

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

DETALJPLAN FÖR CENTRUMVERKSAMHET I KVARTERET KNIVEN
VID PARTILLE STATION

2024 - 11 - 27



FÖRFATTARE
PLANERINGSENHETEN



PARTILLE KOMMUN

Innehåll

| | |
|--|----|
| Vad är en undersökning | 3 |
| Planens bakgrund | 4 |
| Planens syfte..... | 5 |
| Sammanvägd bedömning..... | 7 |
| Källor till undersökningen | 8 |
| Planområdets förutsättningar..... | 9 |
| Planens karaktäristiska egenskaper | 12 |
| Planens tänkbara effekter..... | 13 |
| Ställningstagande..... | 21 |



Vad är en undersökning

Enligt 6 kap 3 § Miljöbalken ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan. För att kunna avgöra om en detaljplan ska miljöbedömmas eller inte ska kommunen genomföra ett undersökningssamråd (MB 6 kap 5 §).

Undersökningssamrådet utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilken typ av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell strategisk miljöbedömning. Genom undersökningssamrådet ska kommunen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och samråda frågan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som kan antas bli berörda av planen eller programmet. Om undersökningssamrådet visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras (enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen) parallellt med den fortsatta planprocessen. Miljöbedömningen är en integrerad process i arbetet med att ta fram planer och program. Miljökonsekvensbeskrivning används för att redovisa miljöeffekter och de skäl som ligger bakom gjorda val av olika alternativ i planarbetet.



Planens bakgrund

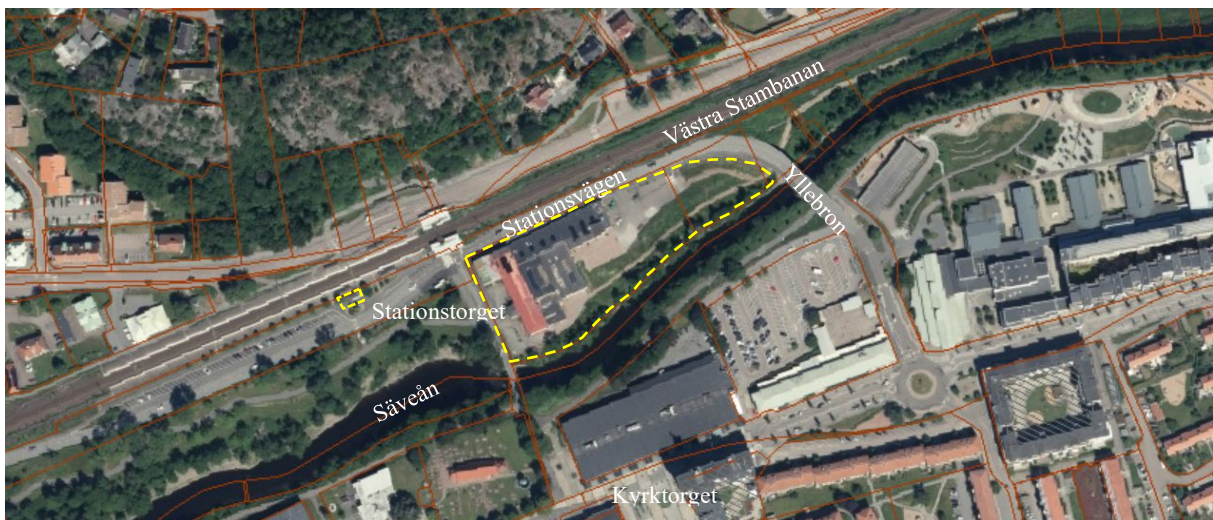
Inom planområdet finns en äldre fabriksbyggnad från tidigt 1900-tal. Byggnaden är i Partilles kulturmiljöprogram (2002) utpekad som ett objekt med stort bevarandevärde och inrymmer idag endast ett fåtal tillfälliga verksamheter. Byggnadens fysiska status påvisar att byggnaden har ett stort renoveringsbehov.

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.

Hösten 2021 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att arrangera en markanvisningstävling för fastigheterna Kniven 1:7 och Kniven 1:10. Målbilden var att utveckla kvarteret Kniven till en unik och hållbar destination som lockar till sig en bred besökskrets lokalt och regionalt. Tävlingen resulterade i ett vinnande bidrag som legat till grund för planarbetet.

Lokalisering och omfattning

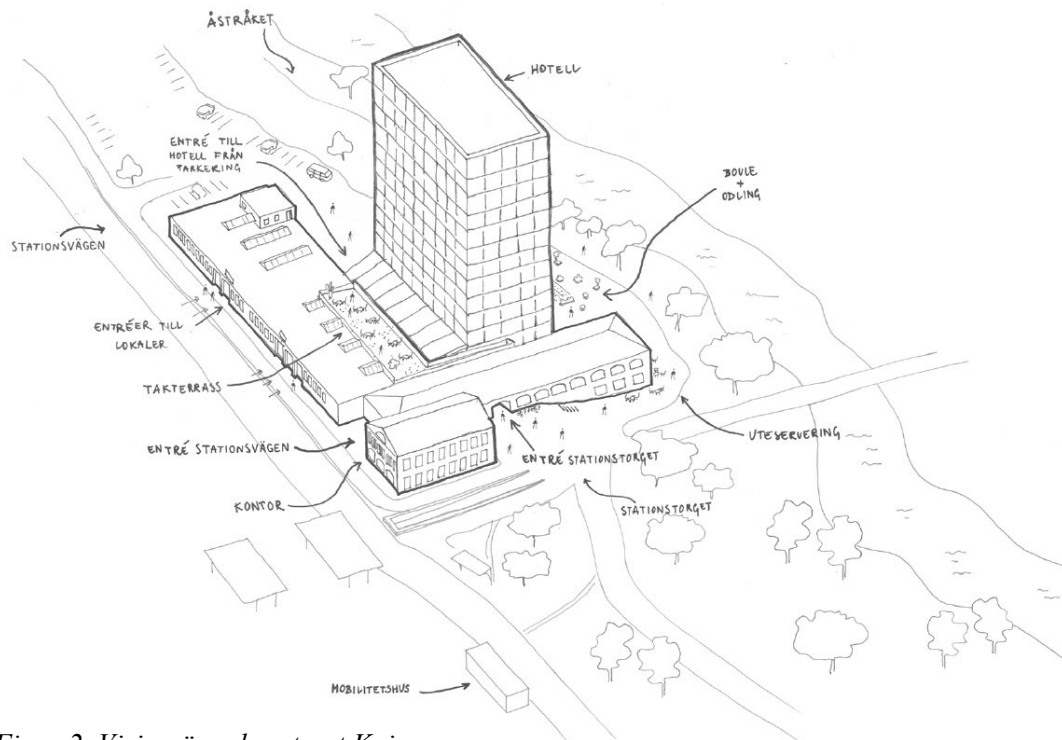
Planområdet ligger vid Partille järnvägsstation och har ett strategiskt läge i Partille centrum. I norr gränsar planområdet till Stationsvägen som i sin tur gränsar mot Västra stambanan. Stationsvägen avgränsar även planområdet öster om innan vägen knyter samman stationsområdet med Partille centrum genom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



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

Planens syfte och innehåll

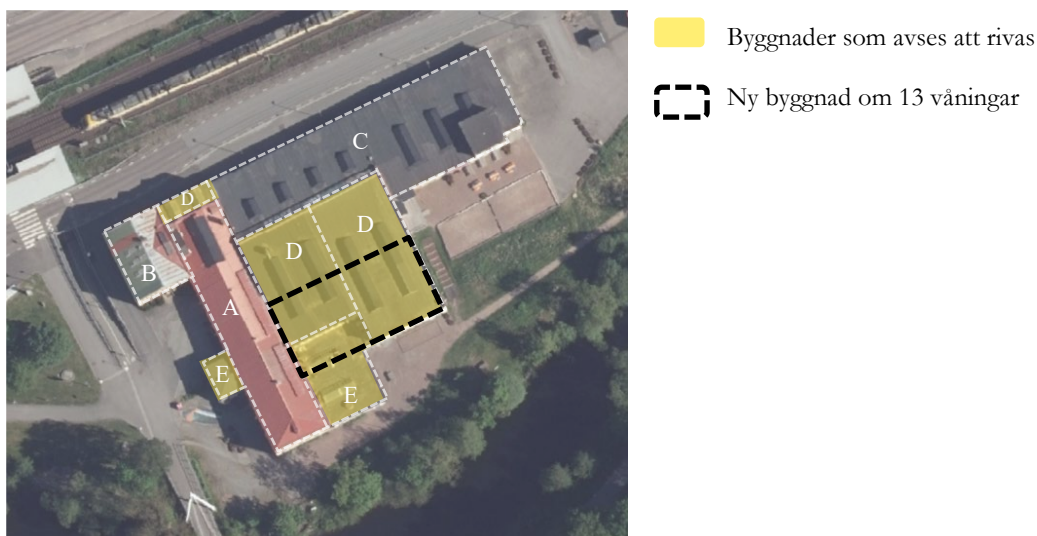
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett hotell och centrumverksamheter inom kvarteret Kniven samt skapa byggrätt för ett mobilitetshus i anslutning till Partille järnvägsstation.



Figur 2. Vision över kvarteret Kniven

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 3. Inom ytan där byggnaderna rivits uppförs en ny volym om 13 våningar. Den nya byggnaden placeras något förskjuten från byggnad C så att ett orangeri kan anordnas inom ytan mellan huskropparna. Planförslaget möjliggör även ett mobilitetshus i anslutning till tågstationen för att skapa ett mer attraktivt och hållbart resande.

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 (O). Planförslaget anger även centrumändamål (C) för att möjliggöra andra centrumrelaterade verksamheter inom områdets centrala och strategiska läge.



Figur 3. Intentionen kring vad som ska bevaras, rivas samt placering av ny byggnad

Följande utredningar ligger till grund för detaljplanen:

- 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

Sammanvägd bedömning

Utifrån nuvarande kunskap visar undersökningen på att planförslaget inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Kommunen beslutar att en strategisk miljöbedömning inte ska utföras.

Kommunens ställningstagande grundar sig på nedanstående bedömningsgrunder.

Ett genomförande av planen:

- Bedöms inte negativt påverka platsens förutsättningar.
- Bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.
- Bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Bedöms inte påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex Natura 2000, riksintressen eller naturreservat.

Källor till undersökningen

Bedömning ovan grundar sig på allmän information som kommit fram under planarbetet, övriga planeringsförutsättningar, utredningar tillhörande detaljplanen samt genom en bedömning av platsens förutsättningar.

Karin Börjesson
Planarkitekt, Partille kommun

Martina Wetterlund
Kommunekolog, Partille kommun

Sofia Ribba
Stadsarkitekt, Partille kommun

Annika Billton
Miljö- och hälsoinspektör, Partille kommun



Planområdets förutsättningar

| Planområdet berörs av | Bedömning | | | Kommentar |
|--|-----------|--------|-----|--|
| | Ja | Kanske | Nej | |
| Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser (3 – 4 kap MB) | x | | | Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård samt gränsar till Västra Stambanan som berörs av riksintresse för kommunikation. |
| Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO Världsarv etc.) | | | x | Planområdet ingår inte i något Natura 2000-område. Planområdet är i nära anslutning till Sävån som berörs av ett Natura 2000-område. |
| Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturresevat etc.) | x | | | Viss markyta vid planområdets södra gräns berörs av strandskydd. Kommande mobilitetshuset och viss yta längs Stationsvägen kommer beröras av strandskydd som återinträder när ny detaljplan vinner laga kraft. |
| Kulturhistorisk värdefull miljö (t.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram eller program för kulturmiljövård) | x | | | Befintliga industribyggnader ingår inte i något riksintresseområde för kulturmiljövården men är utpekade i <i>Kulturmiljöer i Partille kommun, ett program för bevarande och utveckling (2002)</i> . Där nämns byggnaderna som ett objekt med stort bevarandevärde ur ett historiskt perspektiv. |



| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| Ekologiskt känsliga område (områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade) | x | | | Riksintresse för naturvård |
| Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledning etc.) | x | | | Planområdet gränsar till Västra stambanan där farligt gods transporteras. |
| Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.) | | | x | Planområdet gränsar i norr till Västra stambanan vilket innebär att planområdet utsätts för buller. Detaljplanen kommer dock ej möjliggöra för bostäder eller skola/förskola. |
| Geotekniska svårigheter eller förorenad mark | x | | | <p>En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag till detaljplan. Utredningen påvisar att planområdet har geotekniska svårigheter och åtgärder behöver vidtas för att uppnå tillfredställande ett erosionsskydd bör anläggas för att säkerställa befintlig industribyggnad.</p> <p>En markmiljöutredning har tagits fram som underlag till detaljplan. Större delen av aktuell markyta har sanerats, dock kvarstår vissa förorenade områden inom aktuellt planområde.</p> |
| Överskridna miljökvalitetsnormer | | | x | Berörs ej av överskridna miljökvalitetsnormer. |

Förordnanden och skydd
(Naturreservat, landskapsbild,
område med geografiska
bestämmelser, skyddsområde
ex. vattentäkt, kulturresevat,
byggnadsminnen, fornminnen,
skyddsområde)

x

Berörs ej

Planens karaktäristiska egenskaper

| Faktor | Bedömning | | | Kommentar |
|--|-----------|--------|-----|--|
| | Ja | Kanske | Nej | |
| Planen medger en användning av planområdet för verksamheter eller ett iordningställande av planområdet som kräver anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken | | x | | Minst en anmälan om vattenverksamhet kan komma att krävas för att genomföra förstärkningsåtgärder. |
| Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 4 kap 34 § | | | x | Planen medger inte någon användning som finns beskriven under 4 kap § 34 PBL. |
| Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan | | | x | Bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. |
| Planen har betydelse för genomförande av EU:s miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet). | | | x | Bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. |

Planens tänkbara effekter

| Faktor | Påverkan | | | Kommentar |
|--|-----------|------|-------|--|
| | Betydande | Viss | Ingen | |
| Påverkan på marken (instabilitet, sättningar, ras, skred, erosion, vibrationer, föroreningar, skada på värdefull geologisk formation etc.) | | | x | Den framtagna geoutredningen (Rejlers 2024-09-03) anger att stabilitetsförhållandena mot Sävån har låga beräknade säkerhetsfaktorer mot brott. Utredningen visar att det med konventionella förstärkningsmetoder går att uppfylla krav för tillfredsställande stabilitetsförhållanden för de belastningar som den nya detaljplanen innebär. Slänterna ned mot Sävån kan förstärkas med ett upprustat och/eller förstärkt erosionsskydd |



samt med andra förstärkningsåtgärder (exempelvis KC-pelare) så att tillfredsställande stabilitetsförhållanden uppfylls.

Anläggandet av ett erosionsskydd är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras och måste anläggas 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 en ev. tillståndsprövning gällande påverkan på Sävån behandlas i projektet och ej indirekt i aktuell detaljplanen. För att detaljplanen ska kunna antas måste eventuella tillståndsprövningar vara godkända.

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 föroreningsituationen. Planerad markanvändning i detaljplanen bedöms utgöra mindre känslig markanvändning (MKM). Föroreningsituationen 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. |
| Påverkan på luften och klimatet (luftföroreningar, vindrörelser, temperatur, luftfuktighet, ljusförhållanden etc.) | | | x | Kommande verksamheter och hotell bedöms ha ett parkeringsbehov om ca 60 parkeringsplatser. Detta innebär att trafiken till och från området ökar men påverkan bedöms vara liten utifrån perspektivet luftföroreningar. |
| Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc.) | | | x | Det hårdgjorda ytorna bedöms ej att ökas. Föreslagna åtgärder gällande geoteknik och dagvatten är åtgärder som ej påverkar grundvattnet. |



| | | | | |
|---|--|--|---|---|
| Risk för översvämningar | | | x | Vid höga flöden i Sävån översvämmas delar av planområdet. Det är viktigt att framtida byggnation planeras och anpassas efter höga vattennivåer i Sävån. |
| Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet | | | x | Den framtagna VA- och dagvattenutredningen (Sweco, 2024-05-21) visar på att samtliga ämnen har beräknats minska efter exploatering med föreslagna dagvattenanläggningar, i jämförelse med föroreningsmängderna från det befintliga området. Därför bedöms exploateringen inte försämra eller äventyra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Sävån. |
| Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.) | | | x | Bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. |



| | | | | |
|---|---|--|---|--|
| Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativsmöjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc) | | | x | Planområdet berör den allmänna å-promenaden längs Sävån. Å-promenaden kommer fortsättningsvis vara tillgänglig för allmänheten och utvecklingen av Kniven bedöms förstärka kvalitén och öka tryggheten på detta rekreationselement. |
| Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.) | x | | | Genomförande av planen innebär att stadsbilden kommer att påverkas. Med en höjd på 13 våningar kommer byggnaden utgöra ett landmärke i Partille centrum i likhet med det befintliga Kronhuset vid Kyrktorget. Kyrkåsberget som är beläget strax norr om planområdet, ger ett stöd i terrängen för den höga byggnaden. Då planområdet ligger i anslutning till Partille järnvägsstation kan den höga byggnaden få en funktion som ordinerad till stationen. |
| Barriäreffekter | | | x | Bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. |
| Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds | | | x | Bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. |

| | | | | |
|---|--|---|---|---|
| Ökad användning av icke förnyelsebar energi | | | x | Bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. |
| Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.) | | | x | Bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. |
| Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden | | | x | 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. Mobilitetshuset främjar ett mer hållbart resande. |
| Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål | | | x | Bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. |
| Överskridna miljö kvalitetsnormer (5 kap. MB) | | | x | Bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. |
| Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.) | | x | | Bebyggelsen nordost om planområdet påverkas under vinterhalvåret när solen är låg och skuggan sträcker sig långt. |
| Obehaglig lukt | | | x | Bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. |



| | | | | |
|---|---|--|---|---|
| Risker för människors säkerhet och hälsa | | | x | Det har tagits fram en riskutredning som underlag till detaljplanen (Sweco, 2023, 03, 10). 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. |
| Påverkan på den sociala miljön (sammansättning av befolkning, delaktighet, jämställdhet, trygghet etc.) | x | | | 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. Att skapa trygga miljöer till och inom kollektivtrafiklägen är positivt då unga i stor utsträckning nyttjar kollektivtrafiken för att röra sig självständigt inom samhället. |



| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| | | | | Uppförandet av ett mobilitetshus vid stationen bidrar även till ett mer attraktivt, jämställt och hållbart resande. |
| Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, vägar, VA, energi etc.) | | x | | Den följdinvestering som identifierats är upprustningen av den befintliga spillvattenpumpen och upprustning/förstärkning av befintligt erosionsskydd. Detta är investeringar som kommer genomföras oavsett detaljplanen. |

Ställningstagande

| Faktor | Bedömning | | | Kommentar |
|--|-----------|--------|-----|--|
| | Ja | Kanske | Nej | |
| Platsens förutsättningar är sådana att strategisk miljöbedömning krävs | | | x | Platsen bedöms inte inneha några specifika natur/kulturvärden, skyddade enligt MB, eller liknande som enskilt kräver en strategisk miljöbedömning. |
| Planens karakteristiska egenskaper ställer krav på strategisk miljöbedömning | | | x | Angivna användningar/egenskaper i planen ställer inte krav på strategisk miljöbedömning. |
| Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan | | | x | Bedöms inte uppstå av planens genomförande. |
| Ett genomförande av planen innebär negativa effekter som kan vara betydande | | | x | Bedöms inte uppstå av planens genomförande. |