

Mölnads Stad

Detaljplan för Lunnagården

Lokaliseringsutredning



Uppdragsnr: 107 08 44 **Version:** 3
2021-03-08

Uppdragsgivare: Mölndals Stad
Uppdragsgivarens kontaktperson: Sofia Refsnes
Konsult: Norconsult AB, Theres Svenssons gata 11, 417 55 Göteborg
Uppdragsledare: Sara Rydbeck
Teknikansvarig: Gunnar Håkansson
Handläggare: Veronika Jönebratt, Caroline Jöngren

3	2021-03-08	Uppdaterad handling	Gunnar Håkansson	Gunnar Håkansson	Sara Rydbeck
2	2020-12-01	Uppdaterad granskningshandling	Veronika Jönebratt	Gunnar Håkansson	Sara Rydbeck
1	2020-06-17	Granskningshandling	Veronika Jönebratt, Caroline Jöngren	Gunnar Håkansson, Sara Rydbeck	Sara Rydbeck
Version	Datum	Beskrivning	Upprättat	Granskat	Godkänt

Detta dokument är framtaget av Norconsult AB som del av det uppdrag dokumentet gäller. Upphovsrätten tillhör Norconsult.

Beställaren har, om inte annat avtalats, endast rätt att använda och kopiera redovisat uppdragsresultat för uppdragets avsedda ändamål.

Sammanfattning

I pågående arbete med Detaljplan för Lunnagården prövas möjligheten att tillgodose behovet av ett nytt verksamhetsområde i närheten av Söderleden i Mölndals kommun. Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse avsedd för verksamheter. Enligt Miljöbalken (3 kap 4§) får jordbruksmark tas i anspråk endast för att tillgodose väsentliga samhällsintressen samt att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid samrådet för detaljplanen har länsstyrelsen framfört att kommunen på ett tydligare sätt behöver redogöra för sina ställningstaganden avseende alternativa lokaliseringar, att kommunen tydligare behöver ta ställning till om jordbruksmarken inom planområdet anses vara brukningsvärd samt att det behöver utredas om det finns annan mark än jordbruksmark att bygga på. Denna lokaliseringstudering syftar därför till att studera och utvärdera alternativa lägen för etablering av ett nytt verksamhetsområde i anslutning eller närhet till Söderleden.

I anslutning till Söderleden är tillgången på ytterligare mark för nya verksamheter mycket begränsad. I huvudsak finns endast mark som idag till stora delar utgörs av jordbruksmark att tillgå. Utöver föreslaget planområde har ytterligare två områden identifierats som har en potential för att kunna utvecklas till verksamhetsområde. Dessa utgörs av mark norr om Jolengatan samt söder om Riskulla. Området norr om Jolengatan utgör det enda större området i direkt anslutning till Söderleden som förutom aktuellt planområdet är oexploaterat (område B). Området söder om Riskulla verksamhetsområde utgörs huvudsakligen av naturmark med inslag av jordbruksmark och viss bebyggelse (område C).

De tre lokaliseringarna har studerats utifrån aspekterna planförhållanden (ÖP, detaljplan), riksintressen, strandskydd, bebyggelse och markanvändning, jordbruksmarkens brukningsvärde, naturvärden och rekreation, kulturmiljövärden och fornlämningar, landskapsbild, markförhållanden, markägare, trafik och tillgänglighet samt teknisk försörjning. **Områdena utvärderas med utgångspunkt från deras förutsättningar för ett större verksamhetsområde. Bedömningar tar inte ställning till förutsättningarna för eventuell annan markanvändning inom område B och C.**

Samtliga studerade lokaliseringar innebär att jordbruksmark tas i anspråk, men i olika omfattning. Utifrån områdenas sammantagna förutsättningar för att åstadkomma ett hållbart verksamhetsområde som får så små negativa konsekvenser som möjligt har område B och C bedömts som olämpliga. Område B innebär stora intrång i befintliga värden såsom kulturmiljö, landskapsbild och riksintresset för det rörliga friluftslivet medan topografien i område C gör det tekniskt och ekonomiskt olämpligt att skapa ett ändamålsenligt verksamhetsområde. En utbyggnad av område C för verksamheter begränsar även förutsättningarna på ett negativt sätt för utveckling av angränsande markområden i enlighet med intentionerna i kommunens översiktliga planering.

Område A har bedömts vara det enda tillgängliga området i anslutning till Söderleden där det finns förutsättningar för att tillskapa ytterligare mark för verksamheter men rimliga konsekvenser för befintliga värden. Detaljplaneförslaget för område A säkerställer en grön korridor genom området samt bevarandet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inklusive dess direkta omgivning. Däremot påverkas delar av ett öppet kulturlandskap med värden för kulturmiljön och landskapsbilden negativt och dess koppling till Lunnagården försämras. Den gröna korridoren stärker till viss del naturvärdena inom området samt gör det mer tillgängligt för det rörliga friluftslivet, vilket gynnar riksintresset för det rörliga friluftslivet som går genom området.

Utbyggnad av verksamheter och utveckling av ett regionalt grönstråk utgör ett väsentligt samhällsintresse och detta bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Intresset av att utveckla område A i enlighet med detaljplaneförslagets intentioner bedöms därmed väga tyngre än bevarande av jordbruksmark inom området för framtida livsmedelsproduktion.

Innehåll

1	Inledning	6
1.1	Bakgrund	6
1.2	Syfte	6
1.3	Metod	6
1.4	Generella förutsättningar	7
2	Lokaliseringsutredning	10
2.1	Kriterier för lokalisering	10
2.2	Alternativa lokaliseringar	11
2.2.1	Område A (aktuellt planområde)	12
2.2.2	Område B	19
2.2.3	Område C	24
2.3	Sammanvägd bedömning	30
2.3.1	Område A	31
2.3.2	Område B	32
2.3.3	Område C	32
3	Slutsats	34

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det finns ett stort behov av att kunna erbjuda mark för verksamheter i attraktiva lägen i Mölndal. Stadens målsättning är att utveckla ett företagsvänligt klimat som gör att kunskapsintensiva och kreativa verksamheter väljer att etablera sig i Mölndal.

Mot denna bakgrund vill kommunen planera för nytt verksamhetsområde med gott om mötesplatser för samverkan och kunskapsutbyte längs med Söderleden. I pågående arbete med Detaljplan för Lunnagården prövas möjligheten att tillgodose detta. Området har bedömts som strategiskt lämpligt utifrån närheten till befintliga verksamhetsområden Åbro och Sisjön och logistikfördelenarna genom närheten till Söderleden. Utöver detta bedöms det vara en fördel att etablera nya verksamheter längs med den väg söder om Söderleden mellan Åbro och Sisjön som ingår i en överenskommelse mellan Mölndals stad, Göteborgs stad och Trafikverket från 2016 beträffande att avlasta den högt belastade Söderleden.

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för **verksamheter mm**. Enligt Miljöbalken (3 kap 4§) får jordbruksmark tas i anspråk endast för att tillgodose väsentliga samhällsintressen samt att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid samrådet för detaljplanen har länsstyrelsen framfört att kommunen på ett tydligare sätt behöver redogöra för sina ställningstaganden avseende alternativa lokaliseringar, att kommunen tydligare behöver ta ställning till om jordbruksmarken inom planområdet anses vara brukningsvärd eller inte samt att det behöver utredas om det finns annan mark än jordbruksmark att bygga på. Länsstyrelsen framför vidare att kommunen tillräckligt har redovisat att förslaget innebär ett väsentligt samhällsintresse för att avlasta Söderleden och knyta samman Göteborg och Mölndals verksamhetsområden.

Utöver föreliggande detaljplaneområden har i samråd med kommunen ytterligare två områden identifierats som alternativa lokaliseringar i närheten av Söderleden. De alternativa lokaliseringarna ligger norr om Jolengatan samt söder om verksamhetsområdet Riskulla. Området norr om Jolengatan inkluderas i utredningen för att det är det enda området, utöver detaljplaneområdet, i direkt anslutning till Söderleden som är oexploaterat. Området söder om verksamhetsområdet Riskulla inkluderas för att det innebär att relativt lite jordbruksmark tas i anspråk.

1.2 Syfte

Kommunen bedömer att det utgör ett väsentligt samhällsintresse att kunna utveckla näringslivet i Mölndal samt att kunna erbjuda mark för etablering av nya verksamheter. Kommunen har därför inlett ett planarbete för ett nytt verksamhetsområde angränsande till verksamhetsområden Riskulla och Sisjön. Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för del av föreslagen utbyggnad. För att göra en avvägning av konsekvenserna av att ta jordbruksmark i anspråk kontra annan mark i motsvarande läge och omfattning har en utvärdering gjorts av två alternativa utbyggnadsområden i närheten av Söderleden.

Denna lokaliseringsutredning syftar till att studera och utvärdera alternativa lägen för etablering av ett nytt verksamhetsområde i anslutning eller närhet till Söderleden.

1.3 Metod

Lokaliseringsutredningen beskriver planområdet samt identifierade alternativa lokaliseringar med för och nackdelar utifrån aspekterna planförhållanden (ÖP, detaljplan), riksintressen, strandskydd, bebyggelse och markanvändning, jordbruksmarkens brukningsvärde, naturvärden och rekreation, kulturmiljövärden och fornlämningar, landskapsbild, markförhållanden, markägare, trafik och tillgänglighet samt teknisk försörjning.

Planområdet för förslag till Detaljplan för Lunnagården har utvärderats utifrån de uppgifter som framkommit under arbetet med detaljplanen, i huvudsak utifrån samrådsversionen av planhandlingarna och de tillkommande underlagsrapporter som tagits fram till granskningskedet av planen. Möjligheterna att exploatera de två alternativa områdena har utvärderats på ett översiktligt plan utifrån befintliga underlag och fältbesök. Mer detaljerade studier av förutsättningarna att utnyttja dessa områden har inte varit möjliga att genomföra inom ramen för detta uppdrag.

De alternativa lokaliseringarna har utvärderats med utgångspunkt från förutsättningar att inrymma ett större verksamhetsområde. Eventuell annan framtida markanvändning har inte utvärderats. Utvärderingen baseras på offentligt planeringsunderlag och tidigare ställningstaganden från länsstyrelsen och Mölndals stad. I analysen har GIS-underlag används från både kommunen och länsstyrelsen. Samrådshandlingarna till Detaljplan för Lunnagården samt ingående utredningar, fördjupad översiktsplan för Fässbergsdalen (maj 2012) samt ingående utredningar, gällande detaljplaner, översiktsplan 2006, samrådshandling till ny översiktsplan, Kulturmiljöprogram (Beslutat av kommunstyrelsen 2018-03-28) har även legat till grund för denna utredning. Ett fältbesök genomfördes 2020-05-05.

Utredningen avslutas med en sammanvägd bedömning av de olika lokaliseringalternativen och slutsats där ett förordat alternativ redovisas.

1.4 Generella förutsättningar

Mark- och vattenområden ska enligt plan- och bygglagen användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Vision Mölndal 2022

Staden har tagit fram en gemensam framtidsbild som beskriver Mölndal 2022. Vision Mölndal 2022 beskriver vad Mölndal som helhet ska vara för typ av stad och vilka kvalitéer i samhällslivet och i stadsbilden som ska eftersträvas. Visionen ska foga ihop olika delar i utvecklingen så att en bra och balanserad helhet mellan regional utveckling, stadsutveckling, näringslivs- och samhällsutveckling samt kommunal service kan uppnås. Visionens tre fokusområden ger en beskrivning av Mölndal 2022:

- En modig stad med tydlig historia
- Mölndal förstärker Västsverige
- En hållbar stad där vi växer och mår bra

Gällande lagstiftning för jordbruksmark

Frågan om inanspråktagande av jordbruksmark hanteras i Plan- och bygglagen 2 kap 2 § (PBL) och i Miljöbalken (MB):

3 kap 4 § MB: Brukningsvärd jordbruksmark får 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.

I förarbetet till lag om hushållning med naturresurser m. m. (Prop 1985/86) redovisas bl a en förklaring till begreppet *väsentliga samhällsintressen* ” Sådana samhällsintressen kan vara t. ex. bostadsförsörj-

ningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreativintressen." I propositionen anges även att "med uttrycket tillfredsställande avses att lokaliseringen ska vara fullt godtagbar ur samhällssynpunkt. Självfallet inryms däri att den alternativa lokaliseringen skall vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

Med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion, vilket anges i förarbetet till den nu upphävda lagen (1987:12) om hushållning av naturresurser. Bestämmelserna arbetades sedermera in i nu gällande bestämmelser i 3 kap 4§ MB (Prop1997/98:45 Del 1 sid. 239 ff).

I den nu upphävda lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark angavs att jordbruksmark avsågs i lagen sådan åkermark och kultiverad betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som jordbruksfastighet. I förarbetena till den lagen angavs även att med åker avsågs mark som plöjts och som används för växtodling och fältmässig odling av köksväxter, frukt och bär. Med kultiverad betesmark avsågs gräsbärande mark som använts för bete och som har förbättrats igenom röjning, bearbetning med redskap eller sådd med vallväxter. Detta innefattade även sådan gräsbärande mark som tidigare varit åker och som utnyttjats som bete. Det som anförts innebär att även kultiverad betesmark som har förbättrats genom röjning eller tidigare varit åker och som utnyttjats som bete kan utgöra jordbruksmark.

Jordbruksmarkens brukningsvärde har tidigare bedömts utifrån markens produktionsvärde vilket fastslogs i en utredning från 1971 av före detta Lantbruksstyrelsen. Graderingen bygger dock på ekonomiska avkastningsnivåer för år 1969 samt att bl.a. vallodling värderats lågt i förhållande till dess betydelse för bl.a. mjölkproduktionen. Enligt Jordbruksverket, i miljömålsutredningen "*Jordbruksmarkens värden – ett miljömålsprojekt*" anses att graderingen är inaktuell och inte bör användas.

Rättsfall med bäring på 3 kap 4§ MB

Från rättsfall i Mark- och miljööverdomstolen med bäring på 3 kap 4§ MB som sammanställts i Jordbruksverkets miljömålsutredning går att utläsa följande:

För att jordbruksmark ska klassas som brukningsvärd krävs att marken har brukats. Då Jordbruksverket har ett minimikrav att marken brukas vid ansökan av jordbruksstöd kan man därmed säga att den mark som sökts stöd för är brukningsvärd.

Markägaren kan ej bestämma om marken är brukningsvärd eller ej, och även mark som inte brukats i närtid på grund av olönsamma förhållanden, kan ändå anses vara brukningsvärd med hänsyn till framtida behov.

Mark- och miljööverdomstolen har varit tydliga med att uppförandet av enbostadshus inte är av väsentligt samhällsintresse och avseende detaljplaner bör det utredas om det finns annan mark att bygga på.

Utifrån nya domar finns inte behovet att klassificera mark för att bedöma om den är brukningsvärd eller inte. Utredningens tolkning är att även mark med en mycket låg klassning ska anses vara brukningsvärd och ur juridisk synvinkel faller därför behovet av gradering i enlighet med f.d. Lantbruksstyrelsens gradering av produktionsvärdet.

Ovanstående är viktigt att ta i beaktande i samband med den kommunal planeringen av markanvändning eftersom exploatering av jordbruksmark är permanent och marken därmed inte kan användas för livsmedelsproduktion i framtiden. Jordbruksmarken ska ses som en naturresurs som, om den förvaltas rätt, kan förse oss med livsmedel under lång tid framåt. I det långa tidsperspektivet är det därmed viktigt att - i kommunal såväl som i regional planering - värdera denna naturresurs och väga den mot andra intressen, såsom byggande av bostäder och infrastruktur, vilka har mera direkta och omedelbara behov. Jordbruksmarkens kvalitet och långsiktiga värde måste därför vägas mot värdet och samhällsnyttan av en exploatering varpå alternativa lokaliseringar prövas.

Avlastning av Söderleden

Söderleden har idag en hög trafikbelastning. Planerad utveckling inom både Mölndals stad och Göteborgs stad väntas öka belastningen. På grund av detta skrev Trafikverket, Mölndals stad och Göteborgs stad 2016 en överenskommelse som reglerar ett antal åtgärder i infrastrukturen för att möjliggöra planerade exploateringar. Bland annat reglerar överenskommelsen en ny öst-västlig koppling mellan Fässbergsmotet och Sisjöns handelsområde söder om Söderleden, genom det område som omfattas av förslag till Detaljplan för Lunnagården. För att kunna genomföra exploatering i Fässbergsdalen med omnejd inom både Mölndals stad och Göteborgs stad, behöver åtgärder i enlighet med överenskommelsen åstadkommas. Denna lokaliseringsutredning förutsätter därför att dessa lösningar behöver tillskapas oavsett vilken lokalisering av nytt verksamhetsområde som bedöms som mest lämplig.

2 Lokaliseringsutredning

2.1 Kriterier för lokalisering

Närheten till Söderleden

Längs med Söderleden ligger många befintliga verksamheter. Att lokalisera verksamheter nära större vägar ger bra skyltläge för verksamheterna, minimerar tung trafik in på mindre vägar och tar områden i anspråk som kan vara svåra att använda till annat då områdena bland annat är utsatta för trafikbuller eller andra störningar.

Möjlighet till hållbara resor

Verksamhetsområden genererar arbetstillfällen. Det är därför viktigt att dessa lokaliseras i närhet av kollektivtrafikhållplats och i anslutning till gång- och cykelväg. Detta ger förutsättningar för ett hållbart resande och minskar behovet av transporter med personbilar.

Få kollisioner med andra intressen

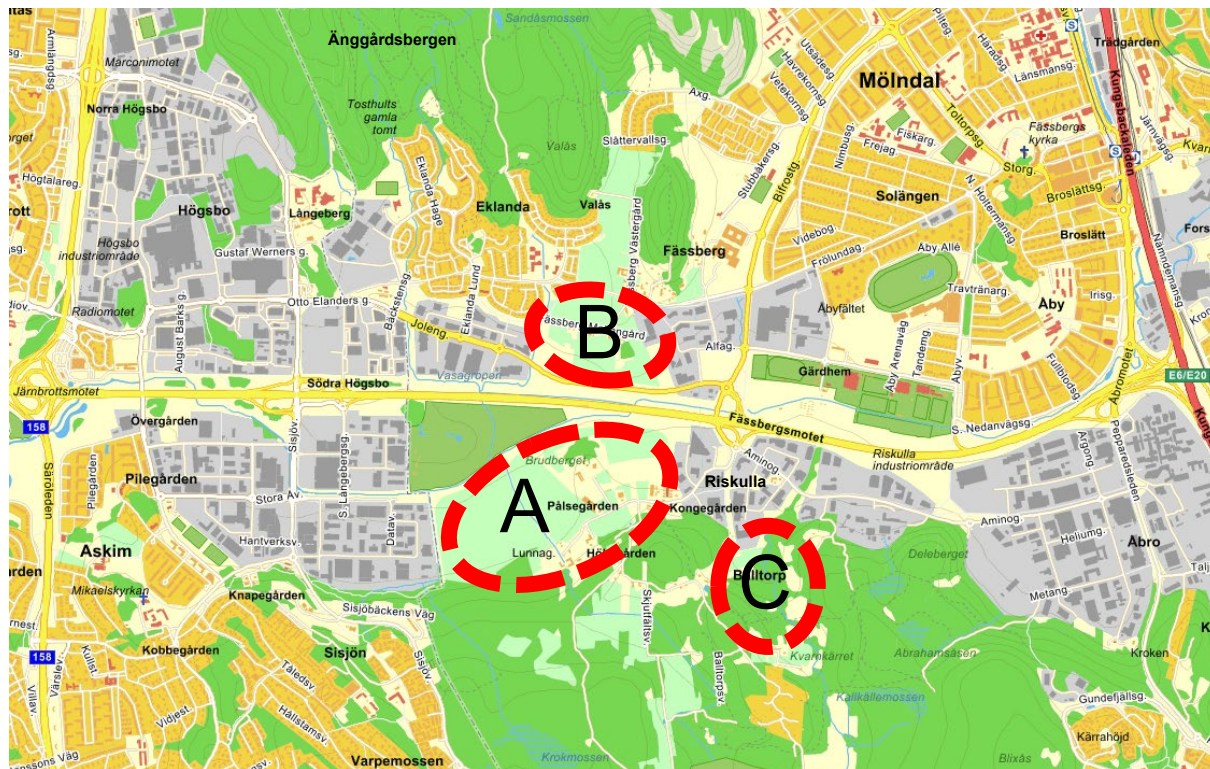
I dagens samhälle finns det i princip ingen mark att tillgå som helt saknar värden utan all mark har någon form av betydelse som påverkas vid en utbyggnad. Det är en fördel om nya verksamhetsområden kan anläggas i områden med få konflikter med andra intressen såsom t ex riksintressen, naturrekreation- och kulturvärden. Hänsyn behöver även tas till risker samt störningar av bostäder.

Topografins inverkan på tomtstorlek

Verksamheter kräver i allmänhet tillgång till stora plana ytor med små nivåskillnader. Från lokaliseringssynpunkt är det en fördel om marken är relativt plan med endast små nivåskillnader. Lokalisering av verksamhetsområden till kuperad terräng kräver antingen omfattande markarbeten för att tillskapa tillräckliga stora plana ytor eller att endast mindre tomter anpassade till terrängens förutsättningar kan tillskapas, vilket begränsar vilka verksamheter marken är lämpad för.

2.2 Alternativa lokaliseringar

Utifrån de generella förutsättningarna och kriterierna ovan har utöver planområdet för förslag till Detaljplan för Lunnagården (A) ytterligare två områden identifierats som relevanta att studera. Dessa ligger norr om Jolengatan (B) samt söder om verksamhetsområdet Riskulla (C), se figur nedan.



Utvärderade områden.

2.2.1 Område A (aktuellt planområde)

Området är beläget drygt 3 km från Mölndals innerstad, och ligger direkt söder om Söderleden i anslutning till Fässbergsmotet, mellan verksamhetsområdena Riskulla och Sisjön. Området har en area på drygt 52 ha.



Studerat område

Planförhållanden (ÖP, detaljplan)

Översiktsplanen för Mölndals stad 2006 pekar ut östra delen av planområdet för Lunnagården för verksamheter. Den västra delen redovisas både som utredningsområde och som odlingslandskap samt värdefullt kulturlandskap.

Planområdet ingår i en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Fässbergsdalen som togs fram tillsammans med Göteborgs stad (antagen 2012). Denna fördjupning anger hela det aktuella området som verksamhetsområde på längre sikt med ett utpekad grönstråk centralt.

Den östra delen av planområdet omfattas av två befintliga detaljplaner medan den västra delen inte omfattas av detaljplan. De planlagda delarna anges som rasthagar för hästar, "Häststallar och i viss omfattning bostäder", komposteringsverksamhet samt upplag för hästgödsel. Stor del av marken redovisas som så kallad prickmark, vilket innebär att ingen bebyggelse får uppföras. Brudberget får ej bebyggas och vegetation ska bibehållas. På berget pekas också ett område ut som fornminne.

Kommunen håller på att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan. I samrådshandlingen till ny översiktsplan redovisas stora delar av planområdet som nytt område för verksamheter. Den nordligaste delen anges som befintligt grönområde.

Förslaget till Detaljplan för Lunnagården bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen samt samrådshandlingen till ny översiktsplan. Detaljplanen ligger även i linje med Vision Mölndal 2022 då en utveckling av nya verksamhetsområden i strategiska lägen samt infrastrukturutveckling stärker Mölndals roll i regionen.

Riksintressen

Delar av planområdet omfattas av ett riksintresseområde för rörligt friluftsliv, FO47 Änggårdssbergen, Slotsskogen och Fässbergsdalen. Riksintresset är en regional angelägenhet då det omfattar områden både inom Mölndal och Göteborg. Söderleden, travanläggningen inom planområdet samt golfbanan i nordväst utgör idag en barriär för allmänheten att utnyttja området inom riksintresset för friluftsliv.

Detaljplanen gör intrång i riksintresset för rörligt friluftsliv. Det gröna stråk som regleras centralt i planområdet främjar dock utnyttjandet av den gröna korridoren som går mellan Änggårdssbergen och Sandsjöbackaområdet. Det är möjligt att en utformning i enlighet med detaljplanen i kombination med en planerad ekodukt över Söderleden ökar allmänhetens tillgänglighet till och möjligheter för att utnyttja riksintresset för friluftsliv.

Strandskydd

Området ligger inte inom eller i närheten av strandskyddat område.

Bebyggelse och markanvändning

Västra delen av planområdet är obebyggt och består av åkermark och betesmark. Östra delen är bebyggd med ett par bostadshus samt häststall, främst för Åby travsällskaps träningsverksamhet. Runt planområdet sträcker sig travträningsbanor. Öster och väster om planområdet ligger två verksamhetsområden, Riskulla och Sisjön, samt i nordväst en golfbana. I söder ligger de äldre gårdarna Lunnagården och Hökegården.

I detaljplanen för Lunnagården föreslås knappt 30 ha av den totala ytan på 52 ha användas till verksamhetsutveckling. Det område som föreslås regleras som naturmark ingår i det grönstråk som sträcker sig mellan Slotsskogen/Änggårdssbergen och Sandsjöbacka naturreservat.

Detaljplanen möjliggör utveckling av verksamheter, kontor och i viss mån centrumbebyggelse. Del av den befintliga bebyggelsen, såsom Lunnagården och Hökegården, och dess direkta omgivningar regleras till att fortsatt kunna användas som bostäder och för odling och djurhållning. Lunnagården regleras dessutom till att kunna användas som centrum eller besöksanläggning och ges dessutom bevarande- och verksamhetsbestämmelser.

Jordbruksmarkens brukningsvärde

Delar av aktuellt planområde utgörs av jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt miljöbalken 3 kap. 4 §. Därmed ska den som inledningsvis beskrivs, ses som en naturresurs vilken med rätt förvaltning kan förse oss med livsmedel under lång tid framåt. En avvägning mellan jordbruksmarkens värde för framtida livsmedelsproduktion och samhällsintresset av planerad utbyggnad behöver därmed göras.

Området för detaljplanen har historiskt använts som jordbruksmark och utgörs idag av bete och vallodling. Betesmarken som används för bete till hästar utgörs av inhägnad åkermark. Vallodlingen bedöms utifrån fältbesöket främst användas för produktion av vallfoder till hästar. Jordbruksmarken utgör ca 20 ha av detaljplaneområdet, varav ca 17 ha används till vallodling och ca 3 ha till bete. I anslutning till jordbruksmarken finns även anläggningar för hästverksamhet, rasthagar och stall samt äldre bostadshus och ekonomibygnader, som tillsammans bildar ett gårdscentrum för jordbruksfastigheten Lunnagården.

Jordbruksmarken inom detaljplaneområdet bedöms omfattas av begreppet brukningsvärd jordbruksmark, då markens beskaffenhet är lämpad för odling. Markens brukningsvärde består i att den är aktivt brukad idag, både som odling av vallfoder till häst och som kultiverad betesmark. Marken har odlats historiskt under lång tid varpå ett matjordslager behållits och innehar därmed ett brukningsvärde med hänsyn till framtida behov av livsmedelsproduktion och andra ekosystemtjänster. Jordbruksmarkens läge med hänsyn till spridning av föroreningar från närliggande verksamheter och arrondering är dock mindre lämplig. Orsaken till detta är att stads- och trafiknära områden som med tiden har krupit närmare den ursprungliga jordbruksenheten, vilket har påverkat jordbruksmarkens brukningsvärde negativt.

Aktuellt planförslag innebär att ca 6 ha av jordbruksmarken kommer att exploateras till förmån för verksamhetsområden och infrastruktur. Samtidigt medför planförslaget att resterande delar av befintlig odlings- och betesmark inom detaljplaneområdet (ca 14 ha) görs om till allmän platsmark. Denna ska utvecklas till ett grönstråk med träridåer, faunadepåer och stigar vilket också stärker det rörliga friluftslivet. Delar av marken kommer hållas öppna och då särskilt kring Lunnagården medan andra på sikt kommer tillåtas växa igen. Därmed finns inga möjligheter för befintlig vallodling och betesmark att inom planområdet fortsätta brukas efter en utbyggnad. Det grönstråk som upprättas möjliggör dock att ett framtida brukningsvärde kan bibehållas under förutsättning att det sköts på ett sätt som inte skadar befintligt matjordslager.

Naturvärden och rekreation

Planområdet är en viktig del i det regionala grönstråket mellan Slottsskogen/Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat. Fässbergsdalen är den smalaste delen i det totalt tre mil långt grönstråket och utgör därmed en svag länk i stråket.

Större delen av planområdet ingår i kommunens naturvårdsplan och är klassad som Naturvärdesklass 2 – högt naturvärde. Hela planområdet är i länsstyrelsens WebbGIS utpekad som värdestrakt för skyddsvärda träd. På Brudberget finns ädellövskog som utgör naturvärdesklass 3, varav några träd är skyddsvärda. Ett stort område centralt i planområdet utgörs av ett regionalt värdefullt odlingslandskap. Längs den norra plangränsen finns ett dikningsföretag gällande Stora Ån.

Området domineras idag av hästagar, åkermark och travbanor. En del av planområdet ingår i riksintresse för det rörliga friluftslivet, men de rekreativa värdena inom området består idag främst av hästverksamheten och är inte särskilt tillgängligt för det rörliga friluftslivet. De många byggnaderna och den småskaliga strukturen runt Lunnagården och Hökegården är en tillgång för faunan samt hem åt fåglar, fladdermöss m.m. Här finns hamlade träd och andra vegetationselement som gynnar spridning av ett stort antal arter.

Genom den exploatering som föreslås i detaljplanen kommer karaktären förändras. Det centrala grönstråket som regleras i detaljplanen kommer bli smalare men kommer fortsatt kunna utgöra ett natur- och rekreativt värde. Under förutsättning att en stor del av de åtgärder som föreslås i underlagsutredningarna i form av trädplanteringar, anläggande av stigar och leder, små parkmiljöer etc. har detaljplanen potential att stärka tillgängligheten och attraktiviteten för det regionala grön- och rekreativa stråket mellan Slottsskogen/Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat. En förutsättning för att området ska kunna bli en del av stråket är att planerad ekodukt över Söderleden byggs. Inom stråket finns det en risk för konflikt mellan naturvärden och rekreation, då en ökad mänsklig aktivitet kan verka negativt på växt- och djurlivet.

Området kring Lunnagården och Hökegården kommer fortsatt kunna utgöra ett attraktivt utflyktsmål. Det kan bli en viktig utgångspunkt för rekreation och friluftsliv i Sisjön-/Sandsjöbackaområdet.

Ur ett häst- och travperspektiv blir en utbyggnad i enlighet med planförslaget negativ eftersom travbanorna försvinner och stora delar av hästagarna och åkermarker som används för vallodling försvinner. Områdets värde för rekreation som hästgårdarna och travanläggningen ger minskar därmed markant.

Kulturmiljövärden och fornlämningar

I den sydligaste delen av planområdet ligger Lunnagården som är med i Mölndals stads kulturmiljöprogram. Gårdens huvudbyggnad har sitt ursprung i det sena 1700-talet. Komplementbyggnaderna, såsom ladugårdar, och spåren från den tidigare stora parkliknande trädgården ingår i det kulturhistoriska värdet.

I det öppna jordbrukslandskapet berättar Lunnagården och två gårdar som hört till Balltorps by, som ligger strax sydost om Lunnagråden utanför planområdet, om de sociala skillnaderna i det äldre bondesamhället. Det öppna jordbrukslandskapet som omger bebyggelsen i området har stora miljömässiga kvaliteter och skapar en förståelse för det tidigare agrara landskapet som präglade hela Fässbergsdalen.

I den arkeologiska utredningen som genomförts inom ramen för detaljplanen framgår det att det inom utredningsområdet finns sju fornlämningar.

Lunnagården och dess direkta omgivning bevaras genom detaljplanen. Naturmarken direkt söder om gården gör att de direkta omgivningarna fortsatt blir naturliga inslag i kulturlandskapet. Samtidigt medför utbyggnaden att delar av områdets öppna och värdefulla odlingslandskap tas i anspråk. Kulturmiljön kring Lunnagården påverkas negativt av detta genom att den historiska kopplingen till de öppna markerna minskas. Den planerade bebyggelsen lokaliseras utanför de identifierade fornlämningarna. En fornlämning som är lokaliserad inom aktuellt område för byggnation bedöms vara förstörd då det redan står en byggnad där idag.

Landskapsbild

Landskapsbilden präglas idag av de travanläggning som ligger inom planområdet. Planområdet utgörs delvis av öppen relativt plan mark med inslag av hästhagar och lummiga träd- och buskområden. Beträktat norr ifrån upplevs området som ett bevarat naturområde, där öppen jordbruksmark, ett skogbevuxet höjdparti söder om området samt Brudberget centralt i området utgör framträdande landskapselement. Verksamhetsbebyggelsen som omgärdar planområdet i väster och öster samt bostadsbebyggelsen och verksamheterna norr om planområdet har även viss inverkan på den totala upplevelsen av landskapet. Både från Söderleden och de öppna markerna kring Fässbergs by finns vissa utblickar över öppet odlingslandskap kvar i planområdets västra delar.

De södra delarna av området, runt Lunnagården och Hökegården, präglas av ett äldre jordbrukslandskap med inslag av lummig växtlighet och stora stall i falurött. Sett från Lunnagården i söder har bebyggelse på höjden vid horisonten i norr, norr om Söderleden, viss inverkan på landskapsbilden.



Vy söderut, med stallverksamhet i förgrunden.



Landskapet präglas av travanläggningen.



Planområdets västra del, med trädbevuxen höjd i söder.



Gårdsmiljö i söder. Hökegården skymtas.



Brudberget.



Vy åt norr. Skymtad bebyggelse ligger norr om Söderleden.



Lunnagården.



Vy norrut från Lunnagården. Bebyggelse på höjden vid horisonten som har viss inverkan på upplevelsen.

Efter genomförd detaljplan blir verksamhetsbebyggelsen ett dominerande inslag i landskapsbilden, både betraktat från söder och norr som ersätter delar av områdets öppna jordbruksmark. Landskapets koppling till tidigare odlingslandskap försvagas och Brudberget samt den skogbevuxna höjden i söder blir inte lika framträdande. Utifrån samrådsförslaget till Detaljplan för Lunnagården väntas miljön i den

södra delen av planområdet, runt Lunnagården och Hökegården, bevaras. Den omgivande växtligheten kommer till viss del ha en avskärmande verkan mot den nya verksamhetsbebyggelsen, men det går inte att utesluta att verksamheterna får en negativ inverkan på det totala intrycket av landskapet både från gårdarna i söder och från Söderleden och markerna kring Fässbergs by.

Markförhållanden

Marken inom planområdet sluttar lätt från söder till norr, med undantag för Brudberget, centralt i området, samt skogspartiet längst i söder. Områdets lågpunkt utgörs av Stora ån. Marken, som är uppbyggd av mulljord/sand eller grus, torrskorpelera och lera, har varierande sensitivitet. Utifrån den geotekniska undersökning som gjorts för planområdet framgår det att leran centralt i området delvis utgörs av kvicklera. Den norra delen av planområdet har något lägre hållfasthet än den södra. Marken är relativt sättningsbenägen. Stabiliteten i anslutning till Stora ån har en säkerhet som understiger gällande normer. Mängden växtlighet i anslutning till Stora ån gör att det idag inte föreligger någon överhängande risk för erosion av åfåran. Vid ingrepp i strandzonen är viktigt att säkerställa att det inte uppstår risk för erosion.

I den översiktliga miljötekniska markundersökningen som utförts inom ramen för detaljplanen framgår det att de halter av markföroreningar som påvisats i marken inte bedöms medföra några hälso- eller spridningsrisk med avseende på planerad markanvändning.

Markägare

Majoriteten av fastigheterna inom planområdet ägs av Mölndals stad. Tre fastigheter, som utgör en mindre del centralt i planområdet, har privata fastighetsägare.

Trafik och tillgänglighet

Planområdet nås idag från Söderleden via Fässbergsmotet. Söder om planområdet sträcker sig Lunnagårdsgatan som är asfalterad fram till avfarten mot Hökegården och Lunnagården. Den övergår sedan till en grusväg som sträcker sig ett par hundra meter fram till gårdarna.

En trafikanalys för Fässbergsdalen utfördes 2016 av Sweco som underlag för överenskommelsen med Trafikverket och Göteborg. Syftet med analysen var att identifiera lämpliga infrastrukturåtgärder för att kunna genomföra de exploateringar som planerades i Fässbergsdalen med omnejd som bedömdes påverka trafikmängderna på Söderleden. Exploateringen inom planområdet var en av de exploateringar som inkluderades i utredningen. I utredningen föreslogs en väg som avlastar Söderleden genom planområdet. 2019 studerade Markera en lämplig sträckning av vägen. Detaljplanen har utformats i enlighet med denna studie och gör därmed planområdet tillgängligt samt uppfyller kriteriet om att avlasta Söderleden.

Inom planområdet planeras separata gång- och cykelvägar som ansluter till befintliga gång- och cykelvägar i Sisjön och Riskulla samt Åbro längre österut. Förutsättningar skapas också för nya hållplatser för kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Eftersom området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse förutsätts planområdet kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur, såsom vatten, avlopp, el, tele och fiber. Inom ramen för planarbetet har dagvattenhanteringen studerats och det har konstaterats att det går att anordna ett system som renar och fördröjer på ett erforderligt sätt.

Områdets lämplighet

Området bedöms uppfylla de krav som ställs på ett funktionellt verksamhetsområde. Närheten till Söderleden är fördelaktig för att åstadkomma effektiva transporter. Hållbara persontransporter möjliggörs till och från planområdet genom utbyggnad av kollektivtrafik och gång- och cykelbanor.

En exploatering enligt planförslaget bedöms ligga i linje med kommunens vision och långsiktiga viljeinriktning avseende markanvändning i närområdet. Exploatering kommer dock innebära att befintliga hästanläggningar får minskat rörelseutrymme och att travbanan försvinner helt. Den naturdominerande landskapsbilden kommer till stora delar bytas ut mot en stadsbild präglad av storskalig verksamhetsbebyggelse, sett från norr. I söder bevaras miljön kring de äldre gårdarna, men den nya bebyggelsen får en viss inverkan på landskapsbilden i miljön.

Genom den exploatering som föreslås i detaljplanen kommer ca 6 ha av totalt 20 ha brukningsvärd jordbruksmark som idag producerar vallfoder och bete att exploateras till förmån för verksamhetsområden och infrastruktur. Samtidigt medför planförslaget att resterande delar av befintlig odlings- och betesmark inom detaljplaneområdet (ca 14 ha) görs om till allmän platsmark som ska utvecklas till ett grönstråk med trädridåer, faunadepåer och stigar. Delar av marken kommer hållas öppna och då särskilt kring Lunnagården medan andra på sikt kommer tillåtas växa igen. Därmed stärks det rörliga friluftslivet genom utveckling av grönstråket, men det finns inga möjligheter för befintlig vallodling och betesmark att inom planområdet fortsätta brukas efter en utbyggnad. Upprättade av ett grönstråk möjliggör emellertid att ett framtida brukningsvärde kan bibehållas under förutsättning att det sköts på ett sätt som inte skadar befintligt matjordslager. Jordbruksmarkens brukningsvärde påverkas redan idag negativt med tanke på dess närhet till verksamhetsområden och högt belastad trafikled.

Kulturmiljön kring Lunnagården och den lantliga småskaliga bebyggelsen i den södra delen av området kommer till största del bevaras. Den nya bebyggelsen medför dock att delar av områdets öppna och värdefulla odlingslandskap tas i anspråk, vilket påverkar kulturmiljön negativt genom att Lunnagårdens historiska koppling till de öppna markerna minskas.

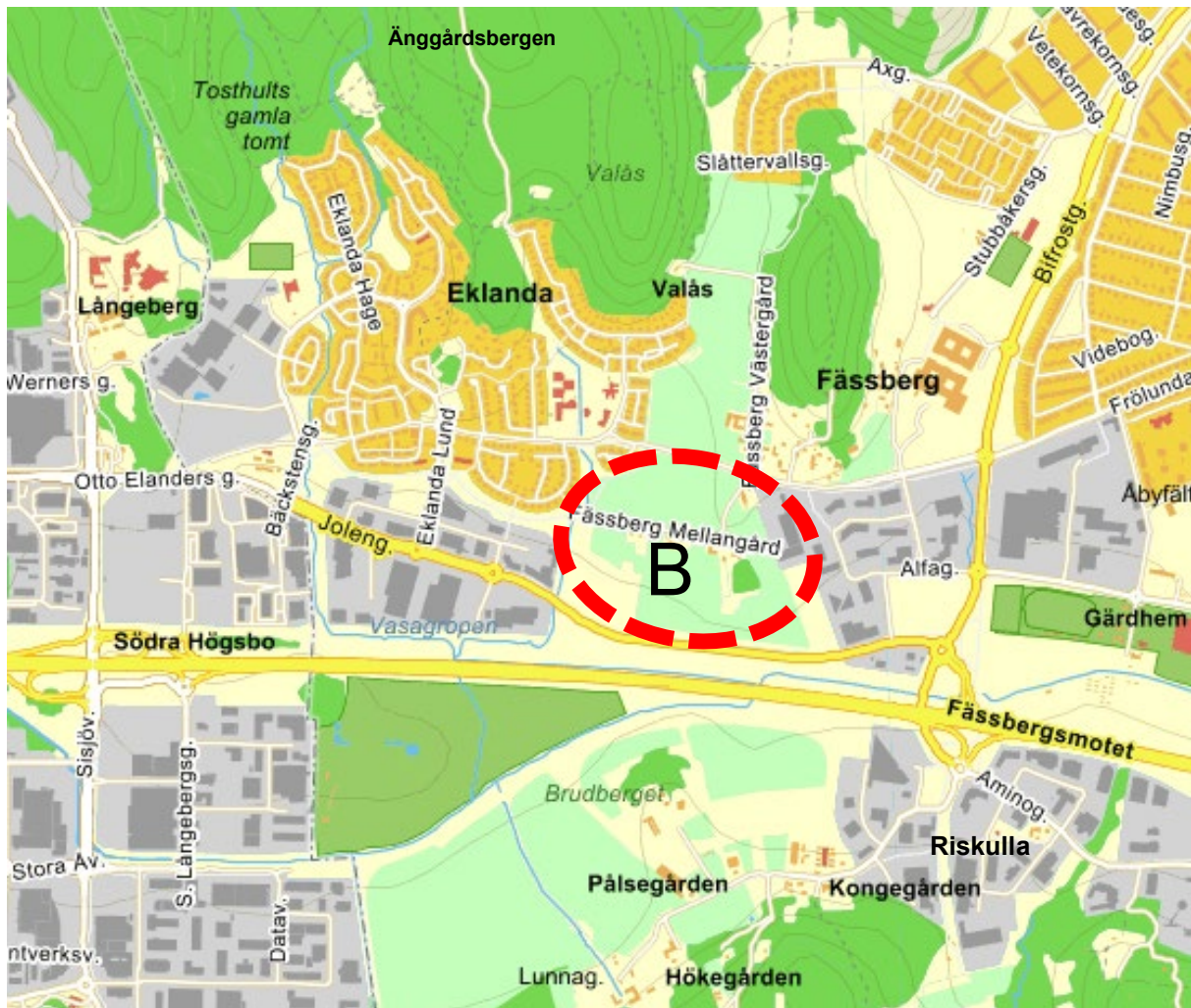
Exploatering i enlighet med planförslaget innebär visst intrång i riksintresset för det rörliga friluftslivet. Därtill innebär exploateringen ett generellt stort intrång i naturmiljön. Planens reglering av ett grönområde centralt innebär däremot att det gröna sambandet i ett större regionalt perspektiv kan stärkas, vilket främjar friluftslivet och naturvärdet. Detta förutsätter dock att grönområdet utformas på ett sätt som gör det tillgängligt och attraktivt samt att ekodukten över Söderleden anläggs.

Markägförhållandena är fördelaktiga inom området, då den största delen är i kommunal ägo. Exploatering i enlighet med planförslaget möjliggörs med de åtgärder som föreskrivs i den geotekniska utredningen som utförts inom ramen för detaljplanen.

Angöring och teknisk infrastruktur går att åstadkomma på ett tillfredsställande sätt.

2.2.2 Område B

Området är beläget i Fässbergsdalen i anslutning till Fässbergsmotet, ca 2,5 km från Mölndals innerstad. Området är beläget mellan Frölundagatan i norr och Jolengatan i söder. Området har en area på ca 20 ha.



Studerat område

Planförhållanden (ÖP, detaljplan)

Översiktsplanen för Mölndals stad 2006 pekar ut området norr om Jolengatan som värdefullt kulturlandskap i väster och längs Söderleden. I öster är området utpekad som ny bebyggelse.

Området ingår i den fördjupning av översiktsplan (FÖP) för Fässbergsdalen som tagits fram tillsammans med Göteborgs stad (antagen 2012). Enligt FÖP:en avses befintligt verksamhetsområde öster om området utvecklas, och på längre sikt utvidga till att omfatta en del av området. På längre sikt avses de öppna markerna norr om Frölundagatan bebyggas samt kompletteras med ett nytt bostadsområde söder om gatan. Mellan befintlig bebyggelse i väster och ny bebyggelse inom området förslås en smal grönkorridor.

Området omfattas inte av detaljplan.

Kommunen håller på att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan. I samrådshandlingen till ny översiktsplan pekas området i huvudsak ut som befintligt odlingslandskap och natur. Tre kulturhistoriskt värdefulla gårdar centralt i området redovisas som befintlig tätortsbebyggelse.

Riksintressen

En större del av området ingår i ett större riksintresseområde för rörligt friluftsliv, FO47 Änggårdsbergen, Slottsskogen och Fässbergsdalen. Riksintresset är en regional angelägenhet då det omfattar områden både inom Mölndal och Göteborg.

En utbyggnad inom område B gör intrång i riksintresset för rörligt friluftsliv. Ett grönt stråk genom området är dock möjligt att bevara så att det fortsatt kommer att finnas en grön korridor som går mellan Änggårdsbergen och Sandsjöbackaområdet. Det gröna stråket begränsar dock ytan som är möjlig för exploatering.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Bebyggelse och markanvändning

Den största delen av området utgörs av öppen mark. Centralt i området ligger tre äldre gårdar och längst i nordost ligger en gård samt en trädgårdshandel. Väster och öster om området ligger två verksamhetsområden. I nordväst finns ett bostadsområde och i nordost Fässbergs by, som består av en samling äldre gårdar. De obebyggda delarna av området ingår i det grönstråk som sträcker sig mellan Slottsskogen/Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat.

Jordbruksmarkens brukningsvärde

Område B utgörs av jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt miljöbalken 3 kap. 4 §. På samma sätt som för område A ska denna ses som en naturresurs och en avvägning mellan jordbruksmarkens värde för framtida livsmedelsproduktion och samhällsintresset av en eventuell utbyggnad behöver därmed göras.

Området utgörs av jordbruksmark som historiskt använts för spannmål- och vallodling och som i dag utgörs av bete och vallodling. Utifrån fältbesöket i området bedöms betesmarken användas som bete till häst och utgöras av inhägnad åkermark. Vallodlingen bedöms främst användas för produktion av vallfoder till häst. Jordbruksmarken består av ca 12 ha vallodling och ca 1,5 ha bete. Vidare finns det i områdets sydvästra hörn, i anslutning till Jolengatan i söder och verksamhetsområdet i väster, ett markområde på ca 2,5 ha som historiskt sätt har brukats men som idag är fuktigt och bevuxet med bladvass på grund av högt vattenstånd. Detta område är även delvis igenvuxet med yngre träd och buskar. Centralt placerat i jordbruksmarken ligger tre bostadshus och ett gårdscentrum som utgör själva jordbruksfastigheten.

Jordbruksmarken inom område B bedöms omfattas av begreppet brukningsvärd jordbruksmark då markens beskaffenhet är lämpad för odling. Markens brukningsvärde består i att den brukas aktivt för vallodling och som kultiverad betesmark. Markerna har historiskt odlats varpå ett matjordslager behållits, varvid den har ett brukningsvärde med hänsyn till framtida behov av livsmedelsproduktion och andra ekosystemtjänster. Delar av betesmarken kan dock inkluderas i ovan beskrivet område i sydväst där marken bedöms ha ett lågt eller inget brukningsvärde. Dess beskaffenheten är dålig då marken är fuktig och det förkommer inget aktivt brukande av marken då vare sig röjning, bete eller odling skett på lång tid. Inom hela området bedöms dock jordbruksmarkens brukningsvärde påverkas negativt genom dess stadsnära lokalisering. I en stadsnära lokalisering ökar risken för påverkan av föroreningar från närliggande verksamheter och trafik.

Exploatering av området till förmån för verksamhetsområden och infrastruktur omfattar större delen av jordbruksmarken varpå befintlig vallodling och betesmark inte kommer kunna fortsätta brukas. Ett grönstråk kommer dock att upprätthållas i nord-sydlig riktning till förmån för riksintresset rörligt friluftsliv. Grönstråket på befintlig jordbruksmark möjliggör att ett framtida brukningsvärde kan bibehållas under förutsättning att det sköts på ett sätt som inte skadar befintligt matjordslager.

Naturvärden och rekreation

Området ingår i det regionala grönstråket mellan Slottsskogen/Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat. Området ingår även i kommunens naturvårdsplan och är klassad som Naturvärdesklass 2 – högt naturvärde. I länsstyrelsens WebbGIS framgår det även att området utgör värdestrakt för särskilt skyddsvärda lövträd.

Växtligheten inom området består idag främst av åkervall och ohävdad gräsmark. Den hårt gödslade åkermarken innehåller endast ett fåtal arter. Det finns ett mindre område med lövskog på en höjd inom området. Lövskogsområdet utgör en så kallad stepping stone för skogslevande arter, vilket innebär att den bidrar med skydd och livsmiljö. Längst i söder finns ett torrläggingsföretag. Området har i sin helhet potential som spridningskorridor för djurlivet. Korridoren skulle även stärkas genom anläggande av en ekodukt över Söderleden.

Området ingår i riksintresse för det rörliga friluftslivet. Området är dock idag relativt svåråtkomligt för människor eftersom det inte finns någon ledstruktur i nord-sydlig riktning. Det rekreativa värdet skulle stärkas genom anläggande av en gångväg i grönstråket som även kan anpassas med biotoper för de vilda djuren.

Grönområdet behöver stärkas för att bli en tydligare länk i grönstråket mellan Sandsjöbacka och Slottsskogen/Änggårdsbergen. Vid en utbyggnad förutsätts att del av området bevaras som grönstråk i enlighet med riksintresset.

Kulturmiljövärden och fornlämningar

Området ingår i stort sett helt och hållet i kulturmiljön Fässbergs by som ingår i kommunens kulturmiljöprogram. Endast områdets sydvästra del ingår inte i denna kulturmiljö. De fyra gårdarna inom området är identifierade som kulturbyggnader. De tre gårdarna som ligger centralt i området bär historia från slutet av 1800-talet och de första decennierna av 1900-talet. Gården i nordost är inte den ursprungliga byggnaden men gården utgör ändå ett visst kulturhistoriskt värde genom sin miljöskapande karaktär. Det kulturhistoriska värdet för områdets gårdar hänger samman med att gårdarna fortfarande ligger omgärdade av ett jordbrukslandskap.

Tre av de fyra gårdarna är belägna centralt i området. Ett bevarande av dessa innebär att verksamhetsområdet blir uppdelat i en nordlig och sydlig del. Utbyggnaden påverkar kulturmiljöområdet negativt, eftersom det innebär att gårdarna tappar sin koppling till det historiska jordbrukslandskapet. Upplevelsen av Fässbergs by nordost om området påverkas även av att omgivningen får en mindre lantlig karaktär. En eventuell inlösen av gårdarna och rivning av dessa får stora konsekvenser för kulturvärdena genom att dessa försvinner helt.

Landskapsbild

De öppna, odlade markerna bildar ett storskaligt landskapsrum som i norr avgränsas av de skogklädda kullarna vid Änggårdsbergen och i söder av höjdpartierna mot Sandsjöbacka. Området som helhet har en lantlig karaktär, vilket förstärks av de äldre gårdarna med tillhörande vegetation som är belägna centralt i området samt Fässbergs by i norr. I öster och väster gör sig bebyggelsen i angränsande bostads- och verksamhetsområden påmind och den lantliga karaktären blir här mindre framträdande genom att de öppna markerna avgränsas av bebyggelse.

Sett från Söderleden präglas landskapsbilden framför allt av öppet odlingslandskap med en trädbevättad kulle och de äldre gårdarna i Fässbergs by.



Vy åt sydost. De tre gårdarna, centralt i området.



Vy åt sydväst.



Bostadsbebyggelse i väster.



Vy åt norr.



Vy åt öster. Fässbergs by i bakgrunden.



Vy från Jolengatan i söder.

En exploatering inom området medför att området går från en lantlig karaktär till ett tätt verksamhetsområde vilket negativt påverkar landskapsbilden. Den nya bebyggelsen blir dominerande i landskapet.

Markförhållanden

Marken, som i huvudsak utgörs av öppen mark, sluttar lätt från norr till söder. Centralt i området finns en trädbeväxt kulle.

Inga geotekniska utredningar har utförts inom området. I angränsande områden utgörs marken enligt geotekniska utredningar av gyttjig lera till ca 20 meter djup och därunder av lera. Gyttjig lera innebär att belastning av marken medför stora konsolideringssättningar som kan pågå under lång tid. I anslutning till område B finns även ett område där leran är kvick, dvs. känslig för omrörning och vibrationer. Enligt länsstyrelsens WebbGIS framgår det finns en viss risk för erosion i området direkt söder om de centralt belägna gårdarna.

Markägare

Huvuddelen av området är privatägd. Kommunen äger en mindre del av området i nordväst.

Trafik, tillgänglighet

Området bedöms kunna trafikmatas från Fässbergsmotet via Jolengatan respektive Frölundagatan. Hur detta påverkar trafikförhållandena och kapaciteten på Jolengatan och Frölundagatan behöver studeras i ett detaljplanearbete. Närheten till Söderleden möjliggör effektiva transporter till och från området.

Befintliga busshållplatser och gång- och cykelbanor längs Jolengatan och Frölundagatan innebär förutsättningar för god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Eftersom området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse förutsätts planområdet kunna anslutas till befintlig teknisk infrastruktur, såsom vatten, avlopp, dagvatten, el, tele och fiber.

Områdets lämplighet

Området bedöms uppfylla de krav som ställs på ett funktionellt verksamhetsområde. Närheten till Söderleden är fördelaktig och befintliga busshållplatser samt gång- och cykelvägar medför möjlighet till hållbara persontransporter till och från området. För att tillgodose riksintresset för friluftslivet, säkerställa det nord-sydliga grönstråket och för att minimera påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön går det dock inte att tillskapa lika mycket verksamhetsyta som i område A.

Stora delar av brukningsvärd jordbruksmark i form av vallodling kommer att exploateras inom området varpå hänsyn till framtida behov av livsmedelsproduktion och ekosystemtjänster ej upprätthålls. Generellt är dock jordbruksmarkens brukningsvärde inom hela området redan idag negativt påverkat av den stadsnära lokaliseringen. I och med det nord-sydliga grönstråket som skapas genom verksamhetsområdet stärks riksintresset för rörligt friluftsliv, men brukningsvärd jordbruksmark kommer inte fortsätta brukas. Grönstråket på befintlig jordbruksmark möjliggör dock att ett framtida brukningsvärde kan bibehållas under förutsättning att det sköts på ett sätt som inte skadar befintligt matjordslager.

En exploatering av området påverkar kulturmiljöområdet negativt, eftersom det innebär att gårdsbyggnaderna tappar sin koppling till det historiska jordbrukslandskapet. Upplevelsen av Fässbergs by nordost om området påverkas även av att omgivningen får en mindre lantlig karaktär och landskapsbilden förändras kraftigt då det öppna landskapet helt försvinner.

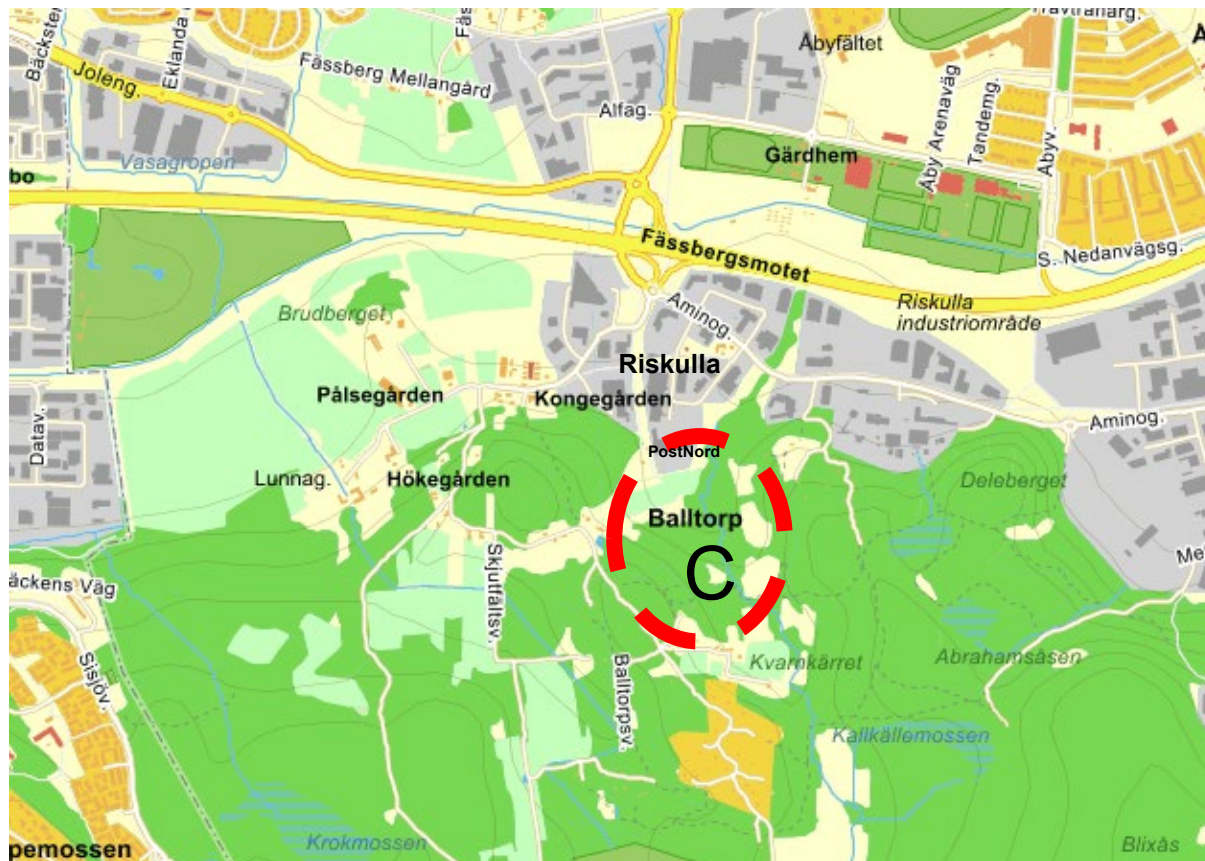
En exploatering inom området ligger inte i linje med kommunens långsiktiga viljeinriktning. Det är endast den sydöstligaste delen av området som enligt den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen är lämpligt som verksamhetsområde. En exploatering går emot inriktningen i samrådshandlingen till den nya översiktsplanen.

Huvuddelen av marken ägs privat, vilket innebär att en utbyggnad förutsätter att en överenskommelse om utbyggnad på marken måste träffas med berörda markägare. Områdets geotekniska förutsättningar behöver klargöras och behovet av geotekniska åtgärder kan inte uteslutas vid en utbyggnad med hänsyn till de geotekniska förhållandena i angränsande områden.

Angöring och teknisk infrastruktur bedöms kunna åstadkommas på ett tillfredsställande sätt. Angöring och påverkan på trafikmängderna på Jolengatan och Frölundagatan behöver dock detaljstuderas.

2.2.3 Område C

Området är beläget ca 2,5 km från Mölndals innerstad, söder om befintligt verksamhetsområde Riskulla i Mölndals kommun. Området har en area på ca 20 ha.



Studerat område

Planförhållanden (ÖP, detaljplan)

Översiktsplanen för Mölndals stad 2006 pekar i huvudsak ut området söder om Riskulla som befintlig tätorts- och annan tät bebyggelse, huvudsakligen bostäder. Ytterkanterna av området i söder, väst och öst pekas ut som ny bebyggelse för bostäder.

Området ingår i en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Fässbergsdalen som tagits fram tillsammans med Göteborgs stad (antagen 2012). Den södra och centrala delen av området pekas på lång sikt ut som glest bostadsområde. Den norra delen av området pekas ut som grönområde. Bostadsområdet föreslås trafikmatas via en ny gata som ansluter till Lunnagårdsgatan i norr.

Området omfattas inte av detaljplan. I norr gränsar området till detaljplaner som reglerar industri och kontor samt odlingslotter och gatutrafik.

Kommunen håller på att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan. I samrådshandlingen till ny översiktsplan pekas området i huvudsak ut som framtida markreserv för ny markanvändning. Framtida markreserv för ny markanvändning ska finnas för framtida generationers behov och utveckling på längre sikt. En mindre del av området i nordväst pekas ut som område för verksamheter och i nordöst angränsar området till ett förtätningsområde.

Riksintressen

Området omfattas inte av något riksintresse.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Bebyggelse och markanvändning

Området omfattar i huvudsak skogsmark med några mindre ytor med öppen mark. Längst i norr ligger ett område med öppen mark som betas av hästar. Inom området finns även några spridda bostadshus och längst i söder angränsar området till en hästgård. I norr gränsar området till ett verksamhetsområde.



Bostadshus i skogspartiet i söder.

En exploatering av området behöver förhålla sig till de befintliga bostadshusen inom området, antingen genom att området utformas och avgränsas så att befintlig bebyggelse kan finnas kvar eller genom att hela eller delar av berörd bebyggelse löses in.

Jordbruksmarkens brukningsvärde

En mindre del av område C omfattar jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt miljöbalken 3 kap. 4 §. På samma sätt som för område A och B ska denna ses som en naturresurs och en avvägning mellan jordbruksmarkens värde för framtida livsmedelsproduktion och samhällsintresset av en eventuell utbyggnad behöver därmed göras.

Området innefattar jordbruksmark som brukats historiskt men där stora delar av tidigare jordbruksmark vuxit igen med skog. Den jordbruksmark som ännu finns kvar i området utgörs av bete till häst. Betesmarken utgörs av inhägnad åkermark om ca 1,5 ha. I områdets östra del finns en igenväxande betesmark som inte betats eller brukats aktivt på länge. I anslutning till jordbruksmarken finns ett bostadshus och gårdscentrum som bildar jordbruksfastigheten.

Jordbruksmarken inom område C omfattas av begreppet brukningsvärd jordbruksmark då markens beskaffenhet är lämpad för odling och utgörs av kultiverad betesmark. Markerna har historiskt odlats varpå ett matjordslager behållits och har därmed ett brukningsvärde med hänsyn till framtida behov av livsmedelsproduktion och andra ekosystemtjänster. Jordbruksmarkens brukningsvärde i området bedöms dock vara lågt med hänsyn till dess stadsnära lokalisering, brukningsenhetens begränsade storlek samt att den avgränsas av tät skog i alla väderstreck förutom norr där den gränsar till ett verksamhetsområde. En stadsnära lokalisering ökar risken för påverkan av föroreningar från närliggande verksamheter och trafik. Angränsande igenväxande marker med slyuppslag orsakar även skuggning vilket är negativt sett ur ett brukningsvärdesperspektiv. Vid en exploatering kommer jordbruksmarken att bebyggas och brukandet upphöra inom området.

Naturvärden och rekreation

Den norra delen av området utgörs av en dal med branta skogbevuxta höjdparter på vardera sida i nord-sydlig riktning. I den östra delen går en bäck som omgärdas av snårig växtlighet. Dalen utgörs av

öppen mark. I söder är landskapet främst präglat av skog och allra längst i söder av en hästgård. Skogspartiet i söder sluttar brant mot dalen i norr.

Området ingår i en större grönstruktur med Sandsjöbackas naturreservat i söder. Naturen inom området är relativt framkomlig och har potential som rekreationsområde. Eftersom det inte ligger något större bostadsområde i närheten används inte området för rekreation i någon större utsträckning.

Området ingår i kommunens skogsbruksplan där marken inom området i huvudsak pekas ut som befintligt bestånd av produktiv skogsmark.

En exploatering av området innebär en förlust av natur och det potentiella rekreativa värdet inom området.

Kulturmiljövärden och fornlämningar

Inom området finns inga identifierade kulturmiljövärden eller fornlämningar.

Landskapsbild

Stora delar av området utgörs av naturmark med inslag av mindre öppna ytor i form av igenväxande betesmarker i anslutning till befintlig bebyggelse. Vid de öppna ytorna bildas småskaliga landskapsrum som präglas av närheten till den omgärdande skogen.

Det storskaliga landskapsrummet utgörs av betesmark och finns i dalgången i norr som avgränsas i söder, öst och väst av de skogsklädda höjdpartierna. Norr om detta ligger verksamheterna i Riskulla verksamhetsområde. Från norr utgör de skogbevuxna böljande höjdpartierna en fond till verksamhetsområdet. Höjderna bildar även en silhuett på längre avstånd norr ifrån.



Dalen i norr.



Angränsande verksamhetsområde Riskulla i norr. Synligt i foto är PostNord, som har sin verksamhet närmast studerat område.



Vattendrag i öster.



Höjd öster om vattendraget.



Höjd i väster.



Skogsparti på sluttning i sydväst.



Skogbevuxen höjd i sydväst.



Hästgård i söder.

En exploatering av området medför att skog avverkas och ersätts med byggnader. Området omvandlas från naturområde till ett verksamhetsområde och upplevelsen från befintlig bebyggelse inom området förändras helt. Det är även troligt att en exploatering gör att den gröna, böljande silhuetten ersätts med bebyggelse eller av ett hål i horisontlinjen. Det är även möjligt att den nya bebyggelsen blir exponerad ut mot Fässbergsdalen och på så sätt får inverkan på landskapsbilden från naturområdet som går genom dalen.

Markförhållanden

Området sluttar brant från söder, väst och öst till en dal i norr. Dalen utgörs av öppen mark, medan sluttningarna runt dalen är trädbevuxna.

Det har inte utförts några geotekniska utredningar i området.

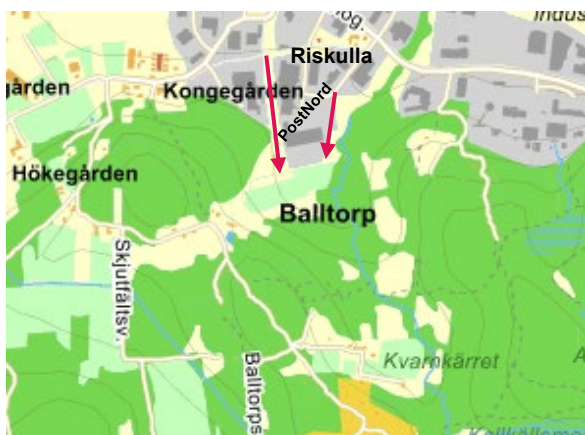
Områdets stora nivåskillnader gör det mindre lämpligt för utbyggnad av verksamheter. Det kuperade landskapet medför att relativt stora markingrepp erfordras för att tillskapa plana ytor lämpliga för verksamheter. I förhållande till plan mark är kostnaden hög för att iordningställa marken. Topografin innebär även att delar av området inte är möjligt att utnyttja för bebyggelse med hänsyn till nivåskillnader samt att endast mindre tomtindelningar kan åstadkommas.

Markägare

Bortsett från ett par mindre områden i anslutning till några av byggnaderna inom området, ägs i stort sett hela området av kommunen.

Trafik, tillgänglighet

Området bedöms kunna trafikmatas norr ifrån. Den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen föreslår en ny huvudgata väster om PostNords anläggning som ligger längst söder ut i verksamhetsområdet Riskulla. En alternativ angöring vore att ansluta området till Östergårdsgatan på den östra sidan av PostNords anläggningen. Hur detta påverkar trafikmängderna inom verksamhetsområdet norr om området behöver studeras i ett detaljplanearbete.



Alternativa angöringar.



Möjlig angöring öster om PostNords anläggning.

Det finns en separat gång- och cykelväg som leder fram till områdets nordvästra del. Den kuperade terrängen inom området gör det dock svårt att åstadkomma tillgängliga gång- och cykelbanor inom området. Att området inte ansluter till mer än ett befintligt område medför ingen naturlig genomströmning av trafik genom området, vilket i förlängningen gör det ofördelaktigt för utbyggnad av kollektivtrafik. Närmaste befintliga busshållplats ligger i Riskulla verksamhetsområde ca 400 meter norr om område C.

Teknisk försörjning

Ny teknisk infrastruktur behöver byggas ut till området såsom vatten, avlopp, dagvatten, el, tele och fiber. Anslutningen bedöms dock medföra en hög kostnad. Anslutning till befintlig infrastruktur bör kunna ske i Riskullaområdet. Genom området passerar en luftburen elledning i öst-västlig riktning vilken kan behöva flyttas alternativt markförläggas.

Områdets lämplighet

De stora nivåskillnaderna begränsar förutsättningarna för att etablera ett funktionellt verksamhetsområde.

Avståndet till Söderleden, planerad ny väg söder om Söderleden och kollektivtrafik gör området mindre tillgängligt för transporter och kollektivtrafik. Områdets stora nivåskillnader gör det dessutom mindre lämpligt för utbyggnad eftersom det begränsar möjligheten att skapa stora tomter och tillgängliga gång- och cykelstråk utan att ingrepp behöver göras i marken. De mindre gårdarna inom området begränsar därtill möjligheten att exploatera området om de inte löses in. För att inte påverka på landskapsbilden, naturvärdena och de rekreativa värdena i området ska bli för stor går det inte att tillskapa lika mycket verksamhetsyta som i område A.

Kommunen äger stora delar av marken, vilket är en fördel vid exploatering.

Jordbruksmarkens brukningsvärde i området bedöms vara lågt med hänsyn till dess stadsnära lokalisering, brukningsenhetens begränsade storlek samt att den avgränsas av tät skog i alla väderstreck förutom norr där den gränsar till ett verksamhetsområde. En stadsnära lokalisering ökar risken för påverkan av föroreningar från närliggande verksamheter och trafik. Angränsande igenväxande marker med slyuppslag orsakar skuggning vilket är negativt sett ur ett brukningsvärdesperspektiv. Vid en utbyggnad kommer jordbruksmarken tas i anspråk och nuvarande betesdrift upphöra varpå ett framtida behov av jordbruksmark ej tillgodoses. Då brukningsvärdet bedöms som lågt anses dock påverkan mindre negativ än vid exploatering av en bättre arronderad och lämpligt lokaliserad jordbruksmark.

Utbyggnad av ett verksamhetsområde stämmer inte överens med intentionerna i samrådshandling till ny översiktsplan. Utgångspunkten i ny ÖP är att låta stora delar av området utgöra framtida markreserv. Endast en mindre del i nordväst pekas i samrådshandlingen ut som verksamhetsområde. Översiktsplanen från 2006 och den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen pekar ut den största delen av området som område för bostäder. Om del av området som är utpekad för bostäder istället tas i anspråk för verksamheter kan det få negativa konsekvenser för möjligheterna att utnyttja övriga delar för bostäder.

En exploatering inom området ligger inte i linje med kommunens långsiktiga viljeinriktning. Det är endast den sydöstligaste delen av området som enligt den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen är lämpligt som verksamhetsområde. En exploatering går emot inriktningen i samrådshandlingen till den nya översiktsplanen.

2.3 Sammanvägd bedömning

Nedan sammanfattas kommunens bedömning av för- och nackdelar med respektive område utifrån ett planeringsperspektiv. Dessa redovisas kortfattat utifrån respektive utvärderad aspekt.

Bra	Medel	Mindre bra
Tillför positiva värden, har ingen eller liten negativ påverkan eller innebär goda planeringsförutsättningar.	Tillför vissa positiva värden, har viss negativ påverkan eller innebär medelgoda planeringsförutsättningar.	Tillför inga eller små positiva värden, har huvudsakligen negativ påverkan eller innebär mindre goda planeringsförutsättningar.

Tabell 1 – Bedömning av områdenas lämplighet

	Område A	Område B	Område C
Planförhållanden	Förenligt med både den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen och samrådshandlingen till ny översiktsplan.	Inte förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen eller samrådshandlingen till ny översiktsplan.	Inte förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen eller samrådshandlingen till ny översiktsplan.
Riksintressen	Föreslagen exploatering gör visst intrång i riksintresset för det rörliga friluftslivet. Föreslagen grönstruktur gör dock att riksintresset blir mer tillgängligt för det rörliga friluftslivet än idag.	En exploatering innebär visst intrång i riksintresset för det rörliga friluftslivet. Riksintresset skulle dock bli mer tillgängligt genom ett stärkande av grönskråket.	Området omfattas inte av något riksintresse.
Strandskydd	Det finns inget strandskyddat område i eller i närhet.	Det finns inget strandskyddat område i eller i närhet.	Det finns inget strandskyddat område i eller i närhet.
Bebyggelse	Ny bebyggelse ansluter till befintliga verksamhetsområden. Bebyggelsen inom området får en tydligt förändrad närmiljö. Miljön i direkt anslutning till befintliga gårdarna kommer däremot att bevaras som naturmark.	Stor inverkan på befintlig bebyggelse inom området som kommer vara placerad mitt i verksamhetsområdet. Ett alternativ är att befintlig bebyggelse löses in.	Stor inverkan på befintlig bebyggelse inom området. Antingen löses befintlig bebyggelse in eller kommer den att vara placerad mitt i verksamhetsområdet.
Jordbruksmarkens brukningsvärde	Det finns inga möjligheter för befintlig vallodling och betesmark att fortsätta brukas efter en utbyggnad.	Det finns inga möjligheter för befintlig vallodling och betesmark att fortsätta brukas efter en utbyggnad.	En mindre del av området utgör betesmark, som bedömts ha lågt brukningsvärde.
Naturvärden och rekreation	Planerad exploatering har potential att stärka tillgängligheten och attraktiviteten för det regionala grön- och rekreativa stråket mellan Slottsskogen/Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat. Däremot försvinner travbanorna och övrig hästverksamhet får mindre rörelseutrymme.	Planerad exploatering har potential att stärka tillgängligheten och attraktiviteten för det regionala grön- och rekreativa stråket mellan Slottsskogen/Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat.	En exploatering av området innebär en förlust av natur och det potentiella rekreativa värdet inom området.
Kulturmiljövärden och fornlämningar	Lunnagården och dess direkta omgivning avses bevaras, vilket är positivt. Samtidigt tas delar av det värdefulla öppna kulturlandskapet i anspråk och Lunnagårdens koppling till detta försämras vilket påverkar kulturmiljön negativt. Identifierade fornlämningar bedöms inte påverkas negativt.	En exploatering inom området påverkar kulturmiljön i och omkring området negativt, eftersom det innebär att byggnaderna inom området tappar sin koppling till det historiska jordbrukslandskapet alternativt rivs.	Inom området finns inga identifierade kulturmiljövärden eller fornlämningar.

Landskapsbild	Stora delar av det lantliga landskapet ersätts av verksamhetsytor. Naturmarken runt Lunnagården bevaras. Den nya bebyggelsen bedöms dock påverka upplevelsen av landskapet från Lunnagården i söder men även från Söderleden och Fässbergs by i norr.	En exploatering inom området medför att området går från en lantlig karaktär till ett tätt verksamhetsområde.	En exploatering av området medför att naturområdet omvandlas till ett verksamhetsområde. Det är troligt att den gröna, böljande silhuetten som upplevs på längre avstånd ersätts med bebyggelse eller av ett hål i horisontlinjen.
Markförhållanden	Bebyggelsen blir möjlig med geotekniska åtgärder.	Bebyggelsen bedöms bli möjlig med geotekniska åtgärder.	Topografin innebär att delar av området inte är möjligt att utnyttja för bebyggelse. Det kuperade landskapet medför att relativt stora markingrepp erfordras för att tillskapa plana ytor lämpliga för verksamheter, vilket även medför en hög kostnad.
Markägare	Kommunen äger större delen av området.	Den största delen av området är privatägd.	Kommunen äger större delen av området.
Trafik och tillgänglighet	Förutsättningar för transporter, gång, cykel och kollektivtrafik är goda. Exploateringen går att samordna med planerad avlastning av Söderleden.	Förutsättningar för transporter, gång, cykel och kollektivtrafik är gynnsamma. Exploateringen går inte att samordna med planerad avlastning av Söderleden.	Begränsade förutsättningar för kollektivtrafik genom området. Stora nivåskillnader begränsar tillgängligheten för gång och cykel. Exploateringen går inte att samordna med planerad avlastning av Söderleden.
Teknisk försörjning	Bedöms kunna ansluta till befintlig teknisk infrastruktur.	Bedöms kunna ansluta till befintlig teknisk infrastruktur.	Omfattande utbyggnad av ny teknisk infrastruktur.

Mölnbalds stad har ett stort behov av att kunna erbjuda verksamhetsmark för ökad etablering av företag inom kommunen. För att tillgodose efterfrågan samt för att kunna skapa nya arbetstillfällen behöver nya verksamhetsområden tillskapas. Genom att förlägga nya verksamhetsområden i närheten av befintliga verksamhetsområden samt i närheten av befintlig transportinfrastruktur kan effektiva, attraktiva och hållbara lösningar skapas för verksamheterna.

Enligt Miljöbalken (3 kap 4§) får jordbruksmark tas i anspråk endast för att tillgodose väsentliga samhällsintressen samt att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Möjligheten att tillskapa fler arbetstillfällen och att erbjuda mark för verksamheter bedöms det vara ett väsentligt samhällsintresse. Verksamheter bör lokaliseras till lägen där befintlig infrastruktur kan utnyttjas och med goda förutsättningar för kollektivtrafik samt att de på ett enkelt sätt kan nås av gående och med cykel. För att uppnå en god samhällsstruktur har en utveckling av befintliga verksamhetsområden i anslutning och närhet till Söderleden prioriterats. Det är även ett väsentligt samhällsintresse att i samband med tillskapande av verksamhetsområden stärka det regionala grönstråket, tillika riksintresse för rörligt friluftsliv, som korsar kommunen. I anslutning till Söderleden är tillgången ytterligare mark för nya verksamheter mycket begränsad. I huvudsak finns endast mark som idag till stora delar utgörs av jordbruksmark att tillgå.

2.3.1 Område A

Inom område A kan en exploatering samordnas med ett stärkande av det gröna stråket mellan Slottskogsgården/Änggårdsgården och Sandsjöbacka naturreservat som ingår i riksintresseområdet för det rörliga friluftslivet. Det innebär att en del av den brukningsvärda jordbruksmarken görs tillgänglig som natur- och rekreationsmark. Delar av natur- och rekreationsmarken avses hållas öppen, vilket dess-

utom gör det möjligt att ett framtida brukningsvärde kan bibehållas under förutsättning att det sköts på ett sätt som inte skadar befintligt matjordslager. En exploatering inom område A kan även samordnas med bevarandet av Lunnagården och dess kulturhistoriskt värdefulla närmiljö. Samtidigt kommer dock delar av ett öppet odlingslandskap med värden för både kulturmiljö och landskapsbild att försvinna och Lunnagårdens koppling till det historiska landskapet att försämrans vid en utbyggnad, vilket är negativt.

Närheten till verksamhetsområdena Sisjön och Riskulla samt möjligheten att dra nytta av den planerade vägen mellan dessa områden ökar lämplighet av att anlägga verksamheter inom område A. En exploatering av område A ligger i linje med kommunens översiktsplanering samtidigt som marken till största del ägs av kommunen.

2.3.2 Område B

Inom område B kan en exploatering samordnas med ett stärkande av det gröna stråk mellan Slottsskogen/Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat som ingår i riksintresseområdet för rörligt friluftsliv. Det innebär att en del av den brukningsvärda jordbruksmarken görs tillgänglig som natur- eller rekreationsmark. Likt område A kan delar av natur- och rekreationsmarken hållas öppen och därmed öka möjligheten att ett framtida brukningsvärde kan bibehållas under förutsättning att det sköts på ett sätt som inte skadar befintligt matjordslager. En exploatering av område B innebär dock stora negativa konsekvenser för kulturmiljön och landskapsbildens **om hela den tillgängliga ytan tas i anspråk**. En utbyggnad av område B kan inte dra fördel av utbyggnaden av planerad ny väg söder om Söderleden som ska avlasta leden.

Område B har en mindre yta än område A. Tillgänglig yta för ett nytt verksamhetsområde begränsas ytterligare av mark som reserveras för att upprätthålla ett grönstråk genom området samt av ett bevarande av de kulturhistoriskt värdefulla gårdarna. Område B kan därför inte ensamt tillgodose ett lika stort behov av mark för verksamheter som område A. För att tillgodose behovet behöver ytterligare mark utöver området B därför tas i anspråk. Detta kan t ex uppnås genom att en mindre del av område A tas i anspråk. Det medför dock att en stor del av konsekvenserna inom område A, som beskrivs ovan, uppstår samt innebär ett mer omfattande ingrepp i den totala landskapsbildens kring Söderleden.

En exploatering av område B **med ett större verksamhetsområde** är inte förenligt med förslag till ny översiktsplan. **Denna föreslår att del av området bebyggs med bostäder samt att endast en mindre del reserveras för verksamheter**. Marken inom området är till största delen i privat ägo, vilket förutsätter att berörda markägare är beredda att sälja marken vid en omvandling till verksamheter. Sammantaget bedöms område B inte vara möjligt för utbyggnad av verksamheter med hänsyn till markägoförhållanden, landskapsbild, kulturmiljö samt riksintresset för det rörliga friluftslivet.

2.3.3 Område C

Endast en mindre del av område C utgör jordbruksmark. Denna bedöms ha lågt brukningsvärde utifrån dess begränsade storlek, stadsnära lokalisering samt skuggning från omgärdande skog. Områdets läge i förhållande till Söderleden och kollektivtrafik, den kuperade terrängen som begränsar möjligheten att nyttja delar av marken och att skapa större tomter utan betydande ingrepp i mark och natur gör däremot området mindre lämpligt för önskad typ av markanvändning. En utbyggnad av område C kan heller inte dra fördel av utbyggnaden av planerad ny väg söder om Söderleden. Markingreppen samt utbyggnad av ny infrastruktur bedöms medföra att en exploatering av område C blir betydligt dyrare än en exploatering av område A eller B. En exploatering av område C bedöms även få negativ inverkan på landskapsbildens både på nära och längre håll.

Ytan inom området C är mindre än den yta som föreslås för verksamheter inom område A, vilket innebär att fler lokaliseringar än område C behöver tas i anspråk för att tillskapa lika mycket verksamhetsyta som i område A. En utbyggnad av område C kommer även i konflikt med intresset att eventuellt

kunna bygga ut ett större sammanhängande bostadsområde och att bevara området som en framtida markreserv, som framgår av översiktsplanen från 2006, den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen respektive av samrådshandlingen till ny översiktsplan. Sammantaget bedöms område C inte vara lämpligt för utbyggnad av verksamheter med hänsyn till topografi, tillgänglighet, ekonomi samt stora konflikter med andra intressen.

3 Slutsats

Möjlighet för företag att etablera sig eller utöka sin verksamhet inom Mölndals stad medför ett ökat antal arbetstillfällen i kommunen. Att tillskapa verksamhetsytor i närheten av Söderleden med goda förutsättningar för hållbara transporter utgör därmed ett väsentligt samhällsintresse. En utbyggnad inom samtliga områden medför både positiva och negativa konsekvenser.

De tre studerade lokaliseringarna för ett nytt verksamhetsområde innebär att jordbruksmark tas i anspråk, detta i olika omfattning. Utifrån områdenas sammantagna förutsättningar för att åstadkomma ett hållbart verksamhetsområde som får så lite negativa konsekvenser som möjligt har område B och C bedömts som olämpliga. Område B gör för stora intrång i befintliga värden, såsom kulturmiljö, landskapsbild och riksintresset för det rörliga friluftslivet medan topografin i område C gör det tekniskt och ekonomiskt svårt att skapa ett ändamålsenligt verksamhetsområde utan mycket stora ingrepp i mark och landskapsbild.

Område A har bedömts vara det enda tillgängliga området i anslutning till Söderleden där det finns förutsättningar för att tillskapa ytterligare mark för verksamheter men rimliga konsekvenser för befintliga värden. Detaljplaneförslaget för område A säkerställer en grön korridor genom området samt bevarandet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inklusive dess direkta omgivning. Däremot påverkas delar av ett öppet kulturlandskap med värden för kulturmiljön och landskapsbilden negativt och dess koppling till Lunnagården försämras. Den gröna korridoren stärker till viss del naturvärdena inom området samt gör det mer tillgängligt för det rörliga friluftslivet, vilket gynnar riksintresset för det rörliga friluftslivet som går genom området.

Utbyggnad av verksamheter och utveckling av ett regionalt grönstråk utgör ett väsentligt samhällsintresse och detta bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Intresset av att utveckla område A i enlighet med detaljplaneförslagets intentioner bedöms därmed väga tyngre än bevarande av jordbruksmark inom området för framtida livsmedelsproduktion.