar som ansluter till Fågelstens bostadsområde. Koppling till övergripande vägnät är god, men en exploatering kräver standardhöjande åtgärder på Kjellbergsvägen.



Väg- och GC-vägnät: Kjellbergsvägen som leder från Gamla riksvägen och söderut längs områdets östra gräns. Standardhöjande åtgärder krävs vid eventuell exploatering. Ny GC-väg längs Kjellbergsvägen som kopplar till GC-väg längs Gamla riksvägen mot Lindome Station och centrum kan krävas.



Naturvärden & rekreation

Området utgörs av öppen åkermark utan förhöjda naturvärden. Möjligen kan visst naturvärde finnas i ett mindre fuktstråk med enstaka lövträd vid väggkant i västra delen av området. Ett biotopskyddat dike korsar området i söder, se foto nedan. Enligt Mölndals stads naturvårdsplan finns inga höga naturvärden (klass 1, 2 eller 3) inom området (Mölndals stad 2015).

Visst visuellt rekreativvärde kopplat till utblicken över Kungsbackaåns/Lindomeåns dalgång har identifierats.



Naturvärde: Biotopskyddat dike korsar området i söder.

Kulturmiljövärden

Inom området finns inga identifierade kulturmiljövärden eller fornlämningar. Området gränsar dock i söder till en fornlämning (boplats) varför en arkeologisk utredning kan komma att krävas vid eventuell exploatering.

Landskapsbild

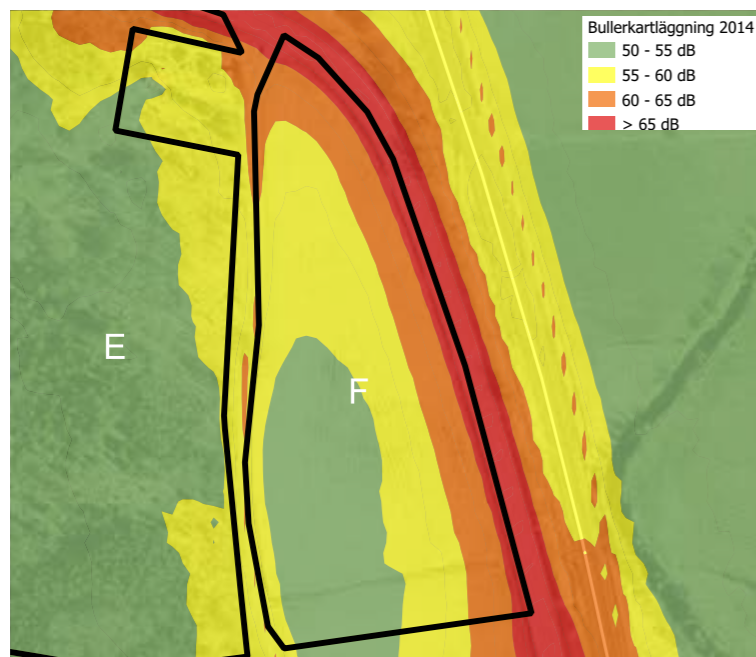
Området utgörs av öppen jordbruksmark som sluttar svagt ned mot Gamla riksvägen, och ligger inom Lindomeåns dalgång.

Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)

Ligger inom riskområde för farligt godsled (järnväg). Minsta avstånd mellan områdesgräns och spårmittpunkt är 33 m. Riskutredning krävs vid exploatering, och bostadsändamål kan visas vara olämpligt i området eller delar av området. Området berörs delvis av bullerproblematik från järnväg och Gamla riksvägen längs. Bullerkartläggning utförd av Göteborgs stad år 2014 visar att bullernivåerna i området bedöms variera mellan 50-65 db (dygnsekvivalent ljudnivå). I och med den nya bullerförordningen från 2015 som tillkommit efter FÖP:ens antagande bedöms bullerproblematiken kunna hanteras inom detaljplanarbetet med utformningsåtgärder för byggnadskroppar.

Området sluttar ned mot lågpunkt vid Gamla riksvägen och är översvämningsbenäget under delar av året med höga vattenstånd. Vid platsbesök stod områdets sydöstra del under vatten. I FÖP för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered från 2003 konstateras att området troligen behöver fyllas ut för att kunna bebyggas, vilket medför sättningar på sikt. Stabiliteten för området bör undersökas närmare vid detaljprojektering (Mölnads stad, 2003).

I området råder erosionsrisk klass 4.



Hälsa, risk & säkerhet/Jordbruksmarkens brukningsvärde: Delar av området översvämmas vid högt vattenstånd. I samband med platsbesök sågs fuktgynnade växter som minskar kvaliteten och produktiviteten på vallen.

Jordbruksmarkens brukningsvärde

Området omfattar ca 2,5 ha jordbruksmark av typen åker med vallodling, uppdelat i två fält. Enligt Jordbruksverkets blockdatabas är marken registrerad för jordbruksstöd. Norra fältet är ca 2,2 ha, vilket är litet utifrån optimal drifteffektivitet, men utifrån medel- och medianstorlek för jordbruksblock i Mölnads kommun så utgör det norra fältet ändå ett stort block. Den regelbundna formen på åkern ger den bra förutsättningar för brukning med maskiner. Södra fältet utgör totalt ca 1,5 ha, varav endast ca 0,3 ha ingår i område F. Fältets storlek är litet utifrån optimal drifteffektivitet, men utifrån medel- och medianstorlek för jordbruksblock i Mölnads kommun så utgör det norra fältet ändå ett medelstort block. Den regelbundna formen på åkern ger den bra förutsättningar för brukning med maskiner. Skulle 0,3 ha av de totalt 1,5 ha bebyggas så skulle resterande del få ett något lägre brukningsvärde då den brukningsbara ytan blir mindre. Fälten har historiskt använts som jordbruksmark och utgörs av åkermark med vallodling. Fälten ägs av kommunen, och brukas genom arrende av samma brukare som marken i område C. Järnvägen öster om fälten skiljer delområdet från resterande sammanhängande jordbrukslandskap i öst. Arronderingen är ändå god då det ligger nära och brukningscentrum vid område C. Vid platsbesök den 24 februari 2022 noterades att ett stort innehåll av fuktgynnade arter såsom tuvtåtel. Vallen bedömdes vara extensivt skött och inte vara produktiv. Den ser inte ut att ha skördats under 2021. Jordarten består av glacial finlera med undantag för fältens östra del om består av svämsediment med

ler och silt från Lindomeån (SGU, 2022). Östra delarna är svårt vattenpåverkade och vid platsbesöket i februari 2022 stod de under vatten. Detta kan dock förbättras genom dränering. Fält som ligger lågt i landskapet och tenderar att översvämmas kan i framtiden få högre värde då de klarar extremväder i form av torka bättre än övriga fält som lättare torkar ut. Området ligger längre bort ifrån tätorten vilket innebär att brukning av marken är mindre störande för allmänheten i form av gödSELLUKT, stora maskiner på vägarna, buller mm och jordbrukare har lättare att ta sig fram med maskiner. Föroreningar från stadsmiljön på fälten blir också mindre.

Område G



Området är beläget mellan Sagbäcksvägen och Sagbrovägen ca 550 m nordöst om Lindome station och ca 300 m nordväst om Lindome centrum. Området har en area på drygt 9,3 ha.

Planförhållande (ÖP, DP)

Området ingår i fokusområdet för förtätning i granskningsförslag till ny ÖP. Kommunen har gjort ställningstagandet att marken är prioriterad för bostadsförsörjningsändamål som ett område med gångavstånd till kollektivtrafik och service, och att ett ianspråktagande av jordbruksmark kan vara motiverat om en prövning visar att ingen alternativ plats finns för en likvärdig exploatering inom 800 m till stationen.

Området omfattas av följande fyra detaljplaner av de äldre typerna stadsplan och byggnadsplan:

- Förslag till utvidgning av stadsplanen för Lindome i Mölndals kommun Valåsdalen etapp 2 från 1973
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Lindome i Mölndals kommun, område norr om Lindome järnvägsstation från 1975
- Förslag till byggnadsplan för del av Lindome samhälle, omfattande området öster om järnvägen samt Hallesboområdet från 1965
- Förslag till byggnadsplan för del av Valåsdalen, etapp 1 m.m. från 1969

Området är planlagt som parkmark i samtliga planer ovan. En del av området i söder är ej detaljplanlagt. Tänkt exploatering överensstämmer ej med gällande detaljplaner för delar av området.

Markögoförhållanden

Två delar av områdets norra delar är kommunägda, och uppgår till ca 40% av områdets totala areal. Resterande område utgörs av flertalet privata fastigheter. Detta medför att förutsättningarna för genomförande av planarbete försämras, och en exploatering blir beroende av flertalet privata fastighetsägares vilja.

Teknisk försörjning

Området ligger inom befintligt VA-verksamhetsområde för dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar. Området bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur, men det kan krävas pumpstation för vattentillförsel pga. topografin.

Tillgänglighet service & kollektivtrafik

Områdets lokalisering innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik. Området ligger på ca 550 m gång- och cykelavstånd till Lindome station och ca 450 m avstånd till hållplats Lindome centrum.

Service tillgången för området är mycket god avseende kommunal och kommersiell service. Området ligger ca 150m från Almåsskolan, 200m från Valåsskolan och ca 300m från Valås förskola. Vårdcentral, bibliotek och familjecentral finns på ca 300 m gång- och cykelavstånd i Lindome centrum. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, kiosk/postutlämning och restauranger vid Lindome station samt ett större utbud i Lindome centrum.



Koppling till det övergripande vägnätet samt cykelvägnätet
Området har medelgod koppling till övergripande vägnät samt gång- och cykelvägnät. Kopplingen till befintligt GC-vägnät är mycket god, men har en viss lutning. Via de befintliga GC-vägar som omger området kan hela Lindome tätort nås. Området kan eventuellt trafikmatas via Sagbrovägen om en ny koppling anläggs. Området är mycket kuperat, och anläggning av en ny väg inom området försvåras av topografin och antas bli mycket kuperad. I detta skede går det ej att säkerställa att anläggning av ny väg kan genomföras på tillfredställande vis.



Väg- och GC-vägnät: Sagbrovägen samt GC-väg längs med områdets östra gräns.



Rekreativsvärde: Två av de många promenadstigarna i området.

Naturvärden & rekreation

Den kommunägda delen av området är utpekad som bostadsnära naturmark i grönplanen för östra Lindome (Stora Valås naturmark) och resten som skog (Mölnads stad, 2022c). Området utgörs av ett höjdområde med bland- och barrskog som i vissa delar kan hysa vissa naturvärden (klass 4). Enligt Mölnads stads naturvårdsplan finns inga höga naturvärden (klass 1, 2 eller 3) inom området (Mölnads stad 2015).

Stora rekreativsvärden identifierades i området. Området nyttjas för närrekreation av boende i Lindome och ett stort antal promenadstigar finns i området. Området är del av Stora Valås naturmark som ingår i ett sammanhängande grönområde som sträcker sig via område G norrut mot Isaks mosse närströvsområde. I grönplanen för östra Lindome pekas Stora Valås naturmark ut som ett av de två viktigaste områdena med sparad natur mellan tätbebyggda bostadsområden (Mölnads stad, 2022c).

Kulturmiljövärden

Inom området förekommer en fornlämning i form av ett röse. En förhistorisk gravanläggning med markerat välvd profil, uppbyggd av stenar utan synlig inblandning av sand eller jord) Sannolikt kan en arkeologisk utredning komma att krävas

Landskapsbild

Området utgörs av skogsbevuxet höjdområde och är en del av naturområdet Stora Valås. Området har devis mycket kuperad terräng och är ett dominerande inslag i landskapsbilden i Lindome tätort. Påverkan på landskapsbilden kan minskas om byggnation anpassas efter terräng. Byggnation på högre partier bör undvikas helt.

Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)

Inga kända risker har identifierats inom området. Geoteknisk utredning bedöms vara nödvändig vid exploatering.

Jordbruksmarkens brukningsvärde

Området omfattar ingen jordbruksmark.



Landskapsbild: Mycket kuperad skogbeklädd bergsmark. Branta sluttningar områdets östra och norra delar.

Område H



Området är beläget mellan Sagbrovägen och Valåsvägen ca 650 m nordöst om Lindome station och ca 150 m norr om Lindome centrum. Området har en area på knappt 3,1 ha.

Planförhållande (ÖP, DP)

Området ingår i fokusområdet för förtätning i granskningsförslag till ny ÖP. Kommunen har gjort ställningstagandet att marken är prioriterad för bostadsförsörjningsändamål som ett område med gångavstånd till kollektivtrafik och service, och att ett ianspråktagande av jordbruksmark kan vara motiverat om en prövning visar att ingen alternativ plats finns för en likvärdig exploatering inom 800 m till stationen.

Området omfattas av följande tre detaljplaner av de äldre typerna stadsplan och byggnadsplan:

- Förslag till byggnadsplan för del av Valåsdalen, etapp 1 m.m. från 1969
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Lindome i Mölndals kommun, område vid centrum från 1973
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Lindome i Mölndals kommun, område vid panncentralen i Lindome centrum från 1978

Området är planlagt som parkmark, samlings- och föreningslokaler och allmänt ändamål. Tänkt exploatering överensstämmer ej med gällande detaljplaner.

Marköförförhållanden

Marken i området är kommunägd. Förutsättningarna för ett genomförande av ett planarbete är därmed goda.

Teknisk försörjning

Området ligger inom befintligt VA-verksamhetsområde för dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar. Området bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.

Tillgänglighet service & kollektivtrafik

Områdets lokalisering innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik. Området ligger på ca 650 m gång- och cykelavstånd till Lindome station och ca 175 m avstånd till hållplats Lindome centrum.

Service tillgången för området är mycket god avseende kommunal och kommersiell service. Området ligger ca 150m från Valåsskolan, 200m från Almåsskolan och i direkt anslutning till Valås förskola. Vårdcentral, bibliotek och familjecentral finns på ca 150 m gång- och cykelavstånd i Lindome centrum. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, kiosk/postutlämning och restauranger vid Lindome station på ca 650 m gång- och cykelavstånd samt ett större utbud i Lindome centrum.



Väg- och GC-vägnät: Vä: Granitvägen.
Hö: GC-väg längs med områdets västra gräns.



Koppling till det övergripande vägnätet samt cykelvägnätet

Området har medelgod koppling till övergripande vägnät samt gång- och cykelvägnät. Det är eventuellt möjligt att trafikmata området via Sagbrovägen om en ny koppling anläggs alternativt från Valåsvägen/Granitvägen. Kopplingen till GC-vägnät är mycket god, men med en viss lutning. Via de befintliga GC-vägar som omger området kan hela Lindome tätort nås.

Naturvärden & rekreation

Området utgörs av ett mindre skogsområde med bland- och barrskog och vissa öppna ytor som i vissa delar kan hysa vissa naturvärden (klass 4). Området är utpekad som bostadsnära naturmark och skog i grönstrukturplan och hyser Mölndals cykelklubbs föreningslokal, teknikbana och stigar. Området nyttjas för närrekreation av boende i Lindome och är del av Stora Valås naturmark som ingår i ett sammanhängande grönområde som sträcker sig via område G norrut mot Isaks mosse närströvsområde. I grönplanen för östra Lindome pekas Stora Valås naturmark ut som ett av de två viktigaste områdena med sparad natur mellan tätbebyggda bostadsområden (Mölndals stad, 2022c). Enligt Mölndals stads naturvårdsplan finns inga höga naturvärden (klass 1, 2 eller 3) inom området (Mölndals stad 2015).

Kulturmiljövärden

Inom området finns inga identifierade kulturmiljövärden eller fornlämningar. Eventuellt kan en arkeologisk utredning komma att krävas vid exploatering.

Landskapsbild

Området utgörs av skogsmark och del av naturområdet Stora Valås. Påverkan på landskapsbild kan minskas om byggnation anpassas efter terräng och placeras i nära anslutning till befintlig bebyggelse.



Landskapsbild: Skogsmark kring kullen i norra delen av området.



Rekreativsvärde: Mölndals cykelklubbs teknikbana.



Rekreativsvärde: Mölndals cykelklubbs klubbstuga samt teknikbana.



Hälsa risk och säkerhet: Valås panncentral, vid områdets östra gräns.

Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)

Området gränsar till Valås panncentral i öster, vars tillståndspliktiga verksamhet omfattar installation och drift av oljepannor om vardera 11 MW tillförd effekt för topp- och reservproduktion. Panncentralen är således endast i drift under kortare perioder med stort energibehov. Viss risk kan föreligga även när verksamheten ej är aktiv kopplat till förvaring av brandfarliga vätskor. En riskutredning kan komma att krävas vid exploatering.

Jordbruksmarkens brukningsvärde

Området omfattar ingen jordbruksmark.

UTVÄRDERINGSMATRIS

Bra	Medel	Mindre bra
Exploatering har ingen negativ påverkan eller innebär goda planeringsförutsättningar.	Exploatering har viss negativ påverkan eller innebär medelgoda planeringsförutsättningar.	Exploatering har huvudsakligen negativ påverkan eller innebär mindre goda planeringsförutsättningar.

	Område A	Område B	Område C	Område D	Område E	Område F	Område G	Område H
Tillgänglighet till kollektivtrafik	Förutsättningar för kollektivtrafik är goda. Nära järnvägsstationen (ca 300m) och busshållplats Skånällaskolan (ca 75m). Ca 1 km från hållplats Lindome centrum.	Förutsättningar för kollektivtrafik är goda. Nära järnvägsstationen (ca 350m) och busshållplats Skånällaskolan (ca 50m). Ca 1,1 km till hållplats Lindome centrum.	Förutsättningar för kollektivtrafik är goda. Mycket nära järnvägsstationen (ca 100m). Ca 1 km från hållplats Lindome centrum och ca 300 m från hållplats Skånällaskolan.	Förutsättningar för kollektivtrafik är goda. Nära busshållplats Skånällaskolan (ca 75m) samt ca 700m från järnvägsstationen. Ca 1,6 km från hållplats Lindome centrum.	God tillgänglighet till järnvägsstationen (ca 600m). Ca 1,2 km från hållplats Lindome centrum och ca 800 m från hållplats Skånällaskolan.	God tillgänglighet till järnvägsstationen (ca 600m). Ca 1,2 km från hållplats Lindome centrum och ca 800 m från hållplats Skånällaskolan.	God tillgänglighet till järnvägsstationen (ca 550m) och hållplats Lindome centrum (ca 450 m).	God tillgänglighet till järnvägsstationen (ca 650m). Nära busshållplats Lindome Centrum (ca 175m).
Tillgänglighet till service	God tillgänglighet till service. Ca 300m till stationsområdet. Ca 1,1 km till Lindome centrum. I direkt anslutning till skola och förskolor. En exploatering enligt förslag i aktuellt planbesked kan innebära ett starkt kommunalt serviceutbud i området med ev. förskola.	God tillgänglighet till service. Ca 350m till stationsområdet. Ca 1,2 km till Lindome Centrum. Nära till skola och förskolor. En exploatering enligt förslag i aktuellt planbesked innebär ett starkt kommunalt serviceutbud i området med Äldreboende.	God tillgänglighet till service. Stationsområdet ca 100m, ca 1 km till Lindome centrum. Nära till skola och förskolor. En exploatering enligt förslag i aktuella planbesked kan innebära ett starkt kommunalt serviceutbud i området med ev. förskola eller äldreboende.	Förhållandevis låg tillgänglighet till service. Ca 700 m till stationsområdet. Ca 1,5 km till Lindome centrum. En exploatering enligt förslag i aktuella planbesked kan innebära ett starkt kommunalt serviceutbud i området med ev. förskola eller äldreboende.	Förhållandevis låg tillgänglighet till service. Ca 500 m till stationsområdet och ca 1,1km till Lindome centrum. En exploatering enligt förslag i aktuella planbesked kan innebära ett starkt kommunalt serviceutbud i området med ev. förskola eller äldreboende.	Förhållandevis låg tillgänglighet till service. Ca 500 m till stationsområdet och ca 1,1km till Lindome centrum. En exploatering enligt förslag i aktuella planbesked kan innebära ett starkt kommunalt serviceutbud i området med ev. förskola eller äldreboende.	Mycket god tillgänglighet till service. Ca 300m till Lindome centrum. 150m till Almåsskolan, 200m till Valåsskolan och ca 300m till Valås förskola. En exploatering enligt förslag i aktuella planbesked kan innebära ett starkt kommunalt serviceutbud i området med ev. förskola eller äldreboende.	Mycket god tillgänglighet till service. Ca 150m till Lindome centrum. Ca 150m till Valåsskolan, 200m till Almåsskolan och ligger i direkt anslutning till Valås förskola. En exploatering enligt förslag i aktuella planbesked kan innebära ett starkt kommunalt serviceutbud i området med ev. förskola eller äldreboende.
Koppling till det övergripande vägnätet samt gång- och cykelvägnätet	Mycket god koppling till vägnät och till GC-vägnät med hög standard.	Mycket god koppling till vägnät och till GC-vägnät med hög standard.	Befintlig infart: Osäkert om den kan användas pga standard och trafiksäkerhet. Mycket god koppling till GC-vägnät med hög standard.	Befintlig väg: osäkert hur den kan användas i befintlig standard. Gång- och cykeltrafik är goda. Standardhöjande åtgärder krävs för Ingemantorsvägen.	Kräver ny anslutning till både vägnät och GC-vägnät. Ev. möjligt att trafikmata via Kjellbergsvägen med standardhöjande åtgärder. Ny anslutning antas bli kuperad vilket försämrar tillgängligheten.	Kopplingen till GC-vägnät kräver utbyggnad, ev. längs Kjellbergsvägen. Koppling till övergripande vägnät är god, men en exploatering kräver standardhöjande åtgärder på Kjellbergsvägen.	Kan ev. trafikmatas via Sagbrovägen. Ny väg inom området försvaras av topografin, och antas bli mkt kuperad. Koppling till GC-vägnät är mycket god, men med viss lutning.	Kan ev. trafikmatas via Sagbrovägen alternativt från Valåsvägen/Granitvägen. Koppling till GC-vägnät är mycket god, men med viss lutning.
Naturvärden	Bäck/omgrävt dike och biotopskyddad bäck och träd/buskar kring träd/buskar hyser möjligen visst naturvärden (klass 4).	Råsjöbacken invid området är del av värdefullt kulturlandskap med en viktig grönstruktur. Bäckravinen är lokalt skyddsvärt naturområde samt biotopskyddad. Genom buffertzonen på ca 20 m från Råsjöbacken kan naturvärdena vid Råsjöbacken bevaras.	Bäck med omgivande lövträdsridåer är biotopskyddad och sannolikt minst vissa naturvärden (klass 4), möjligen klass 3. Skogsbestånd vid gård med minst enstaka lövträd med visst naturvärde. Exploatering bör undvikas kring bäck och i skogsbestånd. Om exploatering blir aktuell bör en naturinventering göras.	Råsjöbacken invid området är del av värdefullt kulturlandskap med en viktig grönstruktur. Bäckravinen är lokalt skyddsvärt naturområde samt biotopskyddad. Bäckravinen är lokalt skyddsvärt naturområde. Buffertzonen på ca 15-20m kring bäcken bör lämnas orörd. Om exploatering blir aktuell bör en naturinventering göras.	Utpekad som bostadsnära naturmark i grönstrukturplan (Flyttfågelvägens naturmark nordöstra). Stenmurar eventuellt biotopskyddade. I övrigt ett skogbevuxet höjdområde med blandskog med minst delområden med vissa naturvärden (klass 4). Om exploatering blir aktuell bör en naturinventering göras.	Öppen åkermark utan förhöjda naturvärden. Möjligen kan visst naturvärde finnas i mindre fuktstråk med enstaka lövträd vid väggkant i västra delen av området samt biotopskyddat dike. Om exploatering blir aktuell bör en naturinventering göras.	Kommunägda delen av området är utpekad som bostadsnära naturmark i grönstrukturplan (Stora Valås naturmark), resten som skog. Höjdområde med bland- och barrskog som i vissa delar kan hysa vissa naturvärden (klass 4). Inga höga naturvärden (klass 1-3) enligt naturvårdsplan. Exploatering innebär ingrepp i naturmark och förlust av grön- och rekreationsområde	Bostadsnära naturmark i grönstrukturplan. Mindre skogsområde med bland- och barrskog och vissa öppna ytor som i vissa delar kan hysa vissa naturvärden (klass 4). Inga höga naturvärden (klass 1-3) enligt naturvårdsplan. Exploatering innebär ingrepp i naturmark och förlust av grön- och rekreationsområde
Kulturmiljövärden	Inom området finns inga identifierade kulturmiljövärden eller fornlämningar.	Kulturhistorisk lämning: Fyndplats för stenyxa 1989. Sannolikt kan en arkeologisk utredning komma att krävas.	Näriggande gård utpekad som värdefull kulturmiljö i tidigare kulturmiljöprogram (1988). Hänsyn bör tas till gården som en kulturhistorisk enhet kopplad till tidigare jordbrukslandskap. En eventuell exploatering bedöms påverka kulturmiljövärdet negativt. Arkeologisk utredning krävs för området.	Inom området finns inga identifierade fornlämningar, men flera angränsande fornlämningar. Utgör en del av ett värdefullt kulturlandskap. Sannolikt kan en arkeologisk utredning komma att krävas.	Förekomst av fornlämningar och kulturlämningar: stensättning (tveksam), möjlig boplats, fyndplats flintyxa. Gränsar i norr till boplats. Stenmurar visar på tidigare markanvändning, vissa kan omfattas av biotopskydd. Arkeologisk utredning krävs för området.	Inom området finns inga identifierade kulturmiljövärden eller fornlämningar. Gränsar dock i söder till en fornlämning: (boplats) varför en arkeologisk utredning kan komma att krävas.	Förekomst av en fornlämning (Röse). Sannolikt kan en arkeologisk utredning komma att krävas	Inom området finns inga identifierade kulturmiljövärden eller fornlämningar. Sannolikt kan en arkeologisk utredning komma att krävas.
Landskapsbild	Exploatering innebär viss påverkan på landskapsbild och visuella värden men innebär samtidigt en naturlig förtätning/sammankoppling mellan västra och östra Lindome.	Exploatering innebär viss påverkan på landskapsbild och visuella värden men innebär samtidigt en naturlig förtätning/sammankoppling mellan västra och östra Lindome.	Exploatering innebär viss påverkan på landskapsbild och visuella värden men innebär samtidigt en naturlig förtätning/sammankoppling mellan västra och östra Lindome.	Området är av lantlig karaktär med enskilda gårdar/bostadshus med vy mot ett delvis öppet sammanhängande jordbrukslandskap. Exploatering innebär stor påverkan på landskapsbild och visuella värden.	Utgörs främst av skogsmark och kuperad terräng. Påverkan på landskapsbild kan minskas om byggnation anpassas efter terräng.	Ligger inom Lindomeåns dalgång. Exploatering innebär stor påverkan på landskapsbild och visuella värden.	Utgörs av skogbeklätt bergsområde och del av naturområdet Stora Valås. Området har de vis mycket kuperad terräng och är ett dominerande inslag i landskapsbilden i Lindome tätort. Exploatering innebär stor påverkan på landskapsbild.	Utgörs av skogsmark och del av naturområdet Stora Valås. Påverkan på landskapsbild kan minskas om byggnation anpassas efter terräng och placeras i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

	Område A	Område B	Område C	Område D	Område E	Område F	Område G	Område H
Rekreation	Inga högre rekreativvärden. Jordbruksmarken och trädridåer vid vattendrag har dock ett visst visuellt värde.	Inga högre rekreativvärden. Jordbruksmarken och trädridåer vid vattendrag har dock ett visst visuellt värde.	Jordbruksmarken och intilliggande gård har ett visuellt värde. Värdet påverkas sannolikt negativt av en eventuell exploatering.	Rekreation i form av ridning (privat gård). Mindre väg som nyttjas som promenadstråk av närboende med utblick över det sammanhängande jordbrukslandskapet. Råsjöbacken utgör en viktig del av grönsstrukturen. Exploatering bedöms innebära negativ påverkan på områdets rekreativvärden.	Området utpekats ut som ett bostadsnära skogsområde i grönplan och utnyttjas sannolikt för närrekreation av boende i Ingemantorp. Exploatering bedöms innebära viss negativ påverkan på områdets rekreativvärden.	Visst visuellt rekreativvärde kopplat till utblicken över Kungsbackaåns/Lindomeåns dalgång. Exploatering bedöms innebära viss negativ påverkan på områdets rekreativvärden.	Utpekats som bostadsnära naturmark och skog i grönstrukturplan (Stora Valås naturmark). Utnyttjas för närrekreation av boende i Lindome. Exploatering innebär negativ påverkan på området rekreativvärden.	Utpekats som bostadsnära naturmark och skog i grönstrukturplan (Stora Valås naturmark). Hyser cykelklubbens teknikbana och stigar. Utnyttjas för närrekreation av boende i Lindome. Exploatering innebär negativ påverkan på området rekreativvärden.
Planförhållanden	Ej detaljplanlagt. Positivt planbesked. Spårhagavägen är utpekad som ett stadsmässigt stråk i förslag till ny ÖP. Ingår i fokusområdet för förtätning i förslag till ny ÖP.	Hela området omfattas av DP Fågelsten 1:24 mfl (Odling). Tänkt exploatering strider mot nuvarande DP, dock finns positivt planbesked. Spårhagavägen är utpekad som ett stadsmässigt stråk i förslag till ny ÖP. Ingår i fokusområdet för förtätning i förslag till ny ÖP.	Den norra delen av området, norr om GC-vägen omfattas av DP Fågelsten 1:24 mfl (Odling). Tänkta exploatering strider mot nuvarande DP. Ingår i fokusområdet för förtätning samt stadsmässigt stråk längs Spårhagavägen i förslag till ny ÖP.	Ej detaljplanlagt. Ingår ej i det stadsmässiga stråket längs Spårhagavägen utpekats i förslag till ny ÖP. Ingår i fokusområdet för förtätning i förslag till ny ÖP.	Västra delen av området omfattas av DP Fågelsten 1:24 mfl (Natur). Tänkta exploatering strider mot nuvarande DP. Ingår i fokusområdet för förtätning i förslag till ny ÖP.	Ej planlagt. Ingår i fokusområdet för förtätning i förslag till ny ÖP.	Planlagt som parkmark, strider mot DP. Ingår i fokusområdet för förtätning i förslag till ny ÖP.	Planlagt som parkmark, strider mot DP. Ingår i fokusområdet för förtätning i förslag till ny ÖP.
Markägoförhållande	Ej kommunägd. Ägs av Skanska/BoKlok som ansökt om planbesked.	Ej kommunägd. Ägs av Stena Fastigheter som ansökt om planbesked.	Ej kommunägd. Del av privat fastighet Ranntorp 2:2 (gården bredvid).	Norra delen, vilken är mest lämpad för exploatering är i privat ägo.	Södra delen, vilken är mest lämpad för exploatering är i privat ägo.	Kommunägd mark	Södra delen, vilken är mest lämpad för exploatering är i privat ägo.	Kommunägd mark.
Teknisk försörjning (VA)	Bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.	Bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.	Bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.	Bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.	Kuperad terräng kan försvåra anslutning till befintlig teknisk infrastruktur.	Bedöms kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur.	Kuperad terräng kan försvåra anslutning till befintlig teknisk infrastruktur.	Måttligt kuperad terräng kan försvåra för anslutning till befintlig teknisk infrastruktur.
Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)	Buller från Spårhagavägen. Särskilda åtgärder krävs för bostadsbebyggelse.	Buller från Spårhagavägen. Särskilda åtgärder krävs för bostadsbebyggelse. Skredrisk vid bäckkravin. Genomförd geoteknisk utredning visar att förstärkningsåtgärder samt utförande av erosionsskydd är nödvändigt för att kunna bebygga östra delen av området. Åtgärderna behöver provas i en detaljplanprocess.	Buller från Spårhagavägen. Särskilda åtgärder krävs för bostadsbebyggelse.	Buller från Spårhagavägen. Särskilda åtgärder krävs för bostadsbebyggelse. Skredrisk vid bäckkravn. En zon om 50 meter på ömse sidor om bäcken bör lämnas orörd.	Bullerproblematik från järnväg och Gamla riksvägen, särskilt gällande områdets östra sida.	Riskområde järnväg (minsta avstånd mellan områdesgräns och spårmitt är 33 m). Riskutredning krävs. Buller från järnväg och gamla riksvägen. Översvämning vid platsbesök längs med Gamla riksvägen. Erosionsrisk klass 4.	Inga kända risker.	Området gränsar till Valås oljepanncentral, som är aktiv vid topp- och reservproduktion. Viss risk kan föreligga även när verksamheten ej är aktiv kopplat till förvaring av brandfarliga vätskor. En riskutredning kan komma att krävas vid exploatering.
Jordbruks- markens brukningsvärde (produktions-, natur-, kultur, landskap och sociala värden)	Brukningsvärdet bedöms vara relativt gott pga god dränering och artsammansättning. Jordbruksmarken har även vissa sociala och rekreativa värden (i första hand visuella). En eventuell exploatering av jordbruksmark innebär förlust av jordbruksmark av relativt god kvalitet.	Brukningsvärdet bedöms vara relativt lågt pga sämre drifteffektivitet, viss beslagning från trädridå och ev. föroreningar. Jordbruksmarkens sociala och rekreativa värden (i första hand visuella) höjer brukningsvärdet något. Även om brukningsvärdet är relativt lågt innebär en eventuell exploatering ianspråktagande av jordbruksmark som på sikt kan bli viktig för småskalig odling och framtida livsmedelsförsörjning.	Brukningsvärdet bedöms vara gott ur flera aspekter. Produktionsvärdet är främst kopplat till läget nära produktionscentrum, bra dränering och gynnsam jordart. Området har också viktiga sociala, kultur och landskapsvärden pga intilliggande gård med högt kulturmiljövärde. En eventuell exploatering innebär förlust av jordbruksmark med högt brukningsvärde.	Brukningsvärdet bedöms vara gott ur flera aspekter. Området är beläget i utkanten av samhället och är en del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap, vilket ger goda förutsättningar för effektivt jordbruk med mindre olägenhet för allmänheten. Området hyser också natur-, landskapsvärden och har dessutom ett rekreativt värde. Markpackningsskador försämrar dock produktionsvärdet i en mindre del av området. En eventuellt exploatering innebär förlust av jordbruksmark med högt brukningsvärde.	Ingen jordbruksmark.	Brukningsvärdet bedöms ur produktionsaspekt vara något sämre pga översvämningproblematik. Å andra sidan har jordbruksmarken ett högre brukningsvärde sett till landskapsbild och kopplingen till Lindomeåns dalgång. Även om brukningsvärdet (i första hand produktionsvärdet) är relativt lågt innebär en eventuell exploatering ianspråktagande av jordbruksmark som på sikt kan bli viktig för småskaliga odling och framtida livsmedelsförsörjning.	Ingen jordbruksmark.	Ingen jordbruksmark.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Område A

Området utgörs av jordbruksmark med relativt högt brukningsvärde, i och med dess relativt höga produktionsvärde och dess, främst visuella, sociala och rekreativa värden. Området har god anslutning till befintligt väg- och GC-vägnät, god servicetillgång samt god orienterbarhet till järnvägsstationen och Lindome centrum. En etablering av bostadsbebyggelse stöds av kommunens nya översiktsplan, med ytterligare prioritering i och med områdets läge inom utpekad stadsmässigt stråk längs Spårhagavägen. En exploatering innebär viss påverkan på landskapsbild och visuella rekreativvärden, men samtidigt bedöms det vara en naturlig sammankopplande förtätning mellan östra och västra Lindome. Det finns inga höga naturvärden inom området, däremot finns en bäck i som omfattas biotopskydd. Så länge bäcken lämnas fri från exploatering finns utöver jordbruksmarkens brukningsvärde inga stora hinder för exploatering.

Sammantaget bedöms område A ur många aspekter ha goda förutsättningar för att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering. En exploatering innebär dock en förlust av jordbruksmark med relativt högt brukningsvärde.

Område B

Större delen av området utgörs av jordbruksmark med relativt lågt brukningsvärde, i och med ett lågt produktionsvärde, ett visst visuellt värde samt dess potentiella betydelse för småskalig odling och framtida livsmedelsförsörjning. Området har god anslutning till befintligt väg- och GC-vägnät, god servicetillgång samt god orienterbarhet till järnvägsstationen och Lindome centrum. En etablering av bostadsbebyggelse stöds av kommunens nya översiktsplan, med ytterligare prioritering i och med områdets läge inom utpekad stadsmässigt stråk längs Spårhagavägen. En exploatering innebär viss påverkan på landskapsbild och visuella rekreativvärden, men samtidigt bedöms det vara en naturlig sammankopplande förtätning mellan östra och västra Lindome. Råsjöbäcken, som rinner längs områdets södra del är utpekad som lokalt skyddsvärt område. Om en buffertzon på ca 20 m kring bäcken lämnas fri från exploatering bedöms en exploatering ha mycket liten negativ påverkan på områdets värden.

Sammantaget bedöms område B ur många aspekter ha goda förutsättningar för att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering. En exploatering innebär en relativt liten förlust avseende brukningsvärd jordbruksmark.

Område C

Större delen av område C utgörs av jordbruksmark med i huvudsak högt brukningsvärde. Produktionsvärdet är högt p.g.a. närheten till brukningscentret och god dränering och den öppna marken i kombination med Ranntorp gård (kulturhistorisk byggnad) gör brukningsvärdet ännu högre. Liksom område A och B har område C ett bra läge med god anslutning till befintligt väg- och GC-vägnät. Området ligger nästan i direkt anslutning till järnvägsstationen och orienterbarheten till centrum är god. Exploatering av bostadsbebyggelse är i enlighet med kommunens viljeinriktning att förtäta i stationsnära läge samt att utveckla ett stadsmässigt stråk längs Spårhagavägen.

Område C har många förutsättningar för att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt och tekniskt tillfredsställande exploatering. Det bedöms dock ej vara ekonomiskt tillfredsställande då marken är privatägd. Dessutom innebär jordbruksmarkens brukningsvärde och närheten till brukningscenter Ranntorp gård, som även är en kulturhistoriskt värdefull gårdsmiljö, att exploatering sammtaget bedöms vara mindre lämplig.

Område D

Större delen av område D utgörs av jordbruksmark. Området har en mer lantlig karaktär än övriga, även om anslutningar till väg- och GC-vägnät är goda. Kopplingen till järnvägsstationen och centrum är något sämre. En exploatering i området bedöms inte utgöra en naturlig förlängning av Lindome tätort, utan en barriär mellan lantlig gårdsbebyggelse och sammanhängande jordbrukslandskap. Jordbruksmarken i sig bedöms inte ha särskilt höga produktionsvärden men tillsammans med kringliggande jordbrukslandskap, naturvärden vid Råsjöbäcken och landskapsbild hyser jordbruksmarken ett högt brukningsvärde. Kommunen har dessutom ej rådighet över marken närmast Spårhagavägen, som bedöms ha tydligast koppling till Lindome stationsområde.

Sammantaget bedöms område D ha sämre förutsättningar att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering. En exploatering innebär också ett stort påverkan på landskapsbild och områdets lantliga karaktär samt en förlust av jordbruksmark med relativt högt brukningsvärde.

Område E

Område E utgörs av kuperad skogsmark. Området hyser inga högre naturvärden men är utpekad som bostadsnära naturmark i Mölndals grönstrukturplan. Området är också detaljplanelagt som Natur. Nya anslutningar till väg- och GC-vägnät samt teknisk infrastruktur försvåras av den kuperade terrängen. Terrängen och områdets läge gör att orienterbarheten till järnvägsstation och centrum bedöms vara något sämre. Mindre exploatering är eventuellt möjligt i områdets södra och norra delar, men den södra delen är i privat ägo.

Sammantaget bedöms område E ha sämre förutsättningar att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering. Förutsättningarna för en omfattande exploatering motsvarande aktuella planbesked bedöms vara mindre goda.

Område F

Område F utgörs av jordbruksmark. Jordbruksmarkens brukningsvärde är medelhögt. Marken utgörs av större areal med bra läge utan beskuggning, värdet minskar dock av bristande dränering. Trots att området ligger nära järnvägsstationen bedöms orienterbarheten dit och till centrum mindre bra. En exploatering av området innebär heller inte någon naturlig förlängning av Lindome centrum. En exploatering av området innebär ett ingrepp i landskapsbild då området delvis hänger samman med Lindomeåns dalgång och det öppna jordbrukslandskapet.

Sammantaget bedöms område F ha sämre förutsättningar att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt tillfredsställande exploatering. En exploatering innebär påverkan på landskapsbild.

Område G

Område G utgörs av kuperad skogsmark, delvis mycket kuperad. Området hyser inga högre naturvärden men är utpekad som bostadsnära naturmark i Mölndals grönplan. Eventuellt kan vissa ytor inom området hysa vissa naturvärden. Området är en viktig rekreativ miljö i Lindome. Området har mycket god tillgänglighet till centrum och järnvägsstation. Topografin försvårar för byggnation och teknisk försörjning. Eventuellt skulle en mindre del längs med Sagbrovägens västra sida kunna bebyggas med bostadshus, men denna del av området är i privat ägo.

Sammantaget bedöms område G, trots ett gynnsamt läge i tätorten, ha ogynnsamma förutsättningar för en tekniskt och ekonomiskt tillfredställande exploatering. En omfattande exploatering motsvarande aktuella planbesked bedöms inte vara genomförbart.

Område H

Område H utgörs av delvis kuperad skogsmark med höga rekreativvärden. Området hyser inga högre naturvärden men är utpekad som bostadsnära naturmark i Mölndals grönplan och är planlagt som parkmark. Området har mycket god tillgänglighet till centrum och järnvägsstation. Anslutning till väg- och cykelvägnät samt teknisk försörjning kan delvis försvåras av topografin.

Sammantaget bedöms endast en mindre del av område H ha förutsättningar för att uppnå ett samhällsenligt, tekniskt och ekonomiskt tillfredställande exploatering. En omfattande exploatering motsvarande aktuella planbesked bedöms dock inte vara genomförbar. Konflikten med områdets rekreativa värden gör norra delen av området mindre lämplig för exploatering.

SLUTSATS

Lokaliseringsutredningen visar att område A och B är de mest lämpade för bostadsexploatering enligt förslagen i aktuella planbesked.

Område A och B har utifrån utvärderingskriterierna mindre negativ påverkan och mer tillfredställande planeringsförutsättningar än samtliga alternativa lokaliseringar.

Utifrån kommunens ställningstagande om prioritering av samhällsutveckling i stationsnära läge bedöms inga alternativa lokaliseringar vara mer lämpliga än område A & B gällande att tillgodose behovet på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt. Därmed bedöms ianspråktagandet av jordbruksmarken i område A och B vara berättigat enligt 3 kap 4 § Miljöbalken. Således bedöms det väsentliga samhällsintresset av bostadsförsörjning och samhällsintresset av stärkt kommunal service i detta fall väga tyngre än bevarandet av jordbruksmark.

Källförteckning

Antiquum, 2014. *Kulturhistorisk inventering Lindome*.
Hämtat från Mölndals stads webbkarta 2022-03-10.

Jordbruksverket, 2015. *Jordbruksmarkens värden*

Mölndals stad, 2006. *Översiktsplan 2006*.

Mölndals stad, 2022a. *Granskningsförslag till ny översiktsplan 2022*.

Mölndals stad, 2022b. *Naturvärdesinventering Fågelsten 1:108*.
2022-02-03.

Mölndals stad, 2022c. *Grönplan östra Lindome - Stadsdels fördjupning 2022*. 2022-01-12.

Mölndals stad, 2022d. *Planeringsunderlag & handläggningsstöd för jordbruksmark*. 2022-02-24

Mölndals stad, 2003. *Fördjupad översiktsplan för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered*.
Antagen av kommunfullmäktige 2003-02-26.

Mölndals stad 1988. *Kulturminnesvårdsprogram Mölndals kommun*. Länsstyrelsens tryckeri,
Göteborg 1988.

SGU, 2022. <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html?zoom=-945229.070206141,5778312.786735574,1742776.3058046116,7258115.746341493>
Hämtat: 2022-03-13

Prop 1985/86:3 s. 158. *Förarbete till lagen om hushållning med naturresurser*.