

Nielsen-Oscarssons Fastigheter AB

Landskapsanalys

Underlag till planprogram för Hults höjd, Trollhättans kommun

Uppdragsnr: 1073871-06 Version: Slutversion Datum: 2021-11-02



Landskapsanalys

Underlag till planprogram för Hults höjd, Trollhättans kommun
Uppdragsnr.: 1073871-06 Version: Slutversion

Uppdragsgivare: Nielsen-Oscarssons Fastigheter AB
Uppdragsgivarens kontaktperson: Anders Oscarsson
Uppdragsledare: Carolin Folkesson
Handläggare: Karin Edeskog

Flygfoto på framsidan: Fotograf Oliver Willskytt

Fotografier i övrigt: Carolin Folkesson och Adam Västernäs, Norconsult

Illustrationer: Karin Edeskog och Camilla Estvall, Norconsult

Slutversion	2021-11-02	Färdig handling	Carolin Folkesson och Karin Edeskog	Carolin Folkesson och Karin Edeskog	
Granskningsversion	2021-06-11	Granskning av Trollhättans kommun och Nofab	Carolin Folkesson	Karin Edeskog	
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

Denna landskapsanalys har tagits fram som ett underlag för ett planprogram för området Hults höjd norr om Överby handelscentrum i Trollhättans kommun. Området ligger cirka 4,5 km norr om Trollhättans centrum.

Landskapet utgörs av en skogsklädd bergsrygg som höjer sig bakom Överby handelsområde. Området rymmer stora kontraster mellan det storskaliga handelsområdet, den småskaliga miljön vid Hultsjön, befintliga småhus, lantlig miljö längs grusvägen (Älvåsvägen) runt området och skogsmarken med produktionsskog. Området har relativt få stigar och är bitvis svårtillgängligt med tät skog eller sly. De befintliga småhusen i Hults höjd ligger med tomterna direkt mot skogen. Lokalgatorna avslutas med släpp mellan tomterna mot skogen, vilket möjliggör åtkomst till skogen från bostadsområdet. Släppen kan även möjliggöra utbyggnad av gator och ytterligare bebyggelseetapper.

Vänersborgsvägen är omgiven av skogsridåer. Bakom skogsridåerna ligger enklaver med småhus som sällan är synliga från vägen. Detta ger ett intryck av att befinna sig utanför tätortsgränsen.

De två större gårdarna Hult och Älvås vid Älvåsvägen utgör karaktärsskapande miljöer och ger en historisk förankring på platsen. Hults gård har högt kulturhistoriskt värde. Gårdarnas koppling till jordbrukslandskapet har dock beskrivits av Överby handelsområde och E45.

Området berörs av höjdrestriktioner för Trollhättan-Vänersborgs flygplats (riksintresse för kommunikationer). Detta innebär att byggnadshöjder inom området begränsas för att inte äventyra flygsäkerheten.

► Innehåll

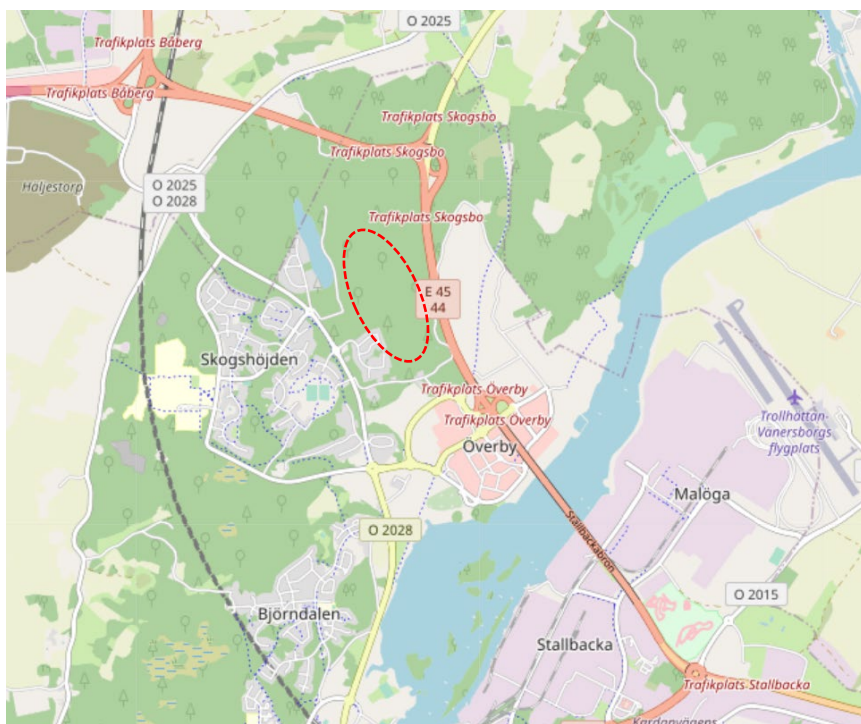
Bakgrund	5
Landskapsanalys	7
Landskapstyper och utblickar	7
Stigar och andra strukturer inom området	9
Upplevelse från angränsande vägar och småhusområde	10
Historisk markanvändning	13
Möjliga byggnadshöjder med anledning av höjdrestriktioner	16

Bakgrund

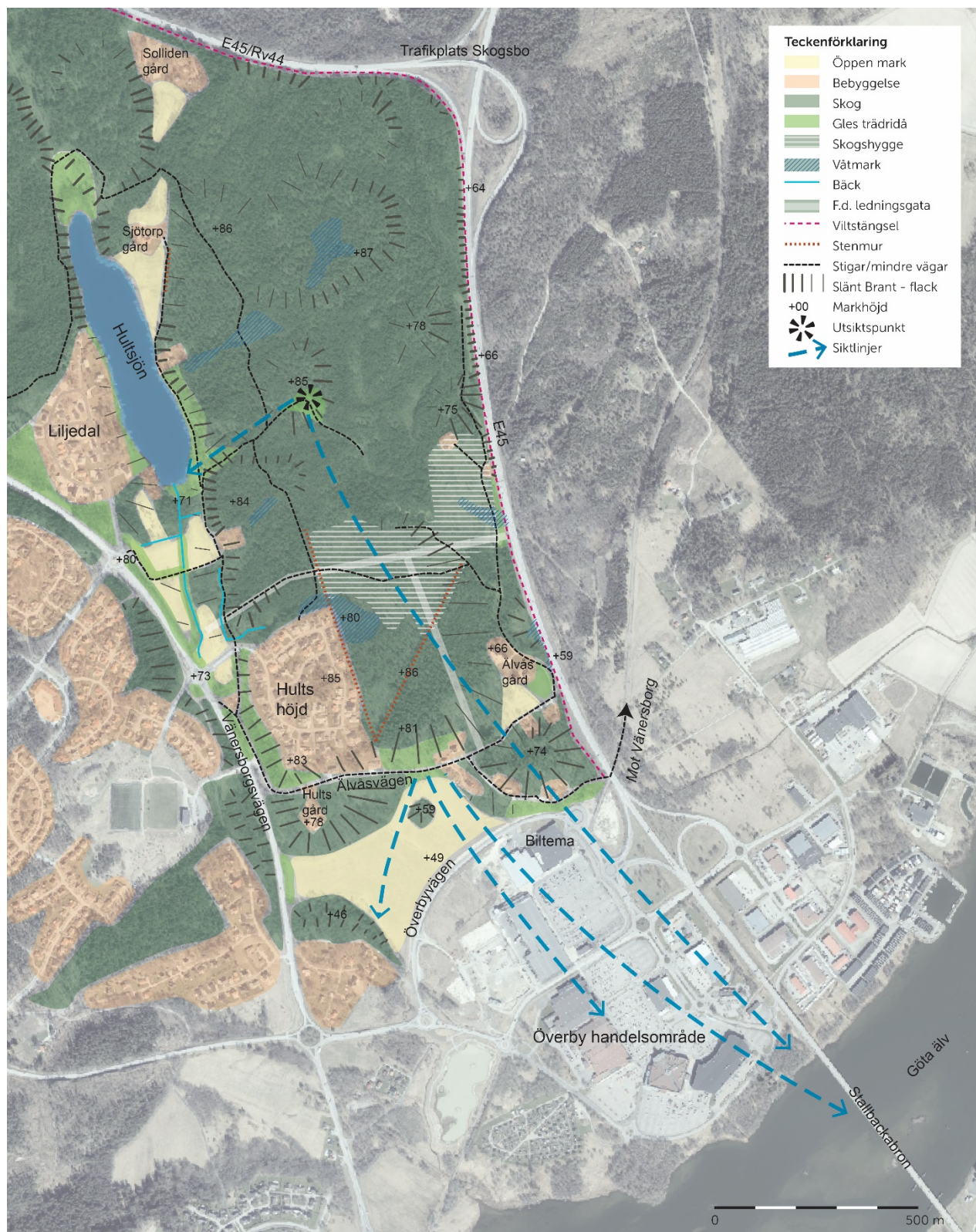
Denna landskapsanalys har tagits fram som ett underlag för ett planprogram för området Hults höjd norr om Överby handelscentrum i Trollhättans kommun. Området ligger cirka 4,5 km norr om Trollhättans centrum.

I analysen redovisas hur landskapsbilden upplevs och vilka karaktäristiska inslag och kvaliteter som finns i nuläget samt hur landskapsbilden förändras och påverkas vid en framtida utbyggnad av bostäder i området. I analysen redovisas också tillgängligt utrymme mellan marknivåerna inom området och gränsen för hinderfria ytor (86,7 meter) i anslutning till Trollhättan/Vänersborgs flygplats.

Området avgränsas i söder av odlingsmark och Överby handelsområde, i öster av E45 och i väster angränsar området till ett befintligt område med småhus, Hultsjön och Vänersborgsvägen. I norr fortsätter skogsmarken innan E45/44 viker västerut vid trafikplats Skogsbo. Programområdets exakta avgränsning har ännu inte avgjorts.



Ungefärligt läge för programområdet.



Analyskarta för programområdet och kringliggande område.

Landskapsanalys

Landskapstyper och utblickar

Landskapet utgörs av en skogsklädd bergsrygg som höjer sig bakom Överby handelsområde. Höjdpartiet bildar siluett mot himlen från Stallbackabron över Göta älv. De stora skyltarna till handelsområdet och de öppna asfaltytorna dominerar dock landskapsrummet, och gör att berget inte är särskilt framträdande i vyn från Stallbackabron. När man närmar sig området söderifrån via cirkulationsplatsen vid Biltema bildar berget ett starkare landskapselement med stora vegetationsklädda bergsslänter. Vid foten av berget ligger ett bostadshus med skira lövträd som bryter av mot den storskaliga infrastrukturen och de hårdgjorda ytorna vid trafikmotet och handelsområdet.

Landskapet rymmer stora kontraster mellan det storskaliga handelsområdet, den småskaliga miljön vid Hultsjön, småhusområdet, den lantliga miljön längs grusvägen (Älvåsvägen) runt området och skogen som delvis är tät och slyig, delvis gles. Slutningen ned från bergsryggen i södra delen av området utgör en form av övergångszon där dessa kontraster är extra tydliga. Härifrån ges en storslagen utblick över jordbrukslandskapet, handelsområdet med hårdgjorda ytor och stora platta tak och Stallbackabron över Göta älv.



Utblick över Överby handelsområde



Älvåsvägen söder om området

Barrskog med gran och tall är den dominerande landskapstypen inom området. Delar av skogsområdet utgörs av gles skog med inslag av hållmark, medan andra delar är mer otillgänglig, med tät skog eller fuktig myrmark eller sumpskog. Lövträd finns främst i områdets södra del, samt i anslutning till dalgången i väster.

Skogsbruk bedrivs inom området vilket innebär att skogens karaktär skiftar mellan kalhyggen med sly och äldre, uppvuxen skog. En skogsväg har anlagts från Hultsjön till den högsta delen av området. Härifrån ges en vidsträckt utblick söderut.



Anlagd skogsväg



Utblick från höjdpartiet



Igenväxande kalhygge



Gles tallskog med hållmark

Hultsjön utgör en oas för rekreation och friluftsliv i anslutning till området. Söder om Hultsjön finns en dalgång med öppen åkermark och ridåer av lövskog. Genom dalgången rinner Hultsjöbäcken, kantad av yngre lövträd.



Hultsjön



Dalgången söder om Hultsjön

Påverkan på landskapstyper och utblickar vid exploatering av Hults höjd

Om skogen avverkas i ett större område och ersätts av bebyggelse kan siluetten mot himlen från Stallbackabron över Göta älv påverkas. Större delen av siluetten bedöms dock kvarstå då skogen höjer sig bakom bebyggelsen.

Vid exploatering omvandlas området från skogsmark till bebyggelse. Sammanhängande skogsområden kommer dock att bibehållas norr om området och längs Hultsjön vilket medför att det även fortsättningsvis kommer att finnas skogsområden i närheten.

Om omfattande ny bebyggelse går ända fram till grusvägen i söder förstärks kontrasten i skala mellan bostäderna och handelsområdet ytterligare.

Eventuell angöring av området från cirkulationsplatsen vid Liljedal påverkar landskapsbilden i dalgången genom att ytterligare vägbankar delar av dalgångens landskapsrum. Om översiktsplanens inriktning om fortsatt tätortsutveckling i hela området mellan Hultsjön och E45/Rv44 genomförs, kan dock dalgången komma att bebyggas, vilket medför en total omvandling av landskapsrummet. Konsekvensen på landskapsbilden i dalgången av en ny väg från cirkulationsplatsen vid Liljedal kan därmed komma att lindras på längre sikt, om den blir en del av sammanhängande bebyggelse.

Utblickarna från de högsta delarna av området kan antingen blockeras eller lyftas fram beroende på hur området utformas. Det går sannolikt att skapa fler platser med utblickar än idag, då skogen skymmer utsikten i nuläget.

Stigar och andra strukturer inom området

Området har relativt få stigar och är bitvis svårtillgängligt med tät skog eller sly.

En mindre grusväg går längs Hultsjöns östra strand till gårdarna Solliden och Sjötorp. Söderut ansluter grusvägen till en gångstig i nord-sydlig riktning som ansluter till Älvåsvägen, en grusväg som går runt områdets södra del och vidare parallellt med E45. En annan stig går i öst-västlig riktning från grusvägen längs E45 in till mitten av området. Söder om området går en stig till cykelbanan på den gamla järnvägsbanken under E45 (Rälstrampet) från cirkulationsplatsen vid Biltema till Vänersborg. Stigen är skyltad som gång- och cykelväg, men har uppenbarligen inte underhållits på många år. I den norra delen av området finns en nyanlagd skogsväg från Hultsjön upp till den högsta delen av området. Öster om det befintliga bostadsområdet på Hults höjd finns en fin rekreationsskog med en mindre stig.

Stigarna och de mindre vägarna i området används för friluftsliv och av ryttare från stall norr om området (norr om E45/Rv44).

Stenmurar markerar fastighetsgränserna i den södra delen av området. Stenmurarna är delvis raserade, men utgör likväl strukturerande element i landskapet.

Skogen genomkorsas av spår av tidigare kraftledningar.



Stenmur i området, bevuxen med mossa



Stigen under E45 som ansluter till cykelbanan mot Vänersborg

Påverkan på stigar och andra strukturer vid exploatering av Hults höjd

Vid exploatering antingen försvinner stigarna inom själva området eller också omvandlas de till stråk inom den nya bebyggelsen beroende på hur området utformas. Om mindre ytor med natur sparas förändras upplevelsen från stigar i sammanhängande skog till gångstråk i mindre grönområden i bebyggelsen.

Stigar och mindre vägar i angränsande skogsområden påverkas inte, även om fler människor i närområdet kan ge ett visst ökat slitage. Om fler människor vistas i skogsområdet kan å andra sidan ytterligare stigar tillskapas, vilket kan bidra till att tillgängliggöra skogen.

Stenmurarna kan antingen försvinna eller lyftas fram beroende på hur området utformas. De kan användas som karaktärsskapande element i den nya bebyggelsen om fastighetsindelningarna förläggs längs murarnas linjer.

Spåren av tidigare kraftledning kommer att försvinna. Dessa spår bedöms dock inte ha något värde i sig.

Upplevelse från angränsande vägar och småhusområde

Från E45 syns den östra kanten av området med sammanhängande blandskog som ibland öppnar sig i mindre gläntor eller bryts av med enstaka bostäder. Framförallt syns Älvås gård med öppna gräsytor nära motorvägen. Dessa öppningar ger snabba glimtar in i området för trafikanten på motorvägen. Ett viltstängsel finns längs med E45 öster om området och längs med E45/Rv44 i norr.

E45 ligger i stort sett i nivå med områdets östra kant medan Överby handelsområde och dalgången längs Vänersborgsvägen ligger avsevärt lägre. Cirkulationsplatsen vid Biltema ligger vid foten av ett karaktärsskapande berg. Överbyvägen är nedgrävd i ett schakt mellan omgivande odlingsmark.



Älvås gård



Överbyvägen, nedgrävd i ett schakt



Cirkulationsplatsen vid Biltema.

Vänersborgsvägen är utformad som en större landsväg omgiven av skogsriddåer med blandskog på båda sidor. Bakom skogsriddåerna ligger enklaver med småhus. Bebyggelsen är sällan synlig från vägen, vilket ger ett intryck av att befinna sig utanför tätortsgränsen.

Vänersborgsvägen och Berghöjdsvägen upp till det befintliga bostadsområdet på Hults höjd ligger på kraftiga vägbankar mot dalgången söder om Hultsjön. Vägbankarna längs Berghöjdsvägen skär av dalgångens södra spets och har skapat impedimentsytor som kan vara svåra att använda på ett bra sätt. Vägen ansluter till småhusområdet i en 90-graderssväng in i området, vilket tillsammans med dess storskaliga utformning ger ett intryck av att området inte är färdigbyggt. Om vägen enbart skulle varit avsedd för det befintliga småhusområdet skulle det räckt med en enklare anslutningsväg.



Berghöjdsvägen från Vänersborgsvägen



Utblick över dalgången från cirkulationsplatsen vid Västra Hultsjövägen

De befintliga småhusen i Hults höjd ligger med tomterna direkt mot skogen. Marken närmast småhusområdet är delvis sank. Lokalgatorna avslutas med släpp mellan tomterna mot skogen, vilket är en vanlig utformning inom småhusområden. Släppen möjliggör åtkomst till skogen från bostadsområdet och skogen går också in som en smal remsa mellan tomterna i småhusområdet. Släppen mellan tomterna möjliggör fortsatt utbyggnad av gator och ytterligare bebyggelseetapper.

Grusvägen söder om området (Älvåsvägen) ligger nedanför en sluttning med en övergångszon med relativt öppen mark innan skogen på höjdryggen. Längs grusvägen är det en lantlig karaktär med ett fåtal småhus och två äldre gårdsmiljöer. Den ena gårdsmiljön, Hults gård, har höga kulturhistoriska värden.



Släpp mellan tomterna i Hults höjd mot skogen



Backe upp mot området från Älvåsvägen

Påverkan på upplevelse från angränsande vägar och småhusområde vid exploatering av Hults höjd

Om en bullervall anordnas längs E45 avskärmas området från vägen och glimtarna in i området försvinner.

Vid exploatering omvandlas området från skogsmark till bebyggelse. Det befintliga småhusområdet Hults höjd blir då en del av den nya sammanhängande bebyggelsen istället för att angränsa till skogsmark.

Ny bebyggelse längs en förlängning av Berghöjdsvägen skulle utgöra en möjlig fortsatt etapp på det befintliga småhusområdet i Hults Höjd. Vägen ansluter till ena hörnet av området och det hade upplevts logiskt att låta vägen förlängas rakt fram och bilda en trevägskorsning där den idag gör en 90-graderssväng.

Beroende på placering av framtida bebyggelse kan upplevelsen från Vänersborgsvägen förändras. Om det tillkommer ny bebyggelse ända fram till Vänersborgsvägen kan det bidra till att bryta upplevelsen av Vänersborgsvägen som en större landsväg utanför tätortsgränsen. Ny bebyggelse fram till Vänersborgsvägen skulle samtidigt försvaga upplevelsen av dalgångens landskapsrum. Dalgången är dock i viss mån redan påverkad av Berghöjdsvägens vägbankar.

Om bebyggelsen går ända ned till Älvåsvägen förändras den lantliga karaktären längs grusvägen.

Historisk markanvändning

Hults höjd har varit en skogsklädd bergsrygg i jordbrukslandskapet under lång tid. Av generalstabskartan och häradskartan framgår att området utgjorts av barrskog, om än glesare än dagens skogar. Omfattande skogsbruksåtgärder de senaste åren har ökat inslaget av ung skog och uppväxande lövsly.

De två större gårdarna Hult och Älvås vid Älvåsvägen utgör karaktärsskapande miljöer och ger en historisk förankring på platsen.

Hults gård har högt kulturhistoriskt värde och finns omnämnd i handlingar från 1540-talet (*Kulturmiljöprogram, Trollhättans kommun, inventering 2017*). Gården ska ha brunnit ner för att på 1760-talet byggas upp igen. Hults gård är en välbevarad, ståndsmässig bostad med tydlig äldre prägel. Den symmetriskt anlagda gårdsbilden har genom sitt höga läge ett stort miljö- och landskapsmässigt värde. Gården har en stor och parkliknande tomt med många stora lövträd.



Hults gård



Älvås gård

De båda gårdarna har haft koppling till det sammanhängande jordbrukslandskap som sträckte sig från bergets fot till Göta älv. Idag har stora delar av jordbruksmarken bebyggts med Överby handelsområde och andra verksamheter. Även E45 skär av det som tidigare var sammanhängande jordbruksmark. Gårdarnas samspel med landskapet har därmed beskrivits och är svåra att utläsa på plats.



Ortofoto från 1960 visar Hults höjd som en skogsklädd höjdrygg i jordbrukslandskapet. Gårdarna Hult (till vänster) och Älvås (till höger) markerade med röda cirklar.

Längs Älvåsvägen finns flera kända fornlämningar. Bland annat ett gravfält, flera stensättningar och stenrader, en fästning/skans och en färdväg. Inom området finns i övrigt inga kända fornlämningar.



Kända fornlämningar i angränsning till området. Utdrag ur Riksantikvarets Fornsök.

Påverkan på historisk markanvändning vid exploatering av Hults höjd

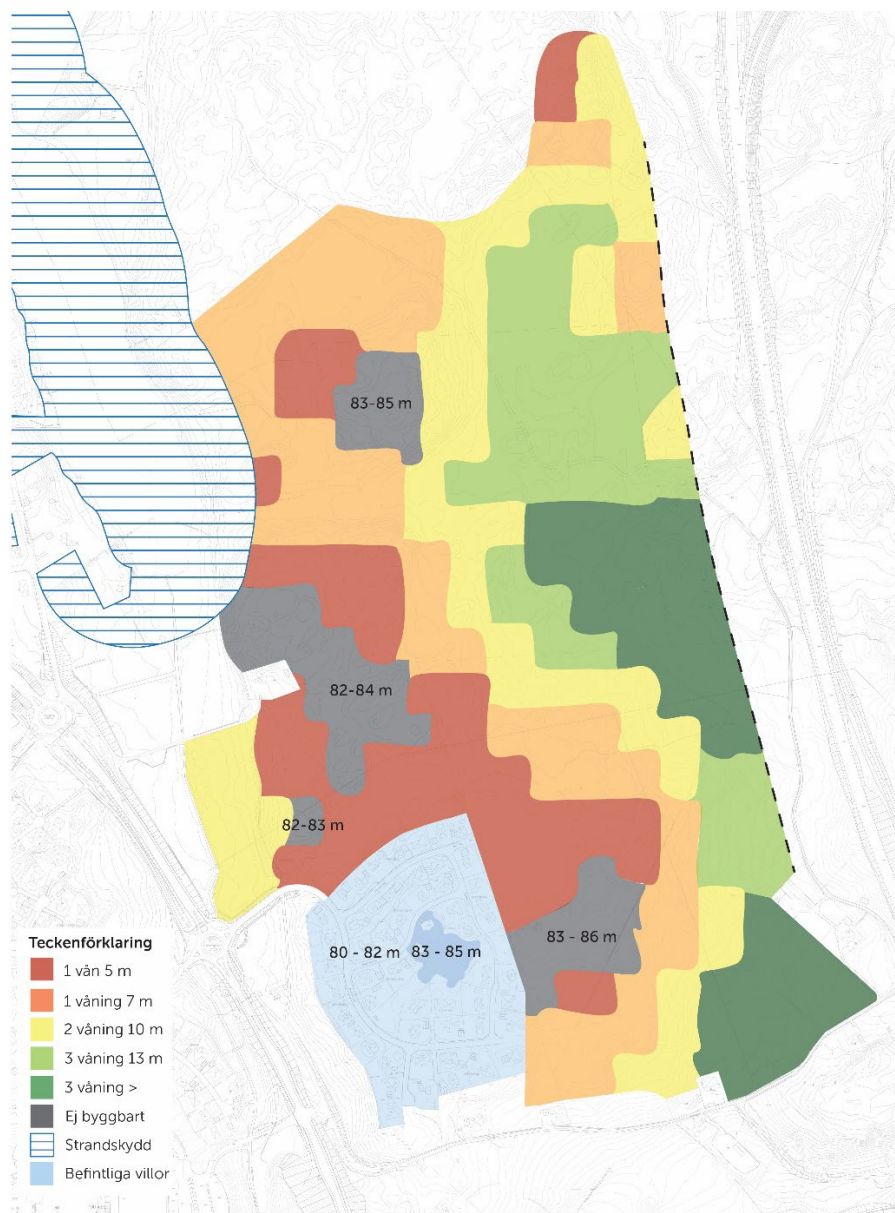
De kulturhistoriska värdena vid Hults gård bedöms påverkas negativt om grusvägen (Älvåsvägen) byggs om till en bostadsgata med normal standard. Ny bebyggelse bör hålla ett visst respektavstånd till Hults gård för att den kulturhistoriska miljön ska kunna upplevas i sin kontext.

Likaså påverkar ny sammanhängande bebyggelse intill Älvås gård upplevelsen av gårdens position som solitär gårdsmiljö. Istället skulle gården inlemmas som en karaktärsfull byggnadsmiljö i kanten av den nya bebyggelsen.

Möjliga byggnadshöjder med anledning av höjdrestriktioner

Området berörs av höjdrestriktioner för Trollhättan-Vänersborgs flygplats (riksintresse för kommunikationer). Detta innebär att byggnadshöjder inom området begränsas för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Ny bebyggelse får inte överstiga 86,7 meter över havet. Bilden nedan visar vilka delar av området som berörs i olika hög utsträckning. Inom delar av området går det enbart att bygga låga enplanshus (röd markering). I andra delar ryms högre byggnader. De högsta partierna går inte att bebygga alls.

Bostäderna i det befintliga småhusområdet Hults höjd är högre än vad höjdrestriktionerna medger, vilket förklaras av att dessa bostäder planlades innan restriktionerna tillkom. Nya byggnader i direkt anslutning till de befintliga skulle eventuellt kunna hålla motsvarande höjd utan att det medför påtaglig skada på riksintresset. Detta är dock en fråga som får prövas under fortsatt planarbete.



Möjliga byggnadshöjder utifrån höjdrestriktioner för Trollhättan-Vänersborgs flygplats.