

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR CENTRUMVERKSAMHET INOM KVARTERET KNIVEN VID PARTILLE STATION



Samrådshandling
Upprättad 2024-11-27
Diarienummer KS/2022:517

Innehållsförteckning

1.	Inledning	5
1.1.	Syfte.....	5
1.2.	Bakgrund.....	5
1.3.	Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden	5
1.4.	Planförslaget i korthet.....	6
1.5.	Genomförandetid.....	6
2.	Planeringsförutsättningar	7
2.1.	Tidigare ställningstagande.....	7
2.2.	Områdets förutsättningar	9
3.	Planförslaget.....	17
3.1.	Utformning.....	17
3.2.	Utredningar	26
3.3.	Motiv till reglering	39
4.	Genomförande.....	42
4.1.	Fastighetsrättsliga frågor	43
4.2.	Tekniska frågor.....	43
4.3.	Ekonomiska frågor.....	44
4.4.	Organisatoriska frågor	44
4.5.	Kulturvården	45
4.6.	Prövning enligt annan lagstiftning	45
5.	Konsekvenser och överväganden.....	46
5.1.	Lämplighetsbedömning	46
5.2.	Nollalternativ.....	46
5.3.	Kulturhistoriska konsekvenser	46
5.4.	Sociala konsekvenser.....	47
5.5.	Miljökonsekvenser	50
5.6.	Tekniska konsekvenser	52
5.7.	Ekonomiska konsekvenser	53
6.	Medverkande	53

Vad är en planbeskrivning

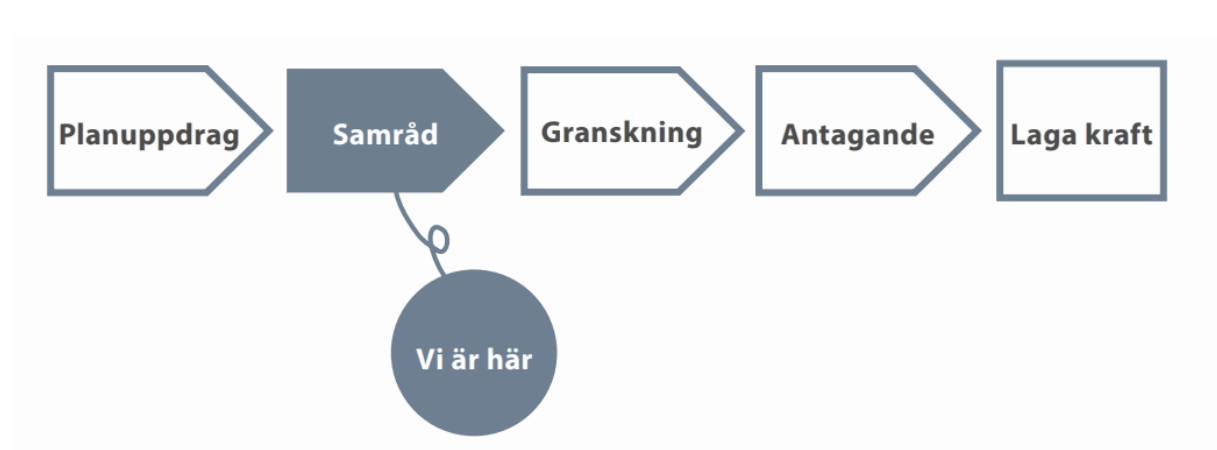
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Den innehåller i huvudsak planeringsförutsättningarna, planens syfte samt hur planen är avsedd att genomföras. Hur planen är avsedd att genomföras skall framgå genom att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande.

Planprocess

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget är nu utsänt för samråd under tiden 2025-01-13 – 2025-02-03.



Planinformation

Ärendeinformation

Namn	Centrumverksamhet inom Kvarteret Kniven vid Partille station
Diarienummer	KS/2022:517
Kommundel	Partille centrum
Kommun	Partille kommun
Län	Västra Götaland Län
Planförfarande	Utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsen, 2022-10-26, §123
Beslut om samråd	Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2024-12-11 §131
Beslut om granskning	Kommunstyrelsens arbetsutskott
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige
Preliminär tidplan	Samråd Kvartal 1 2025 Granskning Kvartal 3 2025 Antagande Kvartal 1 2026 Tidplanen förutsätter att inga större synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Handlingar som omfattar detaljplanen

Planhandlingar	Plankarta inkl. grundkarta, 2024-11-27 Planbeskrivning (denna handling), 2024-11-27 Illustrationer, 2024-11-27 Undersökning om betydande miljöpåverkan. 2024-11-27 Fastighetsförteckning, 2024-12-11
Utredningar och underlag	Riskutredning inkl. bilagor, SWECO, 2023-03-10 Naturvärdesinventering, Svensk naturförvaltning, 2023-08-25 Kulturmiljöutredning, Acanthus, 2023-09-29 Markmiljöutredning inkl. bilagor, SWECO, 2023-11-14 Parkeringsutredning, Kreera, 2024-04-11 VA- och dagvattenutredning, SWECO, 2024-05-21 Geoteknisk utredning inkl. bilagor, Rejlers, 2024-09-03 Solstudier, Kaminsky Arkitektur, 2024-11-07

1. Inledning

1.1. Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett hotell och centrumverksamheter inom kvarteret Kniven samt skapa byggrätt för ett mobilitetshus i anslutning till Partille järnvägsstation.

1.2. Bakgrund

Inom planområdet finns en äldre fabriksbyggnad från tidigt 1900-tal. Byggnaden är i Partilles kulturmiljöprogram (2002) utpekad som ett objekt med stort bevarandevärde och inrymmer idag endast ett fåtal tillfälliga verksamheter. Byggnadens fysiska status påvisar att byggnaden har ett stort renoveringsbehov.

Hösten 2021 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att arrangera en markanvisningstävling för kvarteret Kniven. Uppdraget var att utveckla platsen till en unik och hållbar destination som lockar till sig en bred besökskrets lokalt och regionalt. Tävligen resulterade i ett vinnande bidrag som legat till grund för planarbetet.

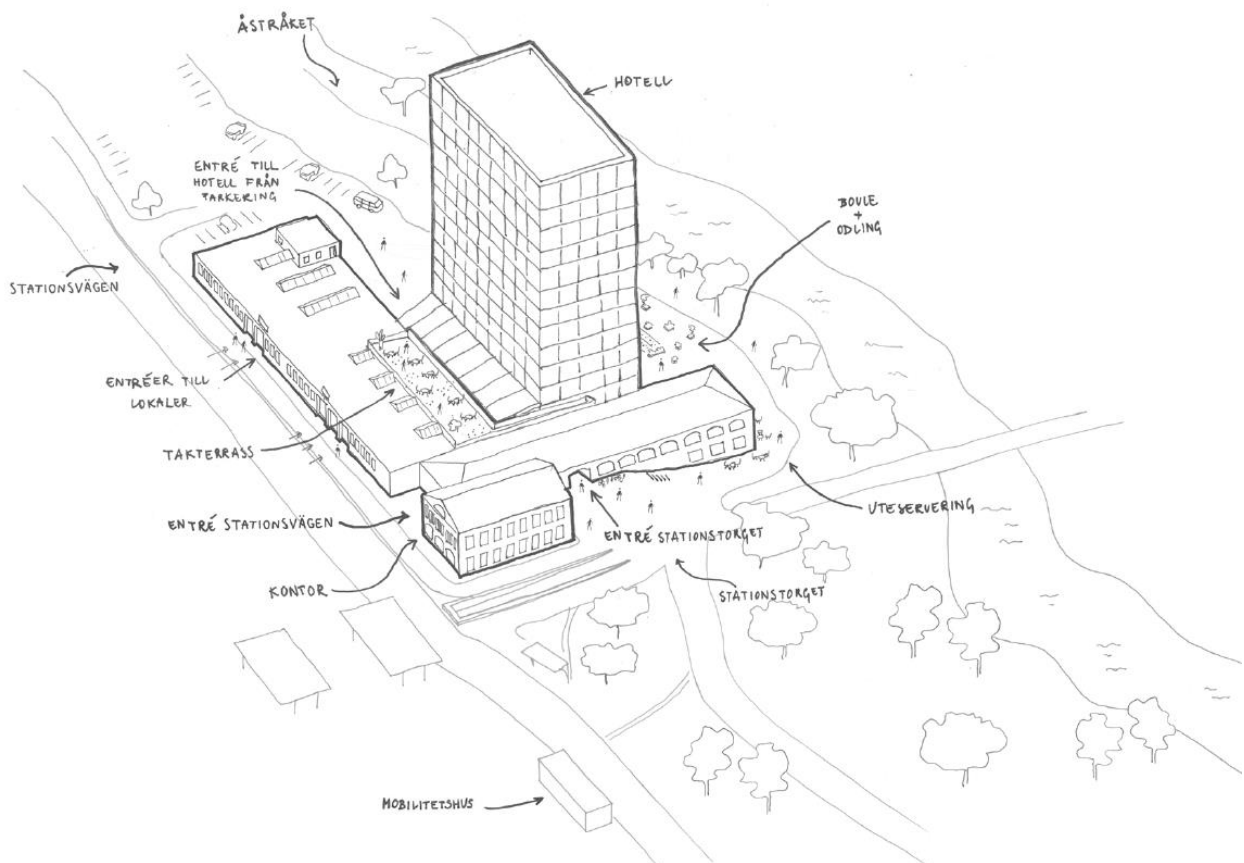
1.3. Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet ligger vid Partille järnvägsstation och har ett strategiskt läge i Partille centrum. I norr gränsar planområdet till Stationsvägen som i sin tur gränsar mot Västra stambanan. Stationsvägen avgränsar även planområdet öster om innan vägen knyter samman stationsområdet med Partille centrum genom Yllebron. I söder gränsar planområdet till Säreån och i väster till stationstorget. Planområdet utgörs även av en mindre markyta söder om järnvägsplattformen där ett mobilitetshus möjliggörs.

Planområdet utgör en total area om ca 12 hektar. Den mindre delen i öster berör del av fastigheten Partille 13:7 och övrig yta berör fastigheterna Kniven 1:7 och 1:10 med flera. Samtlig mark inom planområdet ägs av Partille kommun.



Figur 1. De två gula markeringarna utgör ungefärligt läge för planområdet



Figur 2. Vision över kvarteret Kniven

1.4. Planförslaget i korthet

Detaljplanen möjliggör hotell och centrumverksamhet inom kvarteret Kniven samt uppförandet av ett mobilitetshus i anslutning till järnvägsstationen. Detaljplanen föreskriver bevarande av de två äldsta byggnaderna som riktar sig mot stationsområdet och möjliggör även för en ny volym om 13 våningar. Ny och befintlig bebyggelse kan innehålla totalt 11 000 kvm. Å-promenaden och området längs Sävån kommer finnas kvar och utgöra allmänplatsmark.

1.5. Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplan och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger.

2. Planeringsförutsättningar

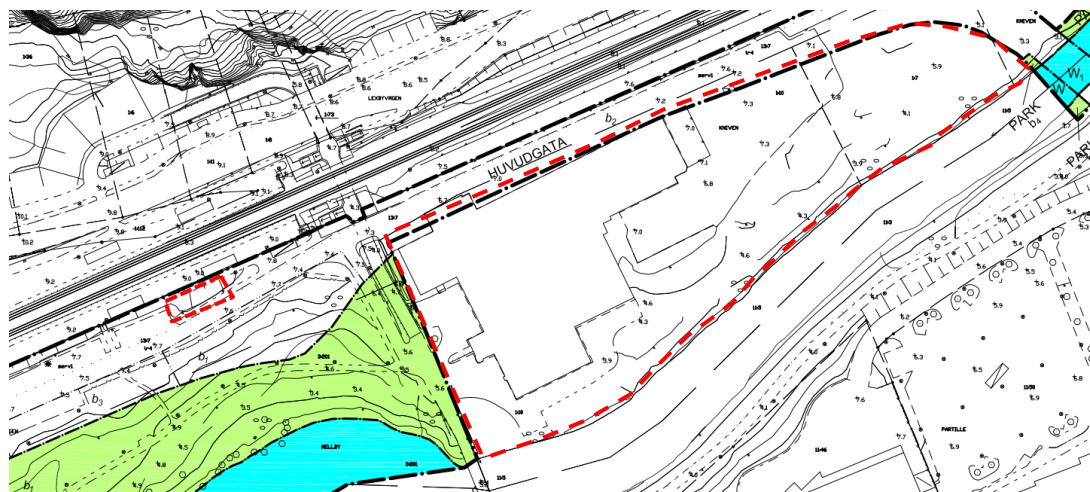
2.1. Tidigare ställningstagande

2.1.1 Översiktsplan

Planerad utveckling är förenlig med kommunens gällande översiktsplan ÖP2035 där aktuell markyta är utpekad som blandstad med övervägande del arbetsplatser. Planområdet ingår i ett av Partille centrums viktiga nav som ska ge plats för möten av olika karaktär och funktion samt förstärka förutsättningarna för kollektivtrafiken och kopplingen mellan järnväg- och busstationen. Planområdet berörs även av den fördjupade översiktsplanen för centrala Partille (2012) som anger blandstad med övervägande bostäder. Utvecklingen av området ska stärka stråket mellan järnvägsstationen och Å-torget samt bevara stadsparken och promenaden längs ån för att främja natur- och rekreationsvärdena längs Sävån. Planerad utveckling är förenlig med den fördjupade översiktsplanens ambitioner men avviker till viss del mot utvecklingen av bostäder.

2.1.2 Detaljplan

Större delen av planområdet är inte sedan tidigare detaljplanlagt. En mindre remsa längs Stationsvägen och ytan för mobilitetshuset berörs av den gällande detaljplanen *Bro över Sävån, Yllegatan – Stationsärgen, Partille 13,7 m.fl.* med akt.nr. 848 som vann laga kraft 2014-04-23. Aktuella delar anger *Huvudgata*. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare del av detaljplan 848 att gälla men fortsätter att gälla som tidigare utanför dessa nu aktuella områden.



Figur 3. Gällande detaljplan 848 med ungefärlig markering för aktuellt planområde i rött

2.1.3 Kommunala planer och program

2.1.3.1 Naturvårdsplan

Planområdet gränsar till Sävån som är upptaget i den kommunala naturvårdsplanen (2018) och är klassad med hänsynsnivå 1 och har högsta naturvärde i naturvårdsplanen.

2.1.3.2 Kulturmiljöprogram

Bebyggelsen inom kvarteret Kniven är upptaget i det kommunala bevarandeprogrammet (Partille kommun 2002) och är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt.

2.1.4 Regionala och kommunala planer och mål

2.1.4.1 GR:s strukturbild för Göteborgsregionen

Medlemskommunerna i kommunalförbundet Göteborgsregionen har en överenskommelse om hur den regionala strukturen ska utvecklas. En sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska strukturer togs fram 2008. Ambitionen är att medlemskommunerna lokalt tar ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar genom att i sin planering utgå från och följa strukturbilden och överenskommelsen. Strukturbildens kärna är storstadsområdet Göteborg där fem definierade huvudstråk strålar ut. Att utveckla ett mer levande stationssamhälle med ett modernt stationsområde som möjliggör god tillgänglighet är ett steg för Partille kommun att stötta denna utveckling i regionen. En tryggare miljö och tydlighet kring effektiva byten mellan olika trafikslag gör kollektivtrafikresorna mer attraktiva.



Figur 4. GR:s strukturbild

2.1.4.2 Målbild Partille centrum 2035

För att göra Partille centrum till en plats för fler och stötta skapandet av trygga miljöer och ett attraktivt stadsliv, har kommunen tagit fram en målbild som ett stöd för den framtida centrumutvecklingen. Målet är att knyta ihop bebyggelsen på båda sidorna av E20 och på andra sidan Säveån till ett centrum som är sammanlänkat, levande och upplevelserikt. Målbilden i stora drag är att Partille centrum ska vara:

- ett sammanlänkat centrum
- ett levande centrum
- ett upplevelserikt centrum

Utvecklingen av kvarteret Kniven och stationsområdet går i linje med målbilden i syfte att skapa en mer levande och upplevelserik plats som gör att stationsområdet kan uppfattas mer attraktivt och tryggare.

2.1.5 Riksintressen

2.1.5.1 Riksintresse för naturvård

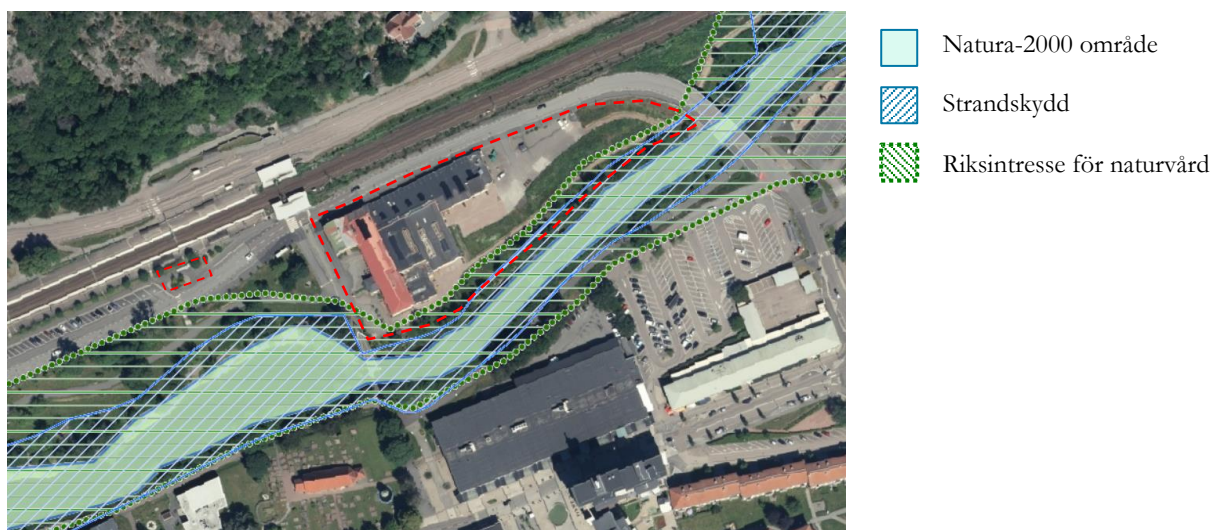
Planområdet berörs av riksintresse för naturvård. I riksintresset ingår inte bara de artrika vattenmiljöerna utan även de omgivande terrestra miljöerna bland annat i form av strandskogar, ädellövskogar, sumpskogar och gräsmarker. I Naturvårdsverkets beskrivning av området kan man bland annat läsa att "Säveån är lek- och uppväxtområde för ett ursprungligt bestånd av lax. Stammen bedöms ha mycket stort skyddsvärde med få motsvarigheter i landet."

2.1.5.2 Riksintresse för kommunikation

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kommunikation men gränsar till Västra stambanan som omfattas av riksintresse för kommunikation.

2.1.6 Strandskydd

Strandskyddet omfattar generellt land- och vattenområden upp till 100 meter från strandlinjen enligt 7 kap. 14 § Miljöbalken. Inom planområdet är strandskyddet upphävt inom de norra delarna men omgivningen närmst Sävån omfattas av strandskyddet som omfattar både land och vatten, inklusive undervattensmiljön.



Figur 5. Områden som omfattas av Natura-2000, strandskydd samt riksintresse för naturvård. De röda markeringarna utgör ungefärligt läge för planområdet.

2.1.7 Natura 2000

Planområdet omfattas inte av Natura 2000, däremot gränsar planområdet till Sävån som utgör Natura 2000 (område enligt EU:s art- och habitatdirektiv enligt 7 kap 28 - 29 § Miljöbalken). Ån är identifierad som särskilt värdefullt vattendrag av fiskeriverket och ingår som fiskvårdsområde. Ån är även identifierad som värdefullt vattendrag av Naturvårdsverket eftersom den bitvis hyser relativt orörda sträckor och värdefulla vattenbiotoper i en tätortsnära omgivning (Länsstyrelsen, 2020).

2.2. Områdets förutsättningar

2.2.1 Mark och natur

Planområdet ligger i dalgången och gränsar till Sävån i söder. Ungefär hälften av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor i form av asfalterade markytor och tak. Resterande delar utgörs av gröna eller grusade ytor. I söder finns ett grusat promenadstråk längs med Sävån. Längs ån, främst inom kantzonen, förekommer hög vegetation i form av träd och buskar. Planområdet har en höjdskillnad på ca 4 meter som sluttar från Stationsvägen i norr till Sävån i söder.



Figur 6. Vyer mot öster från Kyrkebron



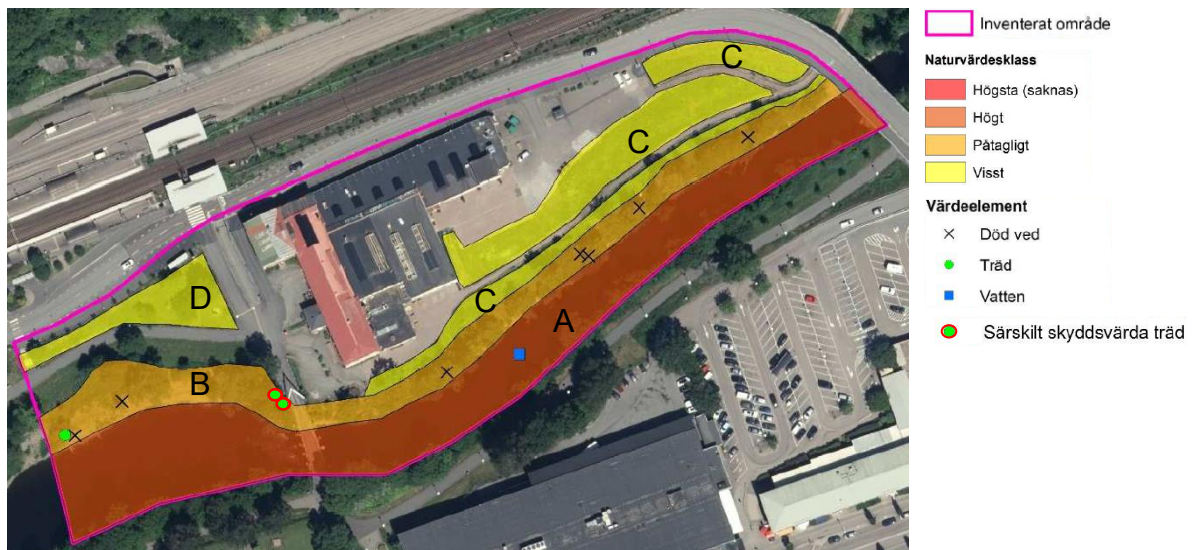
Figur 7. Vyer mot väster från Yllebron

2.2.1.1 Naturvärden

Som underlag till planarbetet har Svensk Naturförvaltning AB tagit fram en naturvärdesinventering (2023-08-25) som kartlagt naturvärdena inom aktuellt planområde med omnejd.

Naturvärdesobjekt

Inom planområdet har tre naturvärdesklasser identifierats; högt, påtagligt och visst enligt figur 8. Övriga delar inom planområdet saknar naturvärden då de utgörs av hårdgjorda ytor och verksamhetsbyggnader.



Figur 8. Karta med naturvärdesobjekt och dess klassning samt positioner för de värdeelement som registrerats vid inventeringen

Område A utgörs av Säveån som är ett av Västra Götalands läns mest betydelsefulla vattendrag. Säveån är ett Natura 2000-område enligt EU:s art- och habitatdirektiv samt berörs av strandskydd och riksintresse för naturvård. Ån har naturlig sträckning men strandkanten är till en stor del stabiliserad med erosionsskydd inom planområdet. Inom aktuell sträckning finns inga lämpliga bottenar för reproduktion utan sträckan utgör endast migrationsväg och födosöksområde för fisk. I strandkanten växer bland andra klipbal, ask, skogsalm och salixarter med överhäng ut över ån. Förekommande naturvårdsarter är bland annat säveålx, öring, havsnejonöga, asp och ål.

Område B, enligt figur 8, har påtagligt naturvärde. Åkanten utgörs av ett slutet trädskikt, även om det endast utgörs av ett par trädrader. Trädskiktet är värdefullt för fåglar, bland annat kungsfiskaren och hackspetten, samt för fladdermöss som använder å-rummet som ledlinje för flytt.

Område C och D, enligt figur 8, utgörs av ruderatmark med en blommande fältflora och har ett visst naturvärde

Värdefulla träd inklusive särskilt skyddsvärda träd

Inom inventeringsområdet identifierades och koordinatsattes två särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition (en ask och en poppel). Båda träden ligger utanför planområdet.

Invasiva arter

Tre av de eftersökta invasiva arterna har identifierats inom inventeringsområdet: blomsterlupin *Lupinus polyphyllus*, jättebalsamin *Impatiens glandulifera* och kanadensiskt gullris *Solidago canadensis*, se figur 9.



Figur 9. Beskrivning

Fåglar

Vid fältbesök noterades totalt 16 fågelarter samt spår efter födosökande obestämd hackspett. Alla omfattas av artskyddsförordningen och två av de observerade fågelarterna är upptagna på rödlistan: björktrast och fiskmås. Enligt 4 § artskyddsförordningen är alla Sveriges vilda fågelarter fridlysta i hela landet vilket innebär att det är förbjudet att avsiktligt fånga eller störa fåglar samt förstöra deras bon.

Objekt som omfattas av det generella biotopskyddet saknas inom planområdet.

2.2.2 Bebyggelse och kulturhistoria

Byggnaderna inom planområdet ingår inte i något riksintresseområde för kulturmiljövård men är utpekade i *Kulturmiljöer i Partille kommun, ett program för bevarande och utveckling (2002)*. Där nämns byggnaderna som ett objekt med stort bevarandevärde ur ett historiskt perspektiv. Fabriksbyggnadernas placering vid Säveån och järnvägen vittnar om områdets tidigare funktion under industrialismen. Byggnaderna utgör också en rest av Partilles tidiga stadsbild. Anslutande områden utgörs av stationsområdet, Säveåns dalgång, kyrkomiljön vid Partille medeltida kyrka och kyrkogården. Kvarteret angränsar även till Partille centrum vars bebyggelse består av både modern bebyggelse och bebyggelse från 1940 – 1960-talen.



- A. Uppfört 1907, totalrenoverad efter brand 1924
- B. Uppförd 1910-talet, totalrenoverad efter brand 1924
- C. Uppförd 1943
- D. Uppförd 1950 – 1954
- E. Uppförd troligt omkring 1954

Figur 10. Byggar för olika delar av kvarteret

Kvarteret utgörs idag av flera byggnadskroppar uppförda under olika tidsepoker. Delar av de ursprungliga byggnaderna som uppfördes 1907 för Maskinfabriken Eck finns fortfarande bevarade i kvarteret. Bebyggelsestrukturen är ett resultat av funktionsstyrd gestaltning som vuxit fram successivt och karaktäriseras av täta rumsbildningar och oregelbundenhet i byggnadskropparnas volymer och placering. Det faktum att bebyggelsen stammar från olika perioder har resulterat i en stilblandning där olika delar getts skilda stiluttryck. Byggnader i jugendstil blandas med byggnader i enkel funktionalistisk stil vilket har påverkat materialanvändningen. Blandningen av stiluttryck och material av gul puts och tegel är karaktäristisk för kvarteret och de gula fasaderna bidrar till att kvarteret upplevs som en sammanhållen enhet.



Figur 11. Foto över kvarteret om kring 1920 som visar på hur områdets byggs ut efter behov

2.2.2.1 Tidigare verksamheter

De ursprungliga byggnaderna inom planområdet uppfördes av företaget Motorfabriken Eck som 1907 startade sin verksamhet. Verksamheten bedrevs fram till 1925 efter att fabriken drabbades av en stor brand 1924. Företaget Elektriska Motorfabriken Morén köpte den brandskadade fastigheten och rustade upp den för att sedan tillverka växelströmsmotorer. Under 1930-talet fick Morén ekonomiska problem vilket medförde att ASEA blev delägare vid denna tid. Under 1940-talet ökade ASEA:s engagemang i företaget och stora resurser lades ner på utveckling av maskinparken och lokalerna. Under 1950-talet gick aktivitetsnivån ner då delar av verksamheten flyttades över till ASEA i Västerås. ASEA fortsatte med begränsad verksamhet i byggnaderna fram till 1965. Fabrikslokalerna såldes och kom sedan att användas till företagshotell. Samtliga byggnader tillhör idag Partille kommun som använder dem till yrkesskola, återbruk och ateljéer.



Figur 12. Fabriken drabbades av en stor brand 1924 då stora delar av fastigheten brinner ner

2.2.2.2 Byggnadernas gestaltning och dess kulturhistoriska värde

Byggnad A



Figur 13. Byggnad A, markerad i gult, sett från väster

Verkstadsbyggnaden är den äldsta byggnaden inom kvarteret och uppfördes år 1907 och totalrenoverades efter 1924 efter brand. Den upprepade fönstersättningen med höga fönster är ett resultat av behovet från ljusinsläpp och har bevarats sedan byggnaden uppfördes. Byggnaden är uppförd i ett plan med inredd suterrängvåning. De två våningarna skiljs åt i sitt uttryck. Den översta våningen är klädd med gult förbländertegel med dekorativa inslag av mörkare hårdbränt tegel som profilerat dekorationstegel i frontoner och under fönster. Fönsterna är av trä med spröjsindelade fönsterbågar och smidesbeslag. Den nedersta suterrängvåningen är utförd med putsad fasad. Fönsterna är av trä med enkelt utförande.



Byggnad B



Figur 14. Byggnad B, markerad i gult, sett från väster

Kontorsbyggnaden är en av de äldsta byggnaderna inom kvarteret och uppfördes på 1910-talet. Byggnaden totalrenoverades efter branden år 1924 och har i och med det haft olika uttryck. Byggnaden är uppförd i två plan med inredd vind. Byggnaden är klädd med gult förbländertegel med dekorativa inslag av mörkare hårdbränt tegel som profilerat dekorationstegler i frontoner och under fönster. Fönster är av trä med spröjsindelade fönsterbågar och smidesbeslag.



Byggnad C, D och E

De yngre delarna av kvarteret, byggnader C, D och E, präglas av enklare tegelfasader av gult tegel, eller gulmålat tegel, samt slät- och spritputsade fasader. Det arkitektoniska uttrycket är enkelt med funktionalistiska förtecken. Karaktäristiskt för dessa byggnader är också de flacka taken med svag lutning, klädda med svart papp. Taken har även flera lanterniner av glas. Byggnadernas öppningar i fasad har en regelbunden upprepning lik byggnad A och B.



Figur 15. Byggnad C, markerad i gult, sett från norr



Byggnad B sett från Stationsvägen

Del av material- och kulörpalett



Figur 16. Byggnad D och E, markerad i gult, sett från söder



Utbyggt trapphus

Muralmålning på fasad mot norr

Vy mot kvarterets baksida

Vid utveckling av kvarteret Kniven är det viktigt att bevarade byggnader i kvarteret synliggörs både som byggnadsvolymer och i sitt arkitektoniska uttryck. På detta sätt kan kvarterets tidigare funktion som fabrik förbli synlig i framtiden. Kvarterets kulturhistoriska karaktär bevaras i större utsträckning om tillkommande byggnader i skala och utformning förhåller sig till befintlig bebyggelse på ett varsamt sätt. Stor omsorg bör läggas på utformning, volymer, material och färgsättning med hänsyn till bebyggelsens särart. Nyttillskott bör placeras så att befintlig bebyggelsestruktur är avläsbar. En genomtänkt arkitektur och materialval kan bidra med en ny årsring i den befintliga kulturmiljön. Ändringar av befintliga byggnader skall utföras varsamt så att dess karaktärsdrag bevaras.

De kulturmiljövärdena som särskilt bör beaktas är:

- De två äldsta volymerna, byggnad A och B, bör bevaras och renoveras varsamt i sin helhet.
- Äldre fönster och fönsterkarmar samt nischer, inom byggnad A, B och C, bör sparas och restaureras. Nya fönster bör följa ursprunglig uppbyggnad.

- Vid utveckling av de yngre volymerna, byggnaderna C, D och E, bör befintligt fasadmaterial såsom tegel, målat tegel eller putsade ytor vara vägledande.
- Samtliga taklanterniner bör bevaras, renoveras och återställas.

2.2.3 Fornlämningar

Det finns inga nu kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd vilket innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omgående anmäla förhållandet till länsstyrelsen, enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§.

2.2.4 Infrastruktur och tillgänglighet

Planområdet ligger integrerat i stråken för gång- och cykeltrafik och direkt söder om Sæveån ligger det regionala huvudcykelstråket. Fordonstrafik når kvarteret genom tillfart från Stationsvägen. Den öppna markytan öster om fabriksbyggnaderna fungerar idag som parkering för verksamheterna. Partillemotet är beläget cirka 400 meter sydväst om planområdet och är den närmsta anslutningen till det statliga vägnätet.

De tåg som idag stannar vid Partille station är regionaltåg som trafikerar Göteborg – Alingsås. I och med Västlänken kommer Partille ingå i ett större sammankopplat nät för regionaltåg. Partilles knutpunkt för regional och lokal busstrafik ligger i köpcentrumet Allum, cirka 200 meter söder om planområdet.

2.2.5 Sociala förutsättningar

Stationsområdet och stadsparken utgör viktiga funktioner i Partille. Att vistas i och omkring området ska vara tryggt och det ska finnas en tydlig orienterbarhet för stationens besökare. Idag finns ett fåtal verksamheter inom kvarteret Kniven. Dessa verksamheter bedrivs främst dagtid vilket innebär att kvällar och helger saknas målpunkter på platsen. Befintliga industribyggnader ger en läsbarhet kring platsens kulturhistoria och bidrar även till en identitet för området.

2.2.6 Teknisk försörjning

2.2.6.1 Dricks-, spill- och dagvatten

Befintlig drick-, spill- och dagvattenhantering beskrivs under avsnitt 3.2.2.

2.2.6.2 Värme

Området saknar idag anslutning till fjärrvärme.

2.2.6.3 El

Området har idag elanslutning från transformatorstationen inom kvarteret.

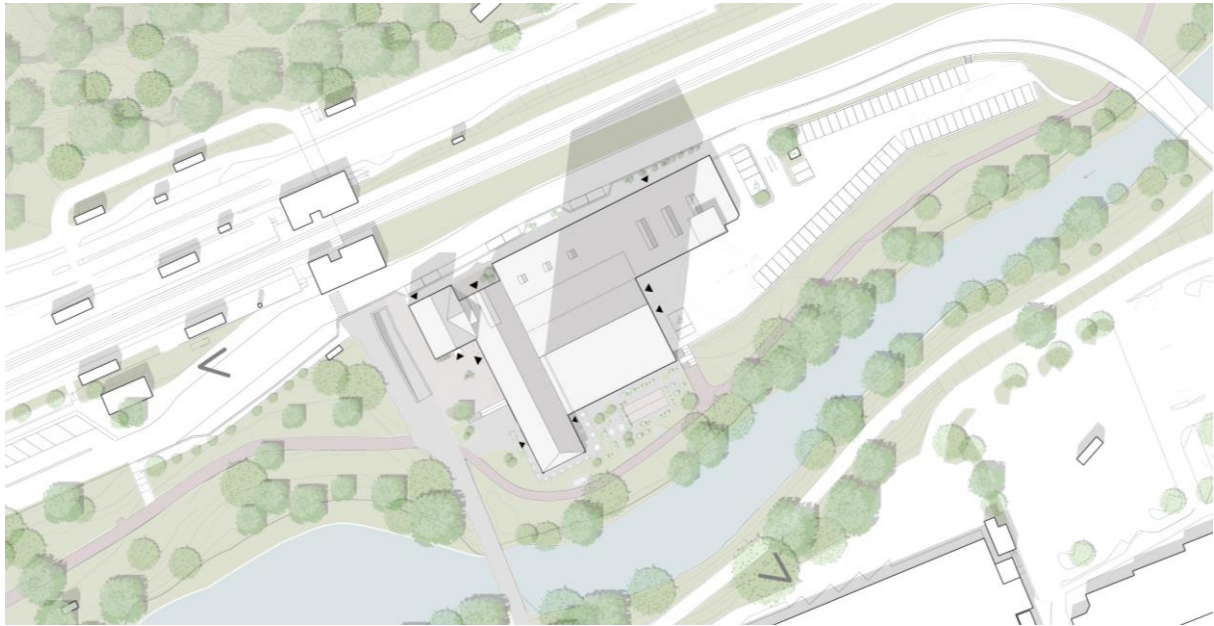
2.2.6.4 Gas

Området har idag anslutning till Göteborgs Energis gasnät.

2.2.6.5 Avfall

Verksamheternas avfall i form av mat- och restavfall hämtas av kommunen och övrigt avfall hanteras som verksamhetsavfall.

3. Planförslaget



Figur 17. Förslag på kommande utveckling av kvarteret Kniven och stationsområdet

Planförslaget skapar möjlighet för stationsområdet att utvecklas till en mer levande del av Partille centrum som bidrar till ett attraktivt och tryggt område för människor att vistas inom. Intentionen är att kvarteret Kniven utvecklas till en destination innehållande hotell, olika typer av utåtriktade verksamheter samt kontor. Detaljplanen medger att viss del av befintlig bebyggelse inom kvarteret rivs och en ny byggnad om 13 våningar uppförs. Detaljplanen medger även uppförande av ett mobilitetshus i anslutning till järnvägsstationen för att bidra till ett mer attraktivt resande med effektiva byten. Å-promenadens tillgänglighet och Sävåns naturmiljö bevaras.

3.1. Utformning

3.1.1 Bebyggelse

3.1.1.1 Bevarande, rivning och tillkommande bebyggelse

Enligt den framtagna kulturmiljöutredningen (Acanthus, 2023-09-29) är det viktigt att vid utvecklingen av området ska bevarade byggnader i kvarteret synliggöras både som byggnadsvolymer och i sitt arkitektoniska uttryck. På detta sätt kan kvarterets tidigare funktion som fabrik förbli synlig i framtiden. Planförslaget innebär att de äldre byggnaderna som riktar sig mot stationstorget och Stationsvägen bevaras. Att bevara byggnaderna som riktar sig mot det offentliga stråken bevarar och lyfter platsens unika kulturhistoria och identitet. Byggnaderna som riktar sig mot baksidan rivs och ger plats åt en ny byggnad. I praktiken innebär detta att byggnad A, B, C, bevaras och att byggnaderna D och E rivs, se figur 18. Inom ytan där byggnaderna rivits uppförs en ny volym om 13 våningar. Den nya byggnaden placeras något förskjutet från byggnad C så att ett orangeri kan anordnas inom ytan mellan huskropparna. Planförslaget möjliggör även ett mobilitetshus i anslutning till järnvägsstationen för att skapa ett mer attraktivt och hållbart resande.



Byggnader som avses att rivas

Ny byggnad om 13 våningar

Figur 18. Intentionen kring vad som ska bevaras, rivas samt placering av ny byggnad

3.1.1.2 Byggnadernas användning

Planförslaget innebär att kvarteret Kniven utvecklas till en destination med inbjudande besöksmål för såväl kommuninvånare som besökare från övriga delar av regionen. Den primära användningen inom kvarteret kommer utgöras av hotellverksamhet med tillhörande konferens och spa (O). Planförslaget anger även centrumändamål (C) för att möjliggöra andra centrumrelaterade verksamheter inom områdets centrala och strategiska läge. Centrumändamål avser verksamheter som behöver vara centralt belägna och lättillgängliga för många. Detta användningsområde syftar till en blandning av funktioner där det inom aktuell detaljplan är tänkt att möjliggöra för bland annat kontor, service, restaurang, småskalig tillverkning, konstutställning med mera. Intentionen är att hotellverksamheten ska bedrivas inom byggnad A samt den nytillkomna volymen. Byggnad B och C kommer inrymma kontor och olika typer av verksamheter. Detaljplanen är flexibel i dess användning för att byggnaderna ska kunna variera innehållet över tid vilket bidrar till att kvarteret nyttjas och där med förvaltas.

3.1.1.3 Gestaltning

En utveckling av kvarteret Kniven innebär en viss anpassning av befintliga byggnader som anpassas till de nya behov som uppstår vid ändrad användning samt uppförande av ny byggelse. För att åstadkomma en god helhetsverkan där kulturmiljön ej förvanskas krävs en hög arkitektonisk gestaltning för både utveckling av befintliga byggnader samt kring ny bebyggelse. Intentionen är att samtliga byggnader ska samspela och att områdets värde som industrimiljö ej ska förvanskas. Nedan beskrivs hur respektive byggnad är tänkt att gestaltas.

Byggnad A

Byggnadens volym och exteriör samt taklanternin kommer bevaras i sin helhet. Byggnadens norra del kommer utgöra kvarterets byggnadsnav och utvecklas med två entréer, en från stationstorget och en från

Stationsvägen. Entrén från stationstorget kragar in något då byggnad E, som idag gränsar till Stationsvägen, rivs. För att skapa en starkare koppling till Sävveån och den kommande aktivitetsytan möjliggörs det för att ta upp vissa öppningar i fasad. Nya öppningar ska följa rytmen kring den upprepning som befintliga öppningar utgör.

Detaljplanen reglerar att byggnaden ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån 6,4 meter över angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion. Detta innebär att byggnadens sockelvåning behöver utföras med tät fasad. Vid öppningar i fasad ska det anordnas så att exempelvis skivor kan placeras på ett sådant sätt att de ger en tät konstruktion.



Figur 19. Förslag på öppningar i fasad med skivor som placeras vid höga vattenflöden.

Byggnad B

Byggnadens volym och exteriör kommer bevaras i sin helhet. För att säkerställa tillgängligheten kan åtgärder genom ramp och murar behöva göras längs Stationsvägen.

Byggnad C

För att bevara läsbarheten kring områdets utveckling som funktionsstyrd anpassning regleras byggrätten med samma volym som befintlig byggnad. Detaljplanen möjliggör att byggnaden kan anpassas till Stationsvägen med en tydligare koppling för de utåtriktade verksamheterna. Till exempel får nya öppningar tas upp i fasad. För att gestaltningen ska samspela med övriga byggnader inom kvarteret regleras byggnadens material och kulör. Fasadmaterial ska utgöras av tegel, puts eller plåt. Vidare ska fasader utföras i varma kulörer av rött, rödbrunt eller gult, som samspelar med byggnad A och B.

Nyttillkommen byggnad – hotellet

Byggrätt för ny byggnadsvolym placeras innanför de äldre byggnaderna (byggnad A, B och C) så att befintlig bebyggelsestruktur är avläsbar från stationsområdet. Den nya byggnaden får en gestaltning som inspireras av befintliga byggnaders kulör- och materialpalett med tegelröda toner som kompletteras med detaljering i metall. En tydlig rytm i fasaden ger ett tektoniskt uttryck hämtat från befintliga byggnaders traditionella formspråk som industribyggnad. De nedersta två våningarna bildar en sockel med ett rustikt uttryck och förslagsvis med en djupare kulör, med exempelvis tegel som fasadmaterial. De resterande våningarna får ett lättare uttryck och en ljusare kulör, med exempelvis en plåtfasad i en lättare röd-brun kulör i relation till sockeln. Intentionen är att den nya byggnadsvolymen skapar ytterligare en årsring utifrån områdets nya funktion, dvs. en funktionsstyrd utveckling.

Gestaltningen för ny bebyggelse kommer studeras mer i detalj och förtydligas inför granskning. Lika så kommer de hänvisningar till redovisning av karaktärsdrag och värden, avsnitt 3.1.1.5 i planbeskrivningen, förtydligas inför granskning.



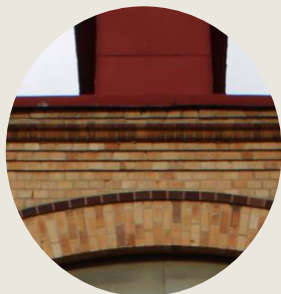
Figur 20. Vy mot öster sett från Stationsvägen



Figur 21. Vy mot norr sett från Å-torget



Befintligt



Tillägg

3.1.1.4 Reglering och hantering av kulturhistoriska värden

Planförslaget utgår från de kulturhistoriska värden som identifierats i kulturmiljöutredningen (Acanthus, 2023-09-29). Syftet är att både bevara och komplettera den befintliga bebyggelsen med utgångspunkt i områdets kulturhistoriska värden och det pragmatiska förhållningssätt som kännetecknat tidigare anpassningar och förändringar. Delar av befintlig bebyggelse ska bevaras och kompletteras med omsorg. Planförslaget innehåller därför bestämmelser som säkerställer att både nya byggnader och tillägg till befintlig bebyggelse utformas med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och arkitektoniska kvaliteter. För att skydda och bevara områdets värden när det kompletteras och anpassas till nya funktioner innehåller detaljplanen skydds- och varsamhetsbestämmelser. De bestämmelser i detaljplanen som skyddar (q) och ställer krav på varsamhet (k) för de värdefulla kulturmiljöerna redovisas här nedanför. Här redovisas också de utformningsbestämmelser (f) som med utgångspunkt i kulturmiljön styr utformningen av tillägg till befintliga byggnader samt för ny bebyggelse. Plankartans bestämmelser är mer generella och hänvisar till nedanstående beskrivning av karaktärsdrag och värden som särskilt ska beaktas för respektive byggnad.

Byggnad A



Byggnadens volym och exteriör samt taklanternin bevaras i sin helhet. Byggnaden regleras genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
q ₁	<p>Bestämmelsen säkerställer att byggnadens exteriör bevaras som helhet till form, material och detaljer. Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas:</p> <ul style="list-style-type: none">• Byggnadens fasadmaterial i tegel och puts samt dess kulör.• Dispositionen i fasad med jämn och upprepande fönsterindelning med tätt sittande fönsteröppningar i murade rundbågar och stickvalsåbågar.• Fönsterramar utförda i trä.• Flackt sadeltak med karaktäristisk utkragande takfot och täckning av bandplåt.• Befintlig taklanternin ska renoveras och återställas. <p>Undantag från bestämmelsen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Skyddet gäller inte där byggnaden är sammanbyggd med annan byggnadsvolym. Vid dessa delar får upptagningar i murverk göras och utformning avseende material och kulör ändras.• Upptagningar i murverk får förekomma för att anpassa till kommande ändamål utan att förvanska fasadens jämna upprepningar av öppningar.

	<ul style="list-style-type: none"> • Byggnadens exteriör får förändras i syfte att utföra tekniska lösningar enligt planbestämmelse b₁. Förändringar ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.
k ₁	Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess kulturhistoriskt värdefulla och tidstypiska särart bevaras. Varsamhet ska iaktas avseende byggnadens proportioner, material och färgsättning. Vid byte eller renovering av fönster och tak ska ursprungliga material, kulörer och ursprunglig utformning vara vägledande. Vid behov av restaurering av fasader ska det ske med ursprungliga material och kulörer samt utföras på sådant vis att dekorativa inslag bevaras. Behövs material kompletteras ska det nya materialets utformning och kulör samspela med befintligt.
r ₁	Byggnaden får ej rivas. Byggnadens yttre volym och uttryck ska i huvudsak bevaras. Undantag från bestämmelsen får medges för att möjliggöra åtgärder vid restaurering vilket innebär att stommen får ersättas och exteriören får vid behov plockas ner och återuppbyggas.

Byggnad B



Byggnadens volym och exteriör samt taklanternin bevaras i sin helhet. Byggnaden regleras genom skydd- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
q ₁	<p>Bestämmelsen säkerställer att byggnadens exteriör bevaras som helhet till form, material och detaljer. Följande karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggnadens fasadmaterial i tegel och puts samt dess kulör. • Dispositionen i fasad med jämn och upprepande fönsterindelning med tätt sittande fönsteröppningar i murade rundbågar och stickvalvsbågar. • Fönsterramar utförda i trä. • Sadeltak med karaktäristisk utkragande takfot och täckning av bandplåt. <p>Undantag från bestämmelsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skyddet gäller inte där byggnaden är sammanbyggd med annan byggnadsvolym. Vid dessa delar får upptagningar i murverk göras och utformning avseende material och kulör ändras.

	<ul style="list-style-type: none"> • Upptagningar i murverk får förekomma för att anpassa till kommande ändamål utan att förvanska fasadens jämna uppreningar av öppningar.
k ₁	Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess kulturhistoriskt värdefulla och tidstypiska särart bevaras. Varsamhet ska iakttas avseende byggnadens proportioner, material och färgsättning. Vid byte eller renovering av fönster och tak ska ursprungliga material, kulörer och ursprunglig utformning vara vägledande. Vid behov av restaurering av fasader ska det ske med ursprungliga material och kulörer samt utföras på sådant vis att dekorativa inslag bevaras. Behövs material kompletteras ska de nya materialets utformning och kulör samspela med befintligt.
r ₁	Byggnaden får ej rivas. Byggnadens yttre volym och uttryck ska i huvudsak bevaras. Undantag från bestämmelsen får medges för att möjliggöra åtgärder vid restaurering vilket innebär att stommen får ersättas och exteriören får vid behov plockas ner och återuppbyggas.

Byggnad C



Byggnadens volym regleras genom byggrätt med angivna nockhöjder. Exteriören får anpassas utifrån byggnadens nya användning där intentionen är att etablera nya utåtriktade verksamheter. För att ny exteriör ska samspela med övriga byggnaden styrs gestaltningen något. Inga skydd-, rivnings- eller varsamhetsbestämmelser regleras för byggnaden.

Bestämmelse **Precisering för aktuell byggnad**

f₃ Fasadmateriel ska utföras i tegel, puts eller plåt med varma kulörer av rött, rödbrunt eller gult, som samspelar med byggnad A och B.

Byggnaderna D och E



Dessa byggnader avses att rivas. Om byggnaderna ändå står kvar säkerställs dessa med byggrätter för att ej strida mot den nya detaljplanen. Byggnaderna regleras med varsamhetsbestämmelser (k₁) som beskriver hur byggnaderna ska bevaras om de står kvar i befintligt skick.

Nyttillkommen byggnad – hotellet

Den nya volymen regleras med gestaltningsbestämmelser (f) för att säkerställa att dess utförande samspelar med övriga byggnader inom kvarteret.

Bestämmelse	Precisering för aktuell byggnad
f ₃	Fasadmaterial ska utföras i tegel, puts eller plåt med varma kulörer av rött, rödbrunt eller gult, som samspelar med övriga byggnader inom kvarteret.
f ₅	För att samspela med verkstadsbyggnaden väster om hotellbyggnaden får hotellets sockelvåning ej uppföras högre än verkstadsbyggnadens byggnadshöjd.

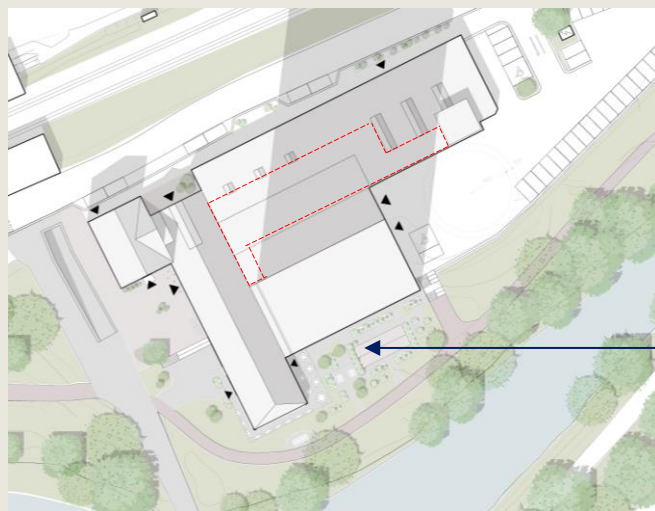
3.1.2 Stationstorget

Stationsområdet är en viktig nod där flera stråk möts och utgör även entrén till Partille centrum för tågresenärer. Stationsområdet ska vara en offentlig uppehållsplats där det finns utrymme att vänta och stanna upp. Platsen ska vara tillgänglig och uppfattas som en plats för alla. Det ska finnas orienteringsbarhet till alla funktioner, så som järnvägsstation, mobilitetshus, Partille centrum mm, oavsett från vilket håll man närmar sig. Detta skapas med bland annat skyltprogram, markbeläggning, belysning. Kvarteret Knivens utveckling till en destination med utåtriktade verksamheter i bottenvåningen och uteserveringar bidrar till att platsen får en mer tydlig målpunkt utöver en plats som enbart ett stationsområde. Det är viktigt att stadsparken, med dess offentliga gångväg längs ån, upplevs som ett offentligt och tillgänglig stråk.

3.1.3 Friytor och rekreation

Planförslaget innebär att å-promenaden rätas upp något i öster för att ge plats åt utevistelse kopplat till verksamheterna så som uteservering, boulevardsodling med mera. För att säkra den allmänna tillgängligheten och bevara naturmiljön planläggs marken närmst ån som allmänplatsmark NATUR.

Planförslaget möjliggör även anordning av en takterrass inom visa takytor enligt figur 22. Den framtagna riskutredningen (SWECO, 2023-03-10) visar att vistelse på taket är möjlig utan några riskåtgärder och planbestämmelsen f₂ tillåter att ett räcke om 150 cm anordnas utöver angiven nockhöjd.



Möjlig utbredning på takterrass
uppgår till ca 530 kvm.



Uteservering

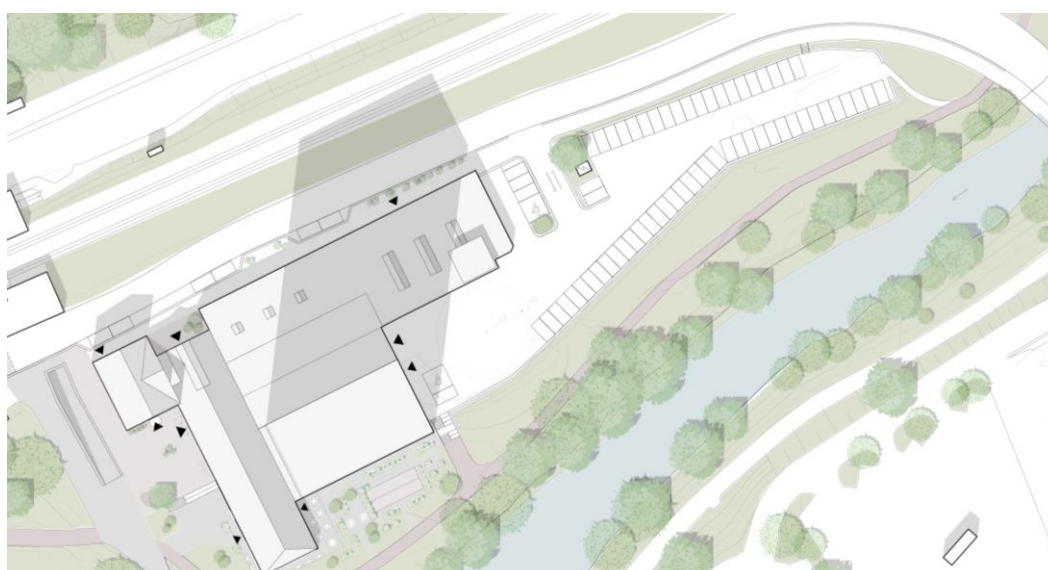


Aktivitetsyta

Figur 22. Ytor för utevistelse

Användning	Kategori	P-tal / 1 000 m ² BTA (min – max mob. åtg)	BTA (m ²)	P-behov / 1 000 m ² BTA, inkl. max mobilitetsåtgärder	P-behov / 1 000 m ² BTA exkl. mobilitetsåtgärder
Hotell	Besökande och sysselsatta	5,3 - 7,2	9 810	52	71
Kontor	Besökande och sysselsatta	6 - 10	330	2	4
Verksamheter	Besökande och sysselsatta	15 - 20,3	860	13	18
Summa		-	11 000	67	93

Tabell 1. Kommande parkeringsbehov för utvecklingen av kvarteret Kniven.



Figur 23. Möjlig angöring och utformning av parkering

Genom att införa mobilitetsåtgärder är det möjligt att sänka parkeringstalet och därmed parkeringsbehovet för användningen som detaljplanen medger. För att lösa kommande parkeringsbehov inom kvartersmark måste mobilitetsåtgärder genomföras. Inom ramen för detaljplanen kommer därför ett mobilitetsavtal upprättas mellan exploitören och kommunen inför planens antagande. I korthet innebär avtalet att exploitörerna åtar sig att genomföra vissa mobilitetslösningar för att få utgå från reducerade parkeringstal enligt den framtagna parkeringsutredningen. Mobilitetsavtalet följer med fastigheten.

Behovet av cykelparkering uppgår enligt Partille kommuns parkeringstal från 2011 till 28 platser för anställda, vilka planeras i låst utrymme invändigt, och till 22 platser för besökande, vilka anordnas utvändigt i anslutning till hotellet. All cykelparkering ska anordnas tryggt och väderskyddat med ramlås.

Markanvändningen som detaljplanen kommer att medge medför en låg trafikbelastning. Eftersom detaljplanen innebär byggnation av ett hotell antas att trafiken till och från detaljplaneområdet främst sker på kvällar och helger och inte under maxtimmen. Stationsvägen bedöms ha tillräcklig kapacitet för den låga belastning som detaljplanen innebär. Detaljplanen bedöms inte påverka Partillemotet i och med den låga belastningen samt fördelningen av trafik över vecka/dygn.

3.1.4.2 Stationsvägen

Stationsvägen utgör idag endast ett trafikområde. Intentionen är att längs Stationsvägen skapa nya korttidsparkeringar och cykelparkeringar samt porösa ytor och regnbäddar som fördröjer och filtrerar dagvatten. 6–7 kanstensparkeringar tillskapas för att underlätta tillgänglighet till lokaler med entréer mot Stationsvägen. Större delen av Stationsvägen är planlagd som HUVUDGATA i gällande detaljplan. Viss markyta kommer regleras till kvartersmark för att säkerställa drift av befintlig byggnad.



Figur 24. Möjlig utformning av Stationsvägen

3.1.4.3 Mobilitetshus

Partille centrum står i en utveckling där mobila färdmedel etableras för att möjliggöra snabba och trygga byten mellan olika trafikslag. Det föreslagna mobilitetshuset är en del av denna utveckling och är strategiskt lokaliserat till stationen för att bidra till ett tryggt, attraktivt och effektivt resande vid byten mellan exempelvis cykel och tåg. Mobilitetshuset ska utformas så att det upplevs tryggt, exempelvis med god belysning och god sikt in och ut.

3.2. Utredningar

3.2.1 Trafikbuller och vibrationer

Planförslaget möjliggör inte bostäder, därav har buller och vibrationer ej studerats i planarbetet.

3.2.2 VA, dagvatten och skyfall

Som underlag till planarbetet har SWECO tagit fram en VA- och dagvattenutredning (2024-05-21) som kartlägger förutsättningarna och tar fram strategier för att utveckla planområdet avseende dricks-, spill- och dagvatten samt skyfall. Planområdet har justerats efter att utredningen levererats, därav stämmer inte planområdets redovisade plangräns i figurerna nedan.

3.2.2.1 Spillvatten

Förutsättningar

Spillvattnet i området avleds mot en pumpstation vid Sävån, i höjd med Kyrkbron, som är utrustad med en backventil för att hantera höga vattennivåer. Pumpstationen ligger på marknivån +4,05 m. Spillvattnet pumpas söderut till en förbindelsepump och leds därefter med självfall till det kommunala huvudspillnätet som ansluter till tunnelpåslaget mot Ryaverkets reningsverk. Pumpstationen är överbelastad, orsaken är ej fastställd, och har skadats av höga vattenflöden. Enligt kommunens spillvattenmodell belastar området systemet med 3,2 m³/dag (ca 0,04 l/s).

Bedömning och åtgärder kring framtida spillvattenflöden

Enligt Svenskt Vatten P110 beräknas spillvattenflödet från ett hotellområde med 173 rum och 2 bäddar per rum till en maximal vattenförbrukning på 4,5 l/s. Hotellverksamheten kan även jämföras med flerbostadshus, vilket ger ett dimensionerande spillvattenflöde på cirka 7,0 l/s för 346 personer. För restaurangverksamhet med 20–30 anställda beräknas flödet till 0,5–0,8 l/s. Den totala spillvattenförbrukningen kan variera mellan 5–5,3 l/s eller 7,5–7,8 l/s, beroende på vilken beräkningsmetod som används.

Befintlig pumpstation behöver vida åtgärder utifrån det nya behovet av kapacitet, enligt ovan, samt åtgärder vid höga vattenflöden. Inom ramen för utredningen som utgör underlag till detaljplan har vad som begränsar pumpstationens kapacitet ej utretts. Det saknas också uppgifter om huruvida stationens kapacitet överskrids vid torrvädersflöde eller enbart vid nederbörd. Bedömningen är att det går att anpassa kapaciteten i pumpstationen enligt kommande utveckling samt skydda den mot höga vattenflöden. Detta behöver utredas vidare inför bygglovsskedet. Spillvattenanläggningen ska vara tillgänglig för drift och underhåll.

3.2.2.2 Dricksvatten

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse försörjs med dricksvatten via en 100 mm järnledning längs Stationsvägen i den nordvästra delen. Vattenförsörjningen kommer från vattenverket vid Kåsjön och genom en matarledning från Göteborg. Vattentrycket i anslutningspunkten varierar mellan 60 och 70 meter vattenpelare (mvp), vilket motsvarar en trycknivå på +66 till +76 meter.

Bedömning och åtgärder kring framtida dricksvattenförsörjning

Svenskt Vattens publikation P114 har använts för att uppskatta den framtida dricksvattenförbrukningen. För hotellverksamhet beräknas en förbrukning på 300 l/bädd/dag med en maxdygnsfaktor på 1,5 och maxtimfaktor på 2,5, vilket ger en maximal vattenförbrukning på 4,5 l/s för 173 hotellrum med 2 bäddar i varje. För restauranger och kaféer beräknas vattenförbrukningen till 500 l/anställd/dag, med en maxförbrukning på 0,5–0,8 l/s beroende på antalet anställda. Den sammanlagda maximala förbrukningen för alla verksamheter beräknas till 5,0–5,3 l/s.

Detaljplanen tillåter en byggnadshöjd om + 53 meter, vilket innebär att det högsta tappstället i byggnaden kan hamna på cirka +51 meter (motsvarar ett tapp på cirka 47 meter ovan mark). För att säkerställa tillräckligt vattentryck krävs att trycket i förbindelsepunkten är minst 15 meter vattenpelare (mvp) över högsta tappställe, men helst 25 mvp. Detta motsvarar en trycknivå på minst +74 meter och helst +84 meter. Då kommunens ledningsnät har ett maximalt vattentryck på 70 mvp enligt Svenskt Vatten P114, krävs en separat tryckstegringsstation i byggnaden för att försörja de högsta våningarna. Tryckstegringsstation ska placeras inom kvartersmark och bekostas av exploitören.

3.2.2.3 Brandvattenförsörjning

Enligt Svenskt Vattens publikation P114 krävs möjlighet till vattenförsörjning vid kritiska driftsförhållanden inom rimliga gränser. Svenskt Vatten anger brandpostuttag med möjlighet till uttag om minst 20 l/s i anslutning till kontor/verksamheter/service. Lägsta trycket ovan uttagsposten bör inte understiga 15 mvp, och ett rekommenderat avstånd mellan poster är 150 meter. I Stationsvägen, i höjd med järnvägsundergången, finns en brandpost vilket ligger inom 150 meter till planområdet. Vid anordnande av sprinklersystem skall detta ske internt inom fastigheten med tank, separata tryckstegringspumpar och brutet vatten. Sprinklervatten får inte tas direkt från ledningsnätet utan påfyllning av sprinklertanken måste ske i samråd med Partille kommuns VA-avdelning.

3.2.2.4 Dagvatten

Dagvatten är det vatten som rinner av från markytan efter nederbörd, såsom regn eller snösmältning. Det inkluderar allt ytvatten som rinner på tak, vägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor, samt från grönytor. Dagvatten kan innehålla föroreningar som oljor, tungmetaller, näringsämnen och sediment, vilket kan påverka kvaliteten på närliggande vattendrag och ekosystem.

Förutsättningar

Längs Stationsvägen finns två dagvattenledningar. Den ena ledningen passerar den västra delen av planområdet och mynnar i Sävån strax söder om järnvägsundergången. Dagvatten från områden norr om järnvägen samt öster om planområdet avleds till detta utlopp vars nivå ligger på +1,05 m. I anslutning till utloppet finns en avstängningsventil och en backventil. För att få ut dagvatten från systemet vid höga nivåer i Sävån finns det en dagvattenpumpstation med två parallella utloppsledningar. Den andra dagvattenledningen är placerad i Stationsvägen, öster om planområdet, och avleder dagvatten österut för att sedan mynna ut i Sävån i höjd med Yllebron. De befintliga dagvattenledningarna motsvarar inte dagens krav för dagvattenhantering. Längs Stationsvägen finns spygatter men inga servisanslutningar finns från planområdet till dagvattenledningen. Dagvattenledningen har dimension 200 mm och 250 mm på den aktuella sträckan.

Den befintliga markanvändningen i planområdet har uppskattats till en beräknad hårdgörningsgrad på cirka 0,55. För ett 20-årsregn och en rinntid på 10 minuter beräknas det dimensionerande dagvattenflödet till 210 l/s. Vid en längre rinntid på 20 minuter beräknas flödet till 140 l/s.

Bedömning och hantering kring framtida dagvattenflöden

Planförslaget redovisar en framtida användning där 50 % av planområdet kommer utgöras av grönyta och resterande 50 % av hårdgjorda ytor. Framtida dimensionerande flöde för 20-årsregnet med 10 minuters rinntid beräknas uppgå till 280 l/s inklusive klimatfaktor, se tabell 2. Med rinntid 20 minuter är det beräknade dimensionerande flödet 180 l/s för ett 20-årsregn.

Rinntid	Aterkomsttid 5 år (l/s)	Aterkomsttid 20 år (l/s)	Aterkomsttid 100 år (l/s)
10 minuter	180	280	470
20 minuter	120	180	310

Tabell 2. Framtida dimensionerande flöde för planområdet, inklusive klimatfaktor 1,25

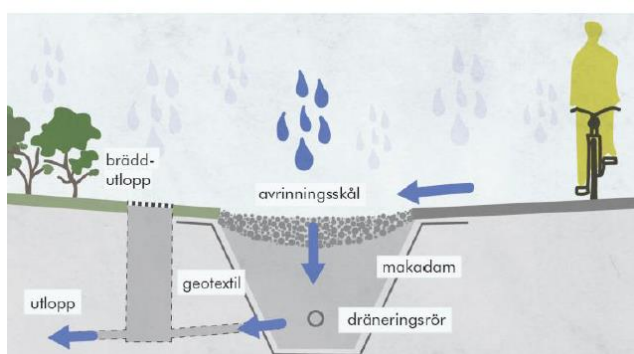
Enligt Partille kommuns dagvattenstrategi ska ett 20-årsregn fördröjas så att utflödet motsvarar det befintliga dimensionerande flödet vid ett 20-årsregn. För en rinntid på 10 minuter innebär detta ett maximalt utflöde på 210 l/s, och för en rinntid på 20 minuter är maxutflödet 140 l/s.

Rinntid (minuter)	Utflöde (l/s)	Fördröjningsbehov (m ³)
10	210	40
20	140	52

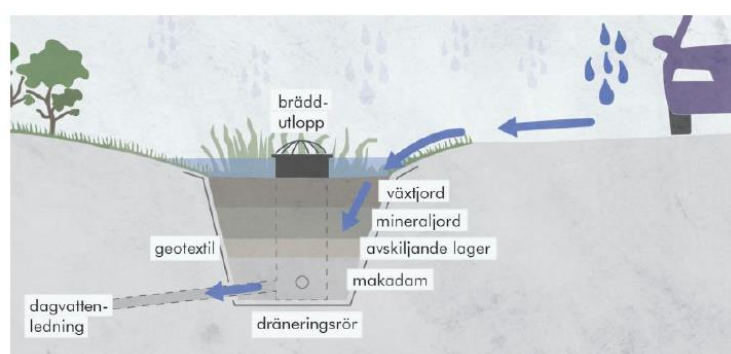
Tabell 3. Framtida fördröjningsbehov

Generellt gäller att dagvattenlösningar ska planeras för att uppnå en öppen och långsiktigt hållbar dagvattenhantering och utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet. En långsiktigt hållbar dagvattenhantering innebär att ta hand om vattnet på ett så naturligt sätt som möjligt. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås huvudsakligen i anslutning till hårdgjorda och föroreningsalstrande ytor, såsom parkeringsytor. Två typer av ytliga anläggningar har undersökts i dagvattenutredningen: biofilter och makadammagasin. Båda anläggningstyperna är kostnadseffektiva och har lågt drift- och underhållsbehov.

För det högsta fördröjningsbehovet, som är 52 m³, behövs en yta om ca 110 m² av biofilter för att uppnå erforderlig fördröjningsvolym samt uppnå rening i nivå med befintliga föroreningsmängder. Makadamdiken på en yta av 200 m² kan skapa erforderlig fördröjningsvolym och rena dagvattnet till nivåer liknande den befintliga situationen. Ytbehovet för rening och fördröjning i biofilter är mindre än i makadammagasin vilket beror på att fördröjning av dagvatten sker på biofiltrets yta upp till bräddutloppet. I ett makadamdike sker fördröjningen i porerna mellan makadampartiklarna och därmed upptar anläggningen större plats. I beräkningen av ytbehovet har ett avstånd mellan filtermaterial och bräddbrunn på 0,4 m antagits.



Figur 25. Principskiss av makadamdike



Figur 26. Principskiss av biofilter, även kallat växtbädd

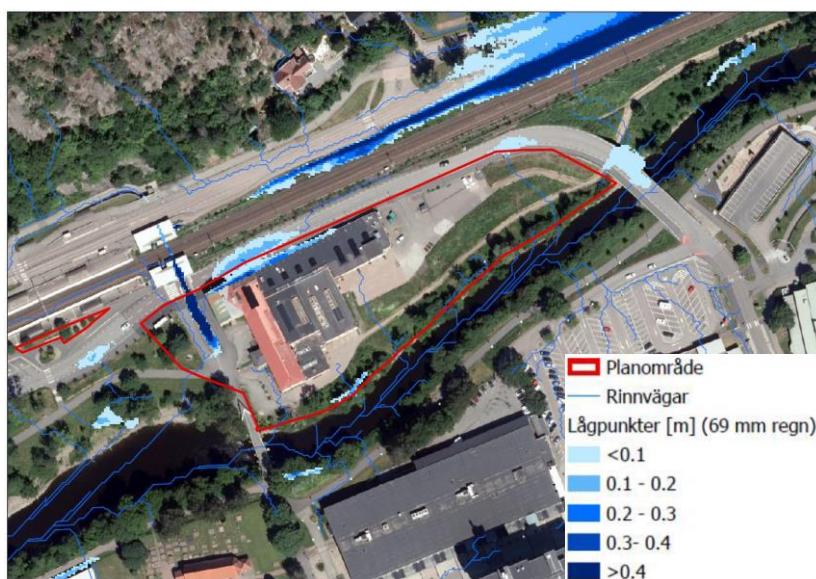
Ämne	Före exploatering (µg/l)	Före exploatering (kg/år)	Riktvärde i utsläppspunkt till recipient med høgt skyddsvärde* (µg/l)	Reining i biofilter		Reining i makadamdike	
				Efter exploatering med reining (µg/l)	Efter exploatering med reining (kg/år)	Efter exploatering med reining (µg/l)	Efter exploatering med reining (kg/år)
Fosfor	72	0,7	150	69	0,69	43	0,43
Kväve	1 500	15	2000	1 300	12	660	6,5
Bly	5,8	0,056	8	3,3	0,033	2,1	0,02
Koppar	17	0,16	18	16	0,16	6,4	0,064
Zink	52	0,5	70	25	0,25	13	0,13
Kadmium	0,34	0,0033	0,4	0,086	0,00085	0,072	0,00072
Krom	4,3	0,042	10	3,8	0,038	1,9	0,019
Nickel	3,4	0,033	15	1,3	0,013	1,5	0,015
Kvicksilver	0,024	0,00023	0,03	0,02	0,0002	0,017	0,00016
Suspenderat material	28 000	270	40 000	24 000	240	13 000	130
Olja	290	2,8	400	160	1,6	38	0,38
PAH 16	0,22	0,0021	-	0,085	0,00085	0,11	0,0011
Benso(a)pyren	0,018	0,00017	0,03	0,0061	0,000061	0,0082	0,000081

Tabell 4. Föroreningsbelastning före och efter exploatering

3.2.2.5 Skyfall och höga vattenflöden

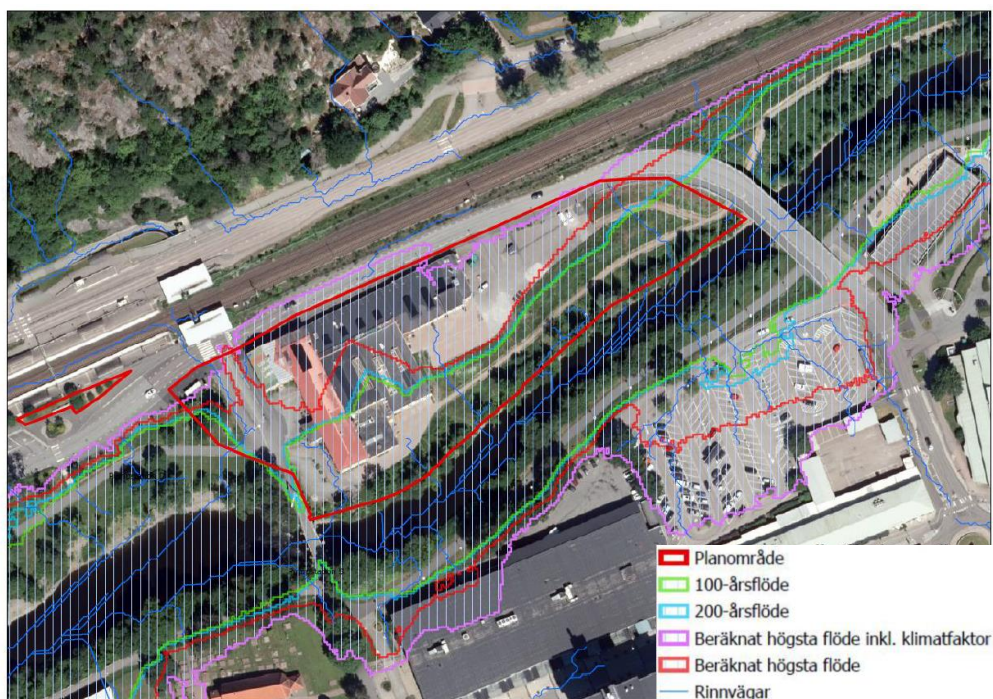
Förutsättningar

Ytlig avrinning från planområdet sker i riktning mot Sävån, se figur 28. Viss ytlig avrinning inom östra delen av planområdet sker också från den uppströms liggande Stationsvägen där det finns en befintlig lågpunkt. Därefter avrinner dagvatten ytledes söderut mot den befintliga byggnadens fasad för att sedan rinna västerut och ner i lågpunkten vid undergången av järnvägen. Under kraftig nederbörd fylls dessa lågpunkter och vattnet rinner vidare mot Sävån. Den östra delen av planområdet har inga lågpunkter och ligger högst upp i avrinningsområdet vilket innebär att det inte är några större ytor som avleds till denna del av planområdet. Avrinning från områden norr om järnvägen avleds inte mot planområdet utan avrinner istället mot Sävån öster om Stationsvägen.



Figur 28. Lågpunkts- och avrinningsmodellering

MSB har utfört en översiktlig översvämningskartering (2022, uppdaterad 2023) som visar vattenutbredningen vid olika scenarion som 100- och 200-årsflöden samt beräknat högsta flöde, med och utan klimatfaktor. Då planområdet ligger i nära anslutning till Sävån påverkas de södra delarna vid höga flöden i ån, se figur 29.



Figur 29. Översvämningsscenarion enligt kartering utförd av MSB

Bedömning och åtgärder kring framtida högvatten

Det finns goda möjligheter att avleda stora nederbörds mängder säkert eftersom planområdet lutar mot Sävån och endast mindre områden uppströms dräneras genom området. Planområdet bör höjdsättas för att säkerställa att vattnet från Stationsvägen kan ledas säkert till Sävån, utan att orsaka skador på byggnader eller skapa problem vid järnvägsundergångens lågpunkt. Byggnader inom planområdet bör placeras högre än omgivande ytor som vägar och grönytor för att säkerställa att vatten kan avledas ytligt när dagvattensystemets kapacitet överskrids. Dessa sekundära avrinningsvägar får inte blockeras, och befintliga avrinningsstråk bör bevaras.

Vid ett beräknat högsta flöde kommer kvarterets angöring från Stationsvägen vara tillgänglig för in- och utfart. Likaså kommer samtliga planerade huvudentréer ej påverkas av ett beräknat högsta flöde. Byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till + 6,4 meter ovan nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Exempel på en sådan teknisk anordning kan vara vattentät konstruktion med ”skivor” som placeras vid öppningar. Detaljplanen möjliggör även en mur om 60 cm inom kvartersmark som kan uppföras för att klara mindre översvämnningar samtidigt som muren utgör funktionen som sittbänk.

3.2.3 Markföroreningar

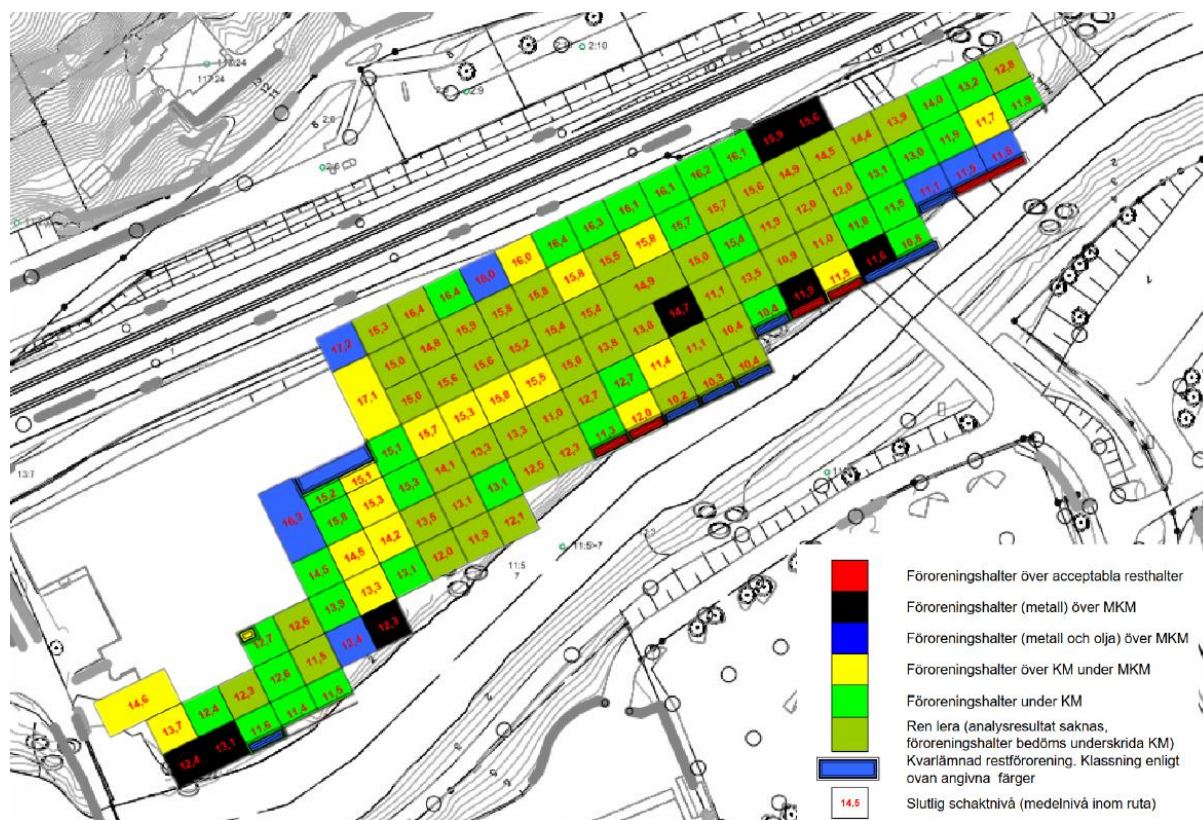
Som underlag till planarbetet har SWECO tagit fram en utredning (2023-11-14) som kartlägger förutsättningarna och tar fram strategier för att utveckla planområdet avseende föroreningssituationen. Naturvårdsverkets har tagit fram generella riktvärden för två kategorier av markanvändning, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Känslig markanvändning avser t.ex. bostäder och förskola medan kontor, industri och vägområden utgör mindre känslig markanvändning. Planerad markanvändning i detaljplanen bedöms utgöra mindre känslig markanvändning (MKM).

Förutsättningar

Flertalet industriverksamheter har bedrivits inom kvarteret Kniven sedan början av 1900-talet. De verksamheter som främst bedöms kunna utgöra möjliga källor till föroreningar inom området har tidigare redovisats vara verkstadsindustri med tillverkning av motorer, generatorer, transformatorer m.m., samt sprutmålningsanläggning, färgeri, affineri med bearbetning av metaller och framställning av kemikalier. Under 1920–30-talet drabbades området av ett flertal bränder, vilket kan ha resulterat i bildning av förorening samt spridning av olja och kemikalier.

En större saneringsåtgärd utfördes inom kvarteret Kniven under 2007–2008 där ca 12 000 ton massor schaktades ur och lämnades till extern avfallsanläggning. Efter schakt har området återfyllts med material där föroreningshalterna underskrider MKM. Ställvis finns kvarlämnade föroreningar, över KM såväl som MKM. Genomförda åtgärder redovisas i WSP slutrapport och sammanfattas enligt följande:

Inom majoriteten av området avslutades schakt i naturlig lera och föroreningshalterna i schaktbotten underskred de uppsatta mätbara åtgärdsmålen för saneringen (ljus- och mörkgröna rutor i figur 30). I 16 av 125 rutor överskrider föroreningsnivåerna i kvarlämnade massor.



Figur 30. Klassning av förorenade massor i schaktbotten efter genomförd åtgärd. Angivna nivåer avser plusshöjd schaktbotten

Vissa restföroreningar lämnades kvar i schaktbotten inom mindre delområden:

- Vid tidigare utförd åtgärd inom området har vissa restföroreningar lämnats utmed Sävån (koppar och PAH). Det gäller dock mindre volymer förorenade massor som till största del är täckta av erosionsskydd och tillförd matjord. Detta innebär att föroreningarna inte är tillgängliga för direktexponering av människor, åtgärderna har även reducerat skredrisken till en sådan nivå att spridning av restföroreningar till Sävån bedömts som liten. En grov uppskattning av volymen visade att den totala mängden restföroreningen under erosionsskyddet uppgår till ca 150 m³.
- Under betongplatta för befintlig byggnad finns ställvis förhöjda halter av PAH H och PAH M. Potentiella hälsorisker förknippade med exponering av PAH H är huvudsakligen kopplade till exponering genom intag av jord eller vid hudkontakt, vilket inte är aktuellt så länge som betongplattan ligger kvar. Exponering av PAH M kan även ske via inandning av ångor, teoretiskt kan dessa tränga in genom betongplattan och påverka inomhusmiljön. Provtagen inomhusluft visar på mycket låga föroreningshalter, vilket indikerar att föroreningarna under plattan inte utgör några oacceptabla risker för inomhusmiljön. Föroreningens utbredning under plattan är inte känd, men uppskattades till ca 100 m³.
- Förhöjd halt av koppar har lämnats i schaktvägg som gränsar ut från kvarteret Kniven mot banvallen på intilliggande fastighet.

Samlad bedömning och åtgärder

Föroreningssituationen bedöms inte utgöra något hinder för ny detaljplan. Det förekommer dock förorenade massor inne på aktuellt planområde och vid exploatering kommer dessa behöva hanteras på korrekt sätt. Om delar av byggnad och platta rivs kan åtgärd av underliggande fyllnadsmaterial bli aktuellt. Med hänsyn till de verksamheter som bedrivits inom fastigheten bör även eventuella föroreningar i byggnadens material utredas inför hantering vid restaurering och rivningsarbeten. Exempelvis behöver 28§ anmälan upprättas, överskottsmassor behöver köras till godkänd mottagare och skyddsåtgärder kan bli aktuella med hänsyn till att området ligger intill Sävån (t.ex. avseende länsvattenhantering och upplag av massor).

3.2.4 Geoteknik

Som underlag till planarbetet har Rejlers tagit fram en geoteknisk utredning (2024-09-03) som kartlägger de geotekniska förutsättningarna och tar fram förslag på åtgärdat för att uppnå tillfredsställande värden.

3.2.4.1 Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Jordlagerföljden i området består av fyllning ovanpå djupa lager av lera. Leran är normalkonsoliderad och kan delas in i tre lager. Det översta lagret har mycket låg odränerad skjuvhållfasthet, medan hållfastheten ökar gradvis i de djupare lagren. Djupet till berg ligger på omkring 50 meter, och friktionsjord (troligen morän) nås vid cirka 35 meters djup. Vattenkvoten i leran ligger i huvudsak runt 80 % - 90 %, vilket tyder på att den är lös och kan orsaka sättningar vid långvarig belastning. Leran klassificeras som mellansensitiv, med en sensitivitet på 15-18. Ingen kvicklera har påträffats.

Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattenytan bedöms följa medelvattennivån i Sävån. Längre in på fastigheten ligger grundvattenytan på ett djup av cirka 0,5–2 meter under markytan. En mätning med ett installerat grundvattenrör visade en nivå på 0,79 meter under markytan. Tidigare mätningar indikerar trycknivåer 1–5 meter under markytan, med något artesiska förhållanden i friktionsjorden under leran. I den underliggande friktionsjorden samt lerlagret ovan är grundvattnet svagt artesiskt, vilket innebär att trycket är något högre än i den omgivande miljön, vilket kan påverka stabiliteten och eventuellt leda till uppträngande vatten.

Befintliga konstruktioner

Befintliga byggnader inom planområdet består huvudsakligen av tidigare industribyggnader, som nu används för andra verksamheter och täcker cirka 3 500 kvm. En tidigare undersökning nämner att vissa byggnader är grundlagda på platta på mark, men det är oklart om några är grundlagda på pålar. Det finns också brokonstruktioner och en stödmur invid broarna. Längs med hela Sävåns strandkant, inom aktuellt planområde, finns erosionskydd där kvalitén varierar.



Figur 31. Betong- eller stödmurskonstruktion i anslutning till befintlig gångbro vid stationstorget



Figur 32. Anlagt erosionskydd längs med Sävåns norra kantzon mot planområdet

3.2.4.2 Samlad bedömning och åtgärder

Stabilitetsförhållandena mot Sävån är komplicerade med låga beräknade säkerhetsfaktorer mot brott. Området uppfyller idag inte de krav för tillfredsställande stabilitetsvillkor som krävs. Samtliga beräkningarna och resultat för stabilitetsförhållandena redovisas i sin helhet i den geotekniska utredningen. I beräkningarna har en belastning motsvarande 5 kPa ansatts inom de öppna ytorna, 13 kPa inom Stationsvägen och byggnaderna har ansatts en markbelastning motsvarande 10 kPa. I beräkningarna har även Sävåns vattennivåer antagits enligt följande: LLW +0,0, MW +1,1 och MHW + 2,5. Beräkningarna har utförts i följande steg:

1. Befintliga förhållanden utan åtgärder.
2. Framtida förhållanden med nytt erosionsskydd för att ge maximal stabilitet (utformningen är dock inte optimerad).
3. Förstärkning med kalk-cementpelare (kc-pelare) mellan slänten och Sävån samt framtida byggnationer.

Beräkningsresultaten visar att det med konventionella förstärkningsmetoder går att uppfylla krav för tillfredsställande stabilitetsförhållanden för de belastningar som den nya detaljplanen innebär. Detta uppnås om erosionsskyddet upprustas/stärks och att förstärkningsåtgärder vidtas, dvs att punkt 2 och 3 ovan genomförs. Det behövs dock ytterligare detaljprojektering för att fastställa exakta metoder, omfattning och placering av förstärkningsåtgärder. Planområdet påverkas även av höga vattenflöden vilket påverkar stabiliteten. Detta innebär att stabilitetsförhållandena inte enbart påverkas av geotekniska faktorer utan kräver en tvärvetenskaplig analys som även inkluderar hydrogeologi och dagvattenhantering. Vid projektering kring geotekniska åtgärder är det därför viktigt att höga vattenflöden tas med i bedömningen. Nedan redovisas förslag på geotekniska åtgärder:

Markreglering

Uppfyllnader ska ske i så liten utsträckning som möjligt och värderas som en del av den totala belastningen på jordprofilen. Vid uppfyllnader kan ytterligare förstärkningsåtgärder komma att erfordras. Då djupet till grundvattenytan är begränsat, i varje fall i området närmast Sävån, kommer sannolikt inte lättfyllning eller avschaktning att kunna användas som förstärkningsmetod.

För att uppföra mobilitetshuset krävs någon form av förstärkningsåtgärd. Beroende på utseende, storlek användningsområde etc. kan grundläggning på pålar vara ett alternativ, men sannolikt, med hänsyn till byggnadens karaktär ett dyrt alternativ. Eftersom det är utfört förstärkning med lättfyllning för vägen, tror det vara möjligt att även använda lättfyllning för mobilitetshuset, eftersom det är beläget där grundvattenytan är som djupast under markytan. Huvudinriktningen ska vara att mobilitetshuset inte ska innebära någon permanent markbelastning.

Erosionsskydd

För att förbättra stabiliteten föreslås förstärkning av slänterna med ett upprustat och förstärkt erosionsskydd. Efter förstärkning av erosionsskyddet uppnås tillfredsställande stabilitetsförhållanden inte bara för de lokala slänterna ner mot Sävån, utan också för några av de globala glidyterna. Om förstärkning med erosionsskydd inte är tillräckligt, kan slänterna behöva fläckas ut eller stabiliseras med stödkonstruktioner som sponter.

Förstärkning

Generellt rekommenderas att byggnader grundläggs på pålar för att så långt som möjligt minska den belastning som påförs jordprofilen. För övriga globala glidytor kan tillfredsställande stabilitetsförhållanden uppnås genom att förstärka området mellan byggnader och slänkrön mot Sävån med till exempel kepelare. Även om detta inte har kunnat påvisas i alla beräkningar som har utförts, handlar det i de fallen att tillfredsställande stabilitetsförhållanden kan uppnås om effektivare utformning och användning av förstärkningsmetoder används.

Berg påträffas på ett djup av ca 50 m under befintlig markyta, detta innebär att det kan bli aktuellt att använda mantelburna pålar för mindre byggnader. Mantelburna pålar kommer att överföra en mindre last till omgivande jord, när den tar upp lasten från byggnaden som är grundlagd på den. Storleksordningen på denna last får verifieras i samband med projekteringen, men har i utredningen antagits motsvara $q = 10$ kPa.

3.2.5 Radon

Enligt Partille kommuns radonövergripande karta (från 2012-02-16) är området klassat som lågriskområde för radon.

3.2.6 Risk med farligt gods på järnväg

Som underlag till planarbetet har SWECO tagit fram en riskutredning (2023-03-10) som kartlägger förutsättningarna och tar fram strategier med avseende på risker med transport av farligt gods på Västra stambanan.

Förutsättningar

Planområdet är beläget intill Partille järnvägsstation, och avgränsas av Stationsvägen och Västra Stambanan i norr. Stationsvägen utgör inte rekommenderad väg för farligt gods, och enligt erhållen information görs inga regelbundna transporter på vägen, varför endast Västra stambanan beaktas i denna utredning. Inte heller väg E20 beaktas ur ett farligt gods-riskperspektiv, detta då avståndet mellan E20 och aktuellt planområde är större än de 150 meter som anges som riskhanteringsavstånd i Länsstyrelsens riktlinjer.

Den nya detaljplanen syftar till att skapa ny centrumverksamhet och ett hotell i nära anslutning till järnvägsstationen, ej bostäder. Befintlig byggnad planeras att bevaras och rustas upp. Det finns även planer på att möjliggöra vistelse på taket till befintlig byggnad, i form av en takterrass. I mitten av fastigheten planeras ett nytt hotell i flera våningar, där de nedre våningsplanerna skyddas av befintlig bebyggelse. Figur 33 ger en översiktlig bild över planområdet. Kortaste avstånd mellan befintlig byggnad och järnväg är 20,4 meter. Kortaste avstånd mellan tilltänkt ny byggnad av ökad volym (hotell) och järnväg är cirka 52,5 meter. Avstånd mäts mellan fasad och närmaste spårmittpunkt. Enligt Trafikverkets tjänst Nationell Järnvägsdatabas på webb (NJDB) utgörs järnvägssträckan norr om planområdet av rakspår utan växlar. Närmst växlar befinner sig cirka 800 meter öster om aktuellt planområde.



Figur 33. Avstånd mellan bebyggelse och järnvägsnitt

Den befintliga byggnaden är den som löper parallellt med Västra stambanan/Stationsvägen. Byggnadens fasad är utförd i tegel med inslag av plåt. Planen är att bibehålla denna fasaduppbyggnad. Topografin på platsen är mycket flack, dock med järnvägen något upphöjd på banvall. Området mellan banvall och befintlig bebyggelse utgörs av hårdgjorda ytor, då bilvägen Stationsvägen med trottoar löper parallellt med järnvägen. Trottoaren är något upphöjd jämfört med bilvägen och hindrar i viss mån vätska från att rinna in mot fasaden.

Samlad bedömning och åtgärder

Beräkningarna som utförts i utredningen visar att både individ- och samhällsrisknivån är acceptabel. Det innebär att inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas för att människors hälsa och säkerhet skall kunna anses tillgodosedd. En viktig faktor till de låga risknivåerna är acceptabla, trots det relativt korta avståndet mellan järnvägen och närmst byggnad inom planområdet, är att Västra stambanan på den aktuella sträckan förbi planområdet inte har några växlar. Växlar är annars en faktor som bidrar till en förhöjd risk för urspårning vilket är ett olycksscenario som kan leda till en farligt gods-olycka. Sammantaget bedöms således att inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas för att Plan- och bygglagens (2010:900) och Miljöbalkens (1998:808) krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet säkerställs. Vad gäller den befintliga byggnaden närmast järnvägen rekommenderas dock att se över möjligheten att möjliggöra utrymning i en riktning bort från järnvägen.

3.3. Motiv till reglering

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte.

3.3.1 Användning av mark och vatten

3.3.1.1 Allmän platsmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
NATUR	Natur	Säkerställer Sävveåns allmänna tillgänglighet samt bevarar den friväxande kantzonen.
GATA _A	Huvudgata	Möjliggör ett mobilitetshus om 100 kvm vid stationen.
PARK	Park	Reglerar del av stationstorget i enlighet med gällande detaljplan 848 väster om aktuellt planområde.

3.3.1.2 Kvartersmark

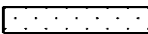
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
O	Hotell	Bestämmelsen möjliggör hotell med tillhörande konferensanläggning och spa samt komplement till verksamheten.
C	Centrum	Bestämmelsen möjliggör centrumanvändning så som service, samlingslokaler, kontor och annan jämförig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.
E	Tekniska anläggningar	Bestämmelsen säkerställer befintlig transformatorstation.

3.3.2 Egenskapsbestämmelser

3.3.2.1 Allmän platsmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
[inom GATA ₁]	Strandskydd som återinträder inom användningsområdet GATA ₁ upphävs. (Begränsas av användningsgräns)	Strandskyddet upphävs då marken redan är ianspråktagen.
e ₁	Största byggnadsarea är 100 kvm.	Möjliggör för ett mobilitetshus.
skydd ₁	Markens stabilitet ska säkerställas.	Möjliggör att geotekniska åtgärder görs för att säkerställa stabiliteten längs Sävveån.

3.3.2.2 Kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
	Marken får inte förses med byggnad. Mur, trappa och ramp får uppföras.	Syftet är att reglera var byggnader får uppföras.
h ₁₋₄	Högsta nockhöjd är [höjd] meter över angivet nollplan.	Syftet är att reglera hur höga byggnaderna får uppföras.
n ₁	Parkering får anordnas	Syftet är att reglera var inom området parkering får anordnas.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Syftet är att säkerställa allmänna ledningar inom kvartersmark.
q ₁	Byggnadens exteriör ska bevaras till såväl helhet som form, material och detaljer så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse för stadsrummet inte förvanskas. Byggnaden får vid behov förändras exteriört i syfte att anpassas till kommande ändamål och säkerställa dagens byggnadskrav. Exteriöra förändringar får endast ske om de bedöms kunna ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. De karaktärsdrag och värden som särskilt ska beaktas vid eventuell ändring har angivits i planbeskrivningen, s. 21-24.	Syftet är att bevara byggnadernas exteriör och dess kulturhistoriska värde.
[inom all kvartersmark]	Strandskydd som återinträder inom kvartersmark upphävs. (Begränsas av användningsgräns)	Strandskyddet upphävs då marken redan är ianspråktagen.
f ₁	Utöver angiven nockhöjd får taklanterniner om 1,5 meter uppföras	Möjliggör befintliga taklanterniner.
f ₂	Utöver angiven nockhöjd får räcke om 1,5 meter uppföras.	Möjliggör vistelse på tak.
f ₃	Fasadmaterial ska utföras i tegel, puts eller plåt med varma kulörer av rött, rödbrunt eller gult, som samspelar med befintliga tegelfasader.	Syftet är byggnaderna gestaltas omsorgsfullt gentemot befintlig industribebyggelse så att ett samspel skapas.
f ₄	Den översta våningen ska utformas förhöjd gentemot övriga våningar så att den särskiljer sig och skapar ett tydligt avslut.	Hotellbyggnaden ska avslutas uppåt med en krona som utgör ett tydligt avslut gentemot övriga våningar
f ₅	Sockelvåningen ska i höjd underordna sig den sydvästra byggnadens, i planbeskrivningen beskriven som byggnad A, byggnadshöjd.	Hotellbyggnadens sockelvåning ska underordna och samspela med verkstadsbyggnaden väster om hotellbyggnaden.

[inom all kvartersmark]	Minst en verksamhetsentré ska placeras mot Stationsvägen och minst en verksamhetsentré ska placeras mot stationstorget. (Begränsas av användningsgräns)	Syftet är att säkerställa att verksamheterna har direktkontakt med Stationsvägen och stationstorget för att stärka och bidra till trygga stråk.
[inom all kvartersmark]	Utrymning ska vara möjlig bort från Västra stambanan	Reglerar möjlig utrymningsväg bort från järnvägen.
b ₁	Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån 6,4 meter ovan marknivån inte skadar byggnadens konstruktion	Reglerar att byggnader ej tar skada vid höga vattenflöden.
b ₂	Egenskapsområdet får belastas med högst 5 kPa utgående från befintliga marknivåer enligt grundkartan. Begränsning av belastning gäller rörlig last samt markuppfyllnad. Avvikelse kan medges om en detaljerad utredning visar att så är möjligt.	Reglerar markbelastningen inom aktuella områden.
b ₃	Egenskapsområdet får belastas med högst 10 kPa utgående från befintliga marknivåer enligt grundkartan. Begränsning av belastning gäller vikt av byggnad samt markuppfyllnad. Avvikelse kan medges om en detaljerad utredning visar att så är möjligt.	Reglerar markbelastningen inom aktuella områden.
[inom all kvartersmark]	Inom kvartersmark ska sammanlagd volym av fördröjning för dagvatten vara minst 52 kubikmeter.	Reglerar minsta volymen av dagvattenfördröjning.
k ₁	Vid ändring och underhåll av byggnadens exteriör ska byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden särskilt beaktas. Åtgärder får inte förvanska byggnadens yttre form och dess kulturhistoriska karaktär. De byggnadsdelar och värden som särskilt ska beaktas vid behov av underhåll har angivits i planbeskrivningen, s. 21-24.	Syftet är att reglera så att kommande underhåll av byggnadens exteriör ej förvanskar byggnadens kulturhistoriska värde.
r ₁	Särskilt värdefull byggnad eller byggnadsverk som inte får rivras. Byggnadens yttre volym och uttryck ska i huvudsak bevaras. Undantag från bestämmelsen får medges för att möjliggöra åtgärder vid restaurering.	Syftet är att byggnaderna ska bevaras och ej rivras. Om åtgärder behövs för att byggnaden att renovera byggnaden får den vid behov plockas ner och återuppbyggas.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år efter att planändringen vunnit laga kraft.	Genomförandetiden ska regleras i varje detaljplan och anger den tidsramen inom

		vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.
	Startbesked får inte ges för byggnation eller ändrad användning förrän markföroreningar har avhjälppts till nivå för mindre känslig markanvändning.	Reglerar att markföroreningar inom området saneras.
	Startbesked får inte ges för byggnation, ändrad användning eller markarbeten förrän geotekniska åtgärder genomförts inom område som omfattas av bestämmelse skydd1.	Befintligt erosionskydd måste ses över och ev. förstärkas.
	Startbesked får inte ges för byggnation eller ändrad användning förrän kapacitetsäkrad spillvattenanläggning har kommit till stånd.	Anläggning för omhändertagande av spillvatten måste säkerställas.

3.3.3 Upplysningar

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
Upplysning	Innan markarbeten eller rivning av byggnad påbörjas ska arbetet anmälas till tillsynsmyndighet.	Upplyser att mark- och rivningsarbeten ska anmälas till tillsynsmyndighet så att arbetet genomförs på ett säkert sätt så att det ej påverkar Säveån negativt.

4. Genomförande

I det här avsnittet förklaras de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen. När i tid olika åtgärder är planerade samt vem som bär ansvar för vad.

Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

4.1. Fastighetsrättsliga frågor

4.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Planområdets kvartersmark avses bilda en egen fastighet genom avstyckning och fastighetsreglering av fastigheterna Kniven 1:7, 1:8, 1:10 och Partille 13:7.



Figur 34. Orange yta avser kvartersmark

4.1.2 Rättigheter

Längs med områdets norra del löper ett stort antal ledningar. De ledningar som berör planområdet är redan idag tryggade genom ledningsrätt. Inom området är en transformatorstation belägen. Denna är idag tryggad genom ledningsrätt.

Erforderliga KC-pelare får placeras inom allmänplatsmark. I det fall dessa tillhör kvartersmarken ska dessa tryggas med servitut.

4.2. Tekniska frågor

4.2.1 Tekniska åtgärder

4.2.1.1 Höga vattenflöden

Delar av kvartersmarken kan översvämmas vid höga flöden i Sävån. Därför måste befintlig och ny byggnation skyddas genom lämpliga åtgärder.

4.2.2 Utbyggnad allmän plats

Längs med Stationsvägen skall ett antal parkeringsfickor anläggas. Dessa planeras att utgöra så kallad korttidsparkering. Befintlig gatubelysning kan komma att behöva flyttas något. Längs med ån finns idag ett grusbelagt gångstråk. Detta stråk kan komma behöva justeras i sin sträckning samt anslutning vid Kyrkbron.

4.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Befintlig spillvattenpumpstation behöver uppgraderas till en större kapacitet samt säkras mot höga vattenflöden genom tätning eller flytt.

Befintlig dricksvattenservis kan inte leverera tillräckligt vattentryck till hela den nya möjliga byggnationen. Det kommer att krävas att en tryckstegringsstation anordnas inom kvarteret.

4.3. Ekonomiska frågor

4.3.1 Planavgift

Kommunen har tidigare tecknat ett plankostnadsavtal varför någon planaavgift inte kommer att debiteras i samband med kommande bygglov.

4.3.2 Drift allmän plats

4.3.2.1 Erosionsskydd

Partille kommuns samhällsbyggnadskontor, tekniska avdelningen, ansvarar för förvaltning av erosionsskydd.

4.3.3 Drift vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för drift av vatten och avlopp inom planområdets kvartersmark som avses avstyckas.

4.3.4 Kostnader utbyggnad av allmän plats

Kostnader som föranleds av exploateringen av kvartersmarken inom planområdet finansieras av exploatören.

4.4. Organisatoriska frågor

4.4.1 Markanvisning

Kommunen hade ett tävlingsförfarande under hösten 2021 med fokus på att Kniven ska utvecklas till destination. Partille kommun har för avsikt att utveckla ett attraktivt Partille där samhällsservice och livskraftig handel förenas i stråk runt järnvägsstationen, Kyrktorget och Södra centrum där kniven som destination blir en central enhet. Upplevelser, handelsetableringar, centrumverksamheter och bostäder upplevs som en attraktiv stad. Kommunens inriktning återfinns i målbild Partille centrum 2035. Fastigheterna Kniven 1:7 och 1:10 utgör här en mycket viktig del.

4.4.2 Tidplan

Samråd	Kvartal 1 2025
Granskning	Kvartal 3 2025
Antagande	Kvartal 1 2026

Tidplanen förutsätter att inga större synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

4.5. Kulturvärden

4.5.1 Rivning och bevarande

Detaljplanen reglerar planområdets kulturmiljövärde genom rivningsförbud (r) och skydd (q) på byggnadskropp A och B. Detaljplanen reglerar även att de byggnader som bevaras ska varsamt underhållas (k). Vid ett genomförande av detaljplanen kan byggnaderna A och B behöva renoveras på ett sådant sätt att stommen behöver bytas. Byggnaderna får under renovering plockas ner och återuppbyggas så att byggnadernas exteriör återställs till samma kulturhistoriska värde.

4.6. Prövning enligt annan lagstiftning

4.6.1 Tillstånd och anmälan

Vattenverksamhet

Förordningen om vattenverksamhet §19 anger att uppförande av en anläggning, fyllning eller pålning som ligger inom ett vattenområde som är täckt av vatten vid ett 100-flöde utgör en vattenverksamhet. Om bottenytan som verksamheten omfattar i vattendraget uppgår till högst 500 kvadratmeter behövs inget tillstånd utan en anmälan kan göras till Länsstyrelsen. Detaljplanen anses ej påverka tillrinningen till Sävån och grundläggningen som berörs av vattenområde tros ej uppgå till mer än 500 kvm, bedömningen är där med att minst en anmälan om vattenverksamhet krävs.

Natura 2000

Detaljplanen omfattas inte av något Natura 2000-område., men gränsar till Sävån som utgör ett Natura 2000-område. Detaljplanen och dess åtgärder bedöms ej ha en betydande påverka på Sävån. Om åtgärden behöver vidtas inom Sävån, exempelvis vid förstärkning av erosionsskyddet, ska anmälan göras.

Strandskydd

Då strandskyddet upphävs inom planområdet kommer ingen dispens av strandskydd behöva sökas i samband med utbyggnaden. Dispens kan komma att krävas om erosionsskyddet behöver förstärkas då Sävån och viss kantzon som ligger utanför planområdet berörs av strandskydd.

Exploatören ansvarar för att ansöka om de dispenser och anmälan som krävs i samband med utbyggnaden inom kvartermark. Kommunen ansöker om de dispenser och tillstånd som krävs i samband med upprustning av spillvattenpumpen samt ev. upprustning av erosionsskyddet.

5. Konsekvenser och överväganden

En viktig del av planarbetet har varit att avväga och anpassa förändringar till den befintliga miljön. Överväganden har gjorts mellan olika intressen. Dels det enskilda intresset att utveckla fastigheten och dels det allmänna intresset att utveckla Partille stationsområde och tillskapa en destination som förhåller sig till det allmänna kulturmiljöintresset och tillgången till Säveån.

5.1. Lämplighetsbedömning

Den sammanvägda bedömningen är att föreslagna användning anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Bedömningen grundas på följande avvägningar:

- Området har ett strategiskt läge i Partille centrum och är idag redan ianspråktaget. Att utveckla denna tillgängliga plats och möjliggöra etableringar av ett hotell och verksamheter kan bidra till att stationsområdet blir mer tryggt och välkomnande. Att uppföra ett mobilitetshus kan även öka attraktiviteten av hållbara transportmedel då det bidrar till snabbare och tryggare kollektivtrafikbyten.
- Befintlig fabriksbyggnad är i Partille kulturmiljöprogram (2012) utpekad som ett objekt med stort bevarandevärde. Att möjliggöra en utveckling av fastigheten som kan främja en ekonomisk hållbarhet bidrar till att byggnaden kan nyttjas och därmed bevaras. Detaljplanen tillåter ett flertal användningar som möjliggör ett brett innehåll som kan ändras efter framtida behov.
- För att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse och minska påverkan på omgivningen har utredningar avseende bland annat natur, dagvatten, skyfall, markmiljö, geoteknik och kulturmiljö tagits fram och resultatet har inarbetats i detaljplaneförslaget.
- Lokaliseringsbedömningen i att placera ett hotell i aktuellt läge anses som positivt då hotellet kan nyttja järnvägsstationen och områdets centrala läge i Partille centrum.

5.2. Nollalternativ

Nollalternativet innebär att planområdet förblir icke planlagt, vilket betyder att en utveckling av området ej är möjlig. Befintlig byggnad kan komma att förfalla och kvarteret, samt stationsområdet, kan upplevas otryygt. Byggnadens kulturhistoriska värde går även förlorat när byggnaden förfaller.

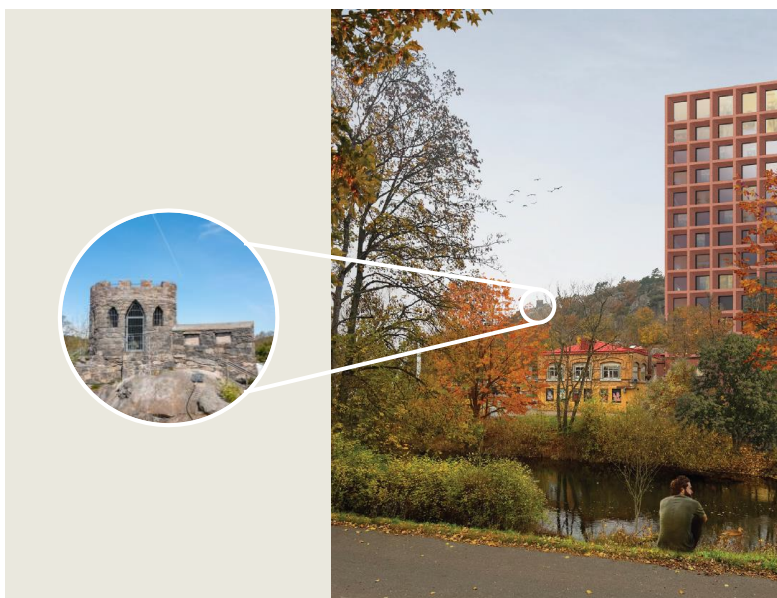
5.3. Kulturhistoriska konsekvenser

Detaljplanen innebär att de befintliga byggnaderna som vetter mot stationen och stationstorget restaureras och säkerställs inför framtiden genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Att bevara dess arkitektoniska uttryck och volym anses positivt ur kulturmiljösynpunkt då byggnaderna är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Dessa byggnader är även de byggnader som riktar sig mot de tydligaste offentliga stråken och målpunkten vid stationsområdet. Byggnaden längs Stationsvägen säkerställs utifrån dess volym. Möjlighet att anpassa denna byggnad till kommande verksamheter med tydligare

kopplingar till Stationsvägen ges då inga skyddsbestämmelser anges. Dock ska ny byggnad samspela med byggnad A och B men kan ha ett annat uttryck för att tydliggöra områdets funktionsstyrda utveckling.

För att den nya volymen (hotellet) ska samspela med industribyggnaden har gestaltungsbestämmelser införts som styr byggnadens utförande. En följd av den nya högre byggnaden är att de äldre industribyggnaderna inte får samma framträdande roll som visar på kvarterets ursprungliga karaktär. Kommunen bedömer att den nya byggnaden är en ekonomisk förutsättning för att utveckla kvarteret Kniven och förvalta de delar av industribyggnaden med högst kulturvärde. Kommunen har även gjort avvägningar i att säkerställa de äldre industribyggnaderna som riktar sig mot de offentliga stråken.

200 meter nordväst om planområdet, högst upp på Kyrkåsbergets bergskant, finns en borgruin som byggdes av industrimannen Ernst Harbeck runt 1910 och var ett lusthus åt sin hemlängtande tyska fru. Familjen bodde vid bergets fot och en trappa ledde upp till bergets krön. Bedömningen är att detaljplanens utveckling ej påverkar borgen negativt då avståndet är så pass långt mellan objekten.



Figur 35. Förhållandet mellan den nya volymen och borgen på Kyrkåsberget

5.4. Sociala konsekvenser

5.4.1 Social hållbarhet

Syftet med avsnittet sociala aspekter är att studera och belysa den sociala dimensionen av planförslaget med en beskrivande karaktär. Genom att fokusera på sociala aspekter såsom jämlikhet, jämställdhet, barnperspektiv, tillgänglighet, trygghet, inkludering och delaktighet genom hela plan- och byggprocessen skapas förutsättningar för att nå en önskvärd och hållbar samhällsutveckling. Om de beskrivningar och förslag som lagts fram i detta avsnitt beaktas har planförslaget goda förutsättningar att bidra till att stationsområdet och å-promenaden tillsammans med kvarteret Kniven blir en socialt hållbar och attraktiv del av centrala Partille.

5.4.1.1 Sammanhållen kommun och samspel

Möjligheten att utveckla kvarteret Kniven till en målpunkt med utåtriktade verksamheter bidrar till ett ökat flöde av människor inom och omkring stationsområdet. Detta kan främja en ökad trygghet för människor som besöker eller passerar stationen, såväl gamla, unga och barn. Föreslagen utveckling med uppförande av ett mobilitetshus stärker ett jämställt och hållbart resande.

5.4.1.2 Identitet och stadsbild

Detaljplanen föreskriver bevarande av de äldre industribyggnaderna som riktar sig mot stationstorget. Att säkerställa dessa byggnader, som har ett tydligt historiskt uttryck, bevarar stationsområdets identitet som ett tidigare industriområde.

Genomförande av planen innebär att stadsbilden kommer att påverkas. Med en höjd om 13 våningar kommer den nya hotellbyggnaden utgöra ett landmärke i centrala Partille. Den höga volymen kommer utgöra en tydlig orienterbarhet för invånare och besökare till stationen, något som anses positivt.

5.4.1.3 Hälsa och trygghet

Ambitionen med utvecklingen av stationsområdet är att skapa utåtriktade målpunkter för en bred målgrupp. Att återskapa byggnaden med verksamheter och öppna upp bottenvåningarna kan tillskapa fler vistelsekvaliteter för ett upplevelserikt gaturum i anslutning till stationsområdet och Stadsparken med dess å-promenad. Ett mobilitetshus, som är väderskyddat och placerat med uppsyn, i anslutning till stationen bidrar även till ett mer attraktivt och effektivare resande inom kommunen.

5.4.1.4 Barnperspektiv

Närheten till samhällets olika resurser samt miljöns utformning har stor påverkan på barn och ungas möjligheter att röra sig självständigt och utvecklas. Idag saknar stationsområdet målpunkter utöver järnvägsstationen och befintlig industribyggnad, som till stor del står tomma, kan upplevas otrygg. Genomförandet av detaljplanen skapar utåtriktade verksamheter inom Kniven vars entréer riktas mot Stationsvägen och stationstorget. Denna utveckling kan bidra till att öka trygghetskänslan för förbipasserande inklusive barn och unga. Att skapa trygga miljöer till och inom kollektivtrafiklägen är positivt då unga i stor utsträckning nyttjar kollektivtrafiken för att röra sig självständiga inom samhället.

5.4.2 Stadsbild

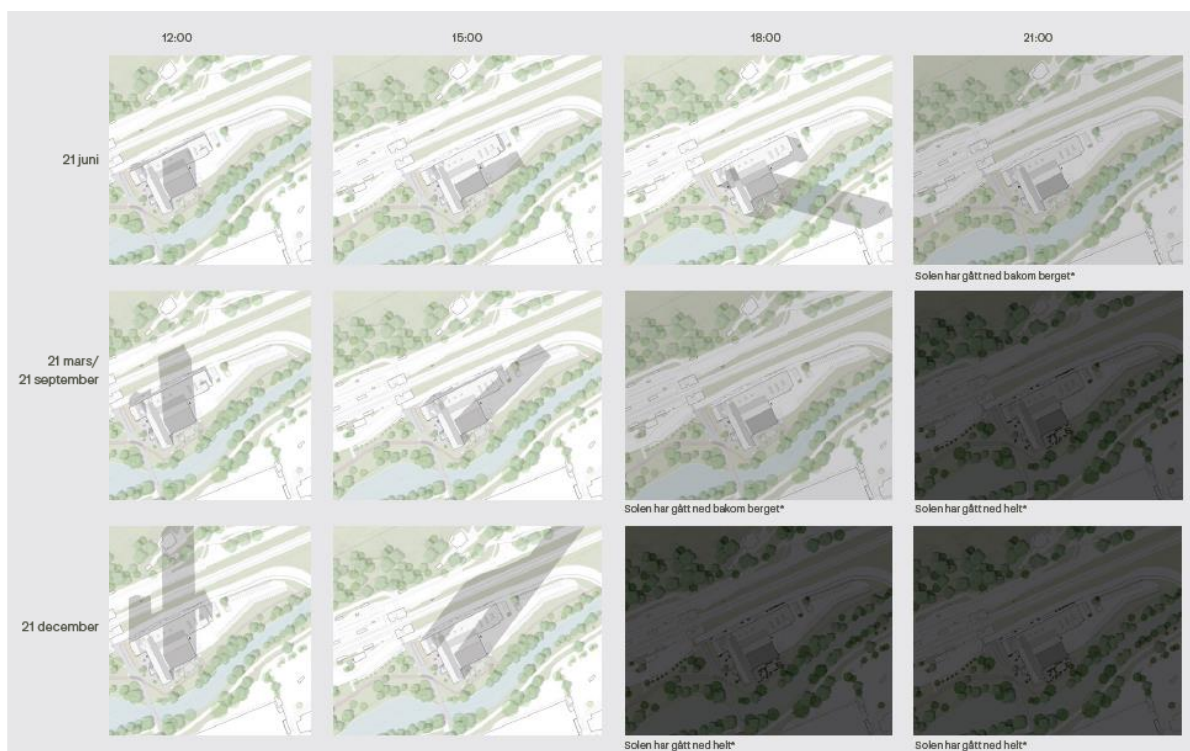
Genomförande av planen innebär att stadsbilden från vissa vyer inom Partille kommer att påverkas. Med en höjd om 13 våningar kommer byggnaden utgöra en likvärdig höjd som det befintliga Kronhuset vid Kyrktorget. För att illustrera påverkan på stadsbilden har fotomontage med vyer från söder, öst och väst mot aktuellt område utförts, dels en vy från söder vid Åtorget (se figur 21), dels från öster vid Yllebron (se figur 36) och dels från väster från Stationsvägen (se figur 20). Kyrkåsberget som är beläget strax norr om planområdet ger ett stöd i terrängen för den höga byggnaden. Bergets högsta punkt ligger på cirka + 67 meter över nollplanet vilket är cirka 15 meter över hotellets föreslagna nockhöjd (+53 meter). I dalgångens riktning (öst-västlig) framträder hotellet främst längs Stations- och Lexbyvägen samt å-promenaden som solitär byggnad i landskapet. Från E20 framträder den höga byggnaden marginellt. Då planområdet ligger i anslutning till Partille järnvägsstation kan den höga byggnaden få en funktion som identitet och orienterbarhet till Partille stationsområde.



Figur 36. Vy mot väster sett från Yllebron

5.4.3 Solförhållanden

Solstudien nedan visar hur skuggning påverkar omkringliggande miljö när detaljplaneförslaget byggs ut. Solstudien visar att bebyggelse nordost om planområdet påverkas under vinterhalvåret när solen är låg och skuggan sträcker sig långt. I figur 37 nedan redovisas endast ett utdrag ur solstudien. Solstudien i sin helhet är bifogad som en utredning tillhörande detaljplanen (Solstudie, Kaminsky arkitektur, 2024-11-07).



Figur 37. Skuggningsförhållanden som uppstår efter att detaljplanen byggs ut

5.5. Miljökonsekvenser

5.5.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt MB 6 kap 3 § och med stöd i MBF 5 §. Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan och därmed har en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 7§ MB med miljökonsekvensbeskrivning inte tagits fram. Planens genomförande kommer inte att medföra betydande miljöpåverkan på kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden samt inte medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

De föroreningar som finns inom planområdet anser kommunen inte är av någon större omfattning. Kommunen bedömer att dessa kan hanteras i ett kommande bygglovsskede. Det som kan ha en betydande miljöpåverkan är erosionsskyddet som är oberoende av detaljplanen men en förutsättning att detaljplanen ska kunna antas. Den eventuella betydande miljöpåverkan vid förstärkt erosionsskydd hanteras i tillstånd och prövningar utanför detaljplanen.

Planområdet berörs av riksintressen för naturvård enligt miljöbalkens 3 kap. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget och anses lämpa sig för föreslagen markanvändning. Planen föreslår ingen ny bebyggelse närmare än än i nuläget och kantzonen ner mot Sävån bevaras orörda. I och med ny bebyggelse kan det finnas risk för skuggning mot området längs ån. Bebyggelsen är placerad norr om Sävån och skuggningen bedöms ej påverka Sävån i någon större utsträckning. Den samlade bedömningen är att riksintresset för naturvård inte påverkas negativt av planförslaget. Planområdet berörs inte av några riksintresseområden enligt miljöbalkens 4 kap.

5.5.2 Miljökvalitetsnormer

5.5.2.1 MKN-vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Sävån - Olskroken till Brodalen. Sävån är ett vattendrag av naturlig härkomst som idag har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (Vattenmyndigheterna 2023). Beslutad förvaltningscykel (2017–2021) är måttligt ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus 2027. Med planförslagets föreslagna dagvattenanläggningar renas dagvattnet från planområdet till en nivå som understiger kommunens riktvärden för samtliga studerade föroreningar. Därtill minskar även mängden föroreningar som avrinner från planområdet via dagvattnet till recipienten för samtliga studerade föroreningar. Detaljplanen bedöms därför inte försämra möjligheten att recipienten uppnår MKN, under förutsättningen att föreslagna dagvattenanläggningar anläggs.

5.5.2.2 MKN luft

Det saknas underlag om hur luftkvaliteten inom planområdet förhåller sig till gällande miljökvalitetsnormer för luft. Planförslaget möjliggör dock endast centrumändamål samt hotell och inte bostäder.

5.5.2.3 MKN buller

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet och hotell, vilket det saknas riktvärden vid fasad att förhålla sig till. Inga bostäder finns i närheten av planområdet som anses att påverkas.

5.5.3 Naturvärdesbedömning

Planen innebär inte att några större natur- eller rekreationsytor tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar. Befintliga grönytor samt vegetationen längs Sävån kommer finnas kvar i befintligt utförande. Endast en mindre grönyta inom de nordöstra delarna kommer tas i anspråk för att tillskapa parkeringsplatser. Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte påverkar riksintresset för naturvård eller Sävån negativt. Det är därför inte aktuellt med någon kompensationsåtgärd.

Vid exploatering krävs hänsyn till de fågelarter som identifierades i naturvärdesinventeringen. För att undvika störningar bör aktiviteter vid markarbeten utföras utanför arternas häcknings- och yngeltid, som varar från slutet av mars till oktober. Hänsyn bör även tas till Sävån och dess djurliv, med bland annat fladdermöss, genom anpassning av belysning. Belysning från planområdet, exempelvis utomhusbelysning och fasadbelysning, bör ej riktas direkt mot Sävån.

I naturvärdesinventeringen identifierades invasiva arter. Vid eventuella åtgärder inom dessa områden bör en plan upprättas som förhindrar att arterna sprids vidare.

5.5.4 Strandskydd

Viss yta av planområdet längs Sävån berörs av strandskydd. Enligt 10a § i Miljöbalken inträder strandskyddet när en fastställd detaljplan ersätts av en ny detaljplan. Större delen av aktuellt detaljplaneområde är sedan tidigare ej detaljplanlagt vilket innebär att strandskyddet ej kommer träd i kraft. De ytor som berörs av en gällande detaljplan är det kommande mobilitetshuset samt viss yta längs Stationsvägen. Inom dessa ytor kommer strandskyddet återinträda när föreslagen detaljplan vinner laga kraft.



Figur 38. Kartan ovan visar vart strandskyddets utbredning samt gällande detaljplaner där strandskyddet kommer återinträda då aktuell detaljplan vinner laga kraft

Kommuns sammanvägda bedömning är att utvecklingen som detaljplanen medger ej påverkar allmänhetens tillgång till strandlinjen och medför inte någon negativ påverkan på växt- och djurlivet. Bedömningen är baserad utifrån prövning av Miljöbalkens 7:e kapitel och i Plan- och bygglagens 4:e kapitel gällande särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande från strandskyddet. Prövningen i sin helhet motiveras enligt följande:

Ytan där mobilitetshuset är lokaliserat samt remsan längs Stationsvägen är redan ianspråktagna som hårdgjorda ytor och anses sakna betydelse för strandskyddets syften. Ytan är väl avskilt från strandlinjen och behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Enligt prövningen ovan anser kommunen att det finns goda skäl till att upphäva strandskyddet inom aktuellt planområde. Upphävande av strandskyddet görs genom bestämmelse i plankartan. Strandskyddet längs Säveån upphävs ej.

5.5.5 Natura 2000

Säveån är ett av Västra Götalands läns mest betydelsefulla vattendrag och har i sin helhet högsta naturvärde. Den utgör ett Natura 2000-område och omfattas av riksintresse för naturvård. Vid en eventuell exploatering bör hänsyn tas till ån. En träd- och vegetationsklädd skyddszon lämnas mot ån. Innan markarbeten eller rivning av byggnader påbörjas ska arbetet anmälas till tillsynsmyndigheten så att arbetet genomförs på ett säkert sätt utan att påverka Säveån negativt.

I miljöbalkens sjunde kapitel ”Skydd av områden” föreskrivs att värdefull natur ska skyddas från exploatering eller andra ingrepp. Exempel på områden som ingår i 7 kap MB är naturreservat, biotopskyddsområden, strandskyddsområden och Natura 2000-områden. Planområdet berörs av strandskydd och gränsar till Säveån som utgör Natura 2000 (område enligt EU:s art- och habitatdirektiv enligt 7 kap 28 - 29 § Miljöbalken). För det enskilda Natura 2000-området är det överordnade syftet att bevara eller återställa ett gynnsamt tillstånd för de naturtyper eller arter som utgjort grund för utpekandet av området. Det habitat som berörs är ”naturliga större vattendrag av fennoskandisk typ” och de arter som berörs av habitat- och fågeldirektivet är lax och kungsfiskare. Recipienten för dagvatten från planområdet är Säveån. Hanteringen av dagvattnet är därför en mycket viktig fråga för att miljö kvalitetsnormer inte ska påverkas negativt. I VA- och dagvattenutredningen (SWEKO, 2024-05-21) har beräkningar av föroreningar i dagvattnet gjorts och där framgår att mängderna föroreningar till recipienten minskar för samtliga studerade ämnen efter exploatering, under förutsättning att föreslagna dagvattenanläggningar anordnas. Området längs Säveån planläggs som NATUR i syftet att säkerställa Säveåns allmänna tillgänglighet samt bevarar den friväxande kantzonen.

Bedömningen är att föreslagen markanvändning ej påverkar Säveån och dess Natura-2000 samt strandskydd negativt av planförslaget.

5.6. Tekniska konsekvenser

5.6.1 Vid höga vattenflöden

Kommunen bedömer, utifrån MSB definition på samhällsviktig verksamhet, att detaljplanen ej utgör samhällsviktiga funktioner. Hotellet samt de tillkommande verksamheterna anses inte som nödvändiga för samhällets grundläggande behov, värden eller säkerhet. Å-promenaden anses heller inte göra ett viktigt infrastrukturstråk som är av samhällsviktig funktion. Utifrån detta anser kommunen att ett visst högt vattentillstånd är accepterat inom planområdets södra delar. Dock ska befintlig samt tillkommande bebyggelse anordnas med vattentät konstruktion till en nivå om + 6,4. Att säkerställa byggnadernas påverkan av höga vattenflöden med teknisk konstruktion, i stället för ett översvämningsskydd, anses som positivt då inget intrång görs i närheten av Säveån samt att den visuella kopplingen och Säveåns närvarande i det offentliga rummet förblir god.

5.6.2 Erosionsskydd

Den framtagna geoutredningen anger att stabilitetsförhållandena mot Sävån har låga beräknade säkerhetsfaktorer mot brott. Slänterna ned mot Sävån kan förstärkas med ett upprustat och/eller förstärkt erosionsskydd så att tillfredsställande stabilitetsförhållanden uppfylls. Anläggandet av ett erosionsskydd är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras. Erosionsskyddet måste ses över oberoende av detaljplanen. Kommunen har påbörjat ett projekt i att se över det befintliga erosionsskyddet där anmälan om vattenverksamhet och natura-2000 kan komma att krävas inom ramen för projektet. Kommunen anser att erosionsskyddet är ett separat projekt och att eventuell tillståndsprövning gällande påverkan på Sävån behandlas i projektet och ej i aktuell detaljplanen. För att detaljplanen ska kunna antas måste eventuella tillståndsprövningar vara godkända.

5.7. Ekonomiska konsekvenser

Planändringsförslaget innebär att det skapas nya arbetstillfällen vilket bidrar till en långsiktig ekonomisk hållbarhet. För exploitören kan genomförandet innebära större ekonomiska kostnader än snittet på grund av bevarandet av kulturmiljön samt markens anordnande som grundas på krav av att bland annat klara geoteknik.

6. Medverkande

Planbeskrivningen har upprättats av en projektgrupp på Samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun.