



Dnr: KS/2008:120

Detaljplan för bostäder och handel vid Kyrkatorget

Planbeskrivning



Antagandehandling

Upprättad 2016-06-14, reviderad 2016-09-27

Planbeskrivning

Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL). 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.

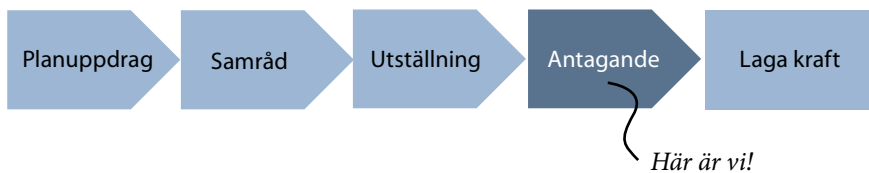
En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Den innehåller i huvudsak planeringsförutsättningarna, planens syfte, en beskrivning av planförslaget samt vilka konsekvenser ett genomförande får för fastighetsägare och andra berörda.

Till planen hör en separat genomförandebeskrivning som redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

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

Planprocess

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagen (PBL). Aktuell detaljplan har upprättats med normalt förfarande enligt PBL 1987:10.



Utbyggnad av centrala Partille - från förort till förstad

Texten nedan förklarar Partille kommuns målsättning och vision för utbyggnaden av Partille centrum i de delar som omfattas av Fördjupad översiktsplan för centrala Partille (FÖP C). Sedan texten togs fram har mycket hänt i Partille centrum: FÖP C har antagits och utbyggnaden av området är nu i full gång.

1. Göteborgsregionens strukturbild

Göteborgsregionen är en attraktiv och växande region och Partille har med sitt centrum så nära regionkärnan potential till utveckling. Planeringen i Partille kommun ska stödja utvecklingen av ett hållbart samhälle i linje med Göteborgsregionens (GR:s) strategi. I detta avseende utgör centrala Partille i enlighet med GR:s strukturbild en viktig markresurs. Potentialen består i att planområdet idag har stora obebyggda ytor samtidigt som det finns i stort sett utbyggd infrastruktur, god kollektivtrafikförsörjning och service.

2. Antalet bostäder, volym handel, detaljhandel samt Arena

Den viktigaste uppgiften med utbyggnaden av centrala Partille är att öka antalet boende. Fler boende skapar förutsättningar för ökad trygghet, högre service och bättre kollektivtrafik. Bärande idéer är även att skapa eller säkerställa kluster för vård, kultur, idrott, samhällsservice, shopping, volymhandel samt utbildning. Inom FÖP-området planeras för en utbyggnad av ca 14 500 m² detaljhandel vid Kyrktoorget samt ca 30 000 m² handel varav ca 8000 m² dagligvaruhandel i den östra delen av Partille centrum. Totalt ca 1000 lägenhet planeras varav ca 60 vid Kyrktoorget, ca 150 vid Gymnasiet, samt ca 700 till 800 lägenheter i den östra delen av FÖP-området. Vidare planeras för en Arena med ca 4000 sittplatser. Vid gymnasiet planeras också för förskola, grundskola och i området ner mot Säveån skapas en generationspark. Stadspark kallad i gymnasieplanen.

3. Ett robust och hållbart gatunät

Den fördjupade översiktsplanen beskriver kommunens tankar på utvecklingen i de centrala delarna av Partille. Att skapa ett robust och flexibelt gatunät för alla trafikanter inte minst gående och cyklisterna innebär några kompletteringar till dagens gatunät. Sårbarheten för centrala Partille med endast en överfart av Säveån vid Kung Göstas väg kompletteras med att Stationsvägen förlängs och att en ny bro byggs över Säveån med anslutning till Yllegatan och Gamla Kronvägen. Skultorpsmotet flyttas något öster ut, lokalgata byggs längs E 20 och en ny påfart till E 20 anläggs i höjd med den föreslagna arenan.

4. Kollektivtrafiksatsningar och K2020

Partille kommun har antagit ett lokalt program för visionen om framtidens kollektivtrafik i linje med regionens program K2020. Visionen heter K2020 lokal. Målet med K2020 är att andelen resor som görs med kollektivtrafik ska öka till 40 procent till år 2025. En heltäckande kollektivtrafikutredning ligger till grund för att säkerställa K2020 lokals mål om kollektivtrafikutvecklingen i arbetet med varje enskild detaljplan. Den robusta och flexibla gatustrukturen ger möjligheter till en högklassig kollektivtrafikförsörjning inom FÖP-området. Området kommer att försörjas med en stor turtäthet, på sikt med femminuterstrafik på vissa sträckningar för att möta K2020:s mål och möta efterfrågan från tillkommande bebyggelse. Vidare ger bron över Säveån och Stationsvägens förlängning en ny koppling mellan buss- och pendeltågstrafik vid Partille station. Kompletteringarna i gatustrukturen ger möjligheter till trafikering på sätt som inte är möjligt idag och är en förutsättning för ett framtida Partille centrum.

5. Natura 2000-området Säveån

Säveån utgör en av de största tillgångarna i centrala Partille. Ån ska lyftas fram och tillgängliggöras i större utsträckning än idag. Områdets förtätning ska ske med respekt för Säveåns förutsättningar.

6. Riksintressen för kommunikationer

Partille genomskärs av motorvägen E20 och av Västra stambanan. Dessa båda viktiga leder utgör en viktig planeringsförutsättning. De innebär en extremt god tillgänglighet för centrala Partille med både bil och kollektivtrafik. De innebär också begränsningar i form av alstring av buller, föroreningar och säkerhetsrisk. Kommunen utgår i sin planering från idag befintliga förhållanden kring riksintressena E20 samt Västra stambanan. Ingen mark för ytterligare spårutbyggnad reserveras inom den fördjupade översiktsplanen för centrala Partille då det bedöms ge orimligt stora negativa konsekvenser för både befintlig bebyggelse och möjligheterna att utveckla Partille centrum till en blandstad.

Innehåll

Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Avvägning enligt miljöbalken	7
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	10
Planförslag	12
Överväganden och konsekvenser	22
Administrativa frågor	26
Medverkande	26

Handlingar

Antagandehandlingar:

- Plankarta med illustrationskarta i skala 1:400 med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Utställningsutlåtande, utställning 1, daterat 2016-06-14
- Fastighetsförteckning, daterad 2016-09-27 (publiceras ej på internet)
- Grundkarta, daterad 2016-09-26
- Fördjupad översiktsplan för centrala Partille (FÖP C) med tillhörande MKB, antagen 2012-02-28
- Samrådsredogörelse daterad 2012-02-06
- Utställningsutlåtande, utställning 2, daterat 2016-09-27

Utredningar:

- Riskutredning, ÅF-Infrastruktur AB, rev G daterad 2012-05-07
- Kommentar till yttrande avseende riskutredning för Kyrktoget, ÅF-Infrastructure AB, daterat 2012-04-30
- Geoteknisk utredning för detaljplan, PM Geoteknik, Sweco Infrastructure AB, daterad 2011-11-30
- Beräkning av väg och tågbuller för nyplanerade bostadshus, Akustikforum AB, rapport 4407-F daterad 2016-09-23
- Trafikplan centrum Fördjupad trafikanalys: Kyrktoget, WSP Samhällsbyggnad, rev A daterad mars 2010
- Tekniskt PM, Partille centrum utbyggnad kring kyrktoget, Fördjupad trafikanalys, WSP april 2012

Planens syfte och huvuddrag

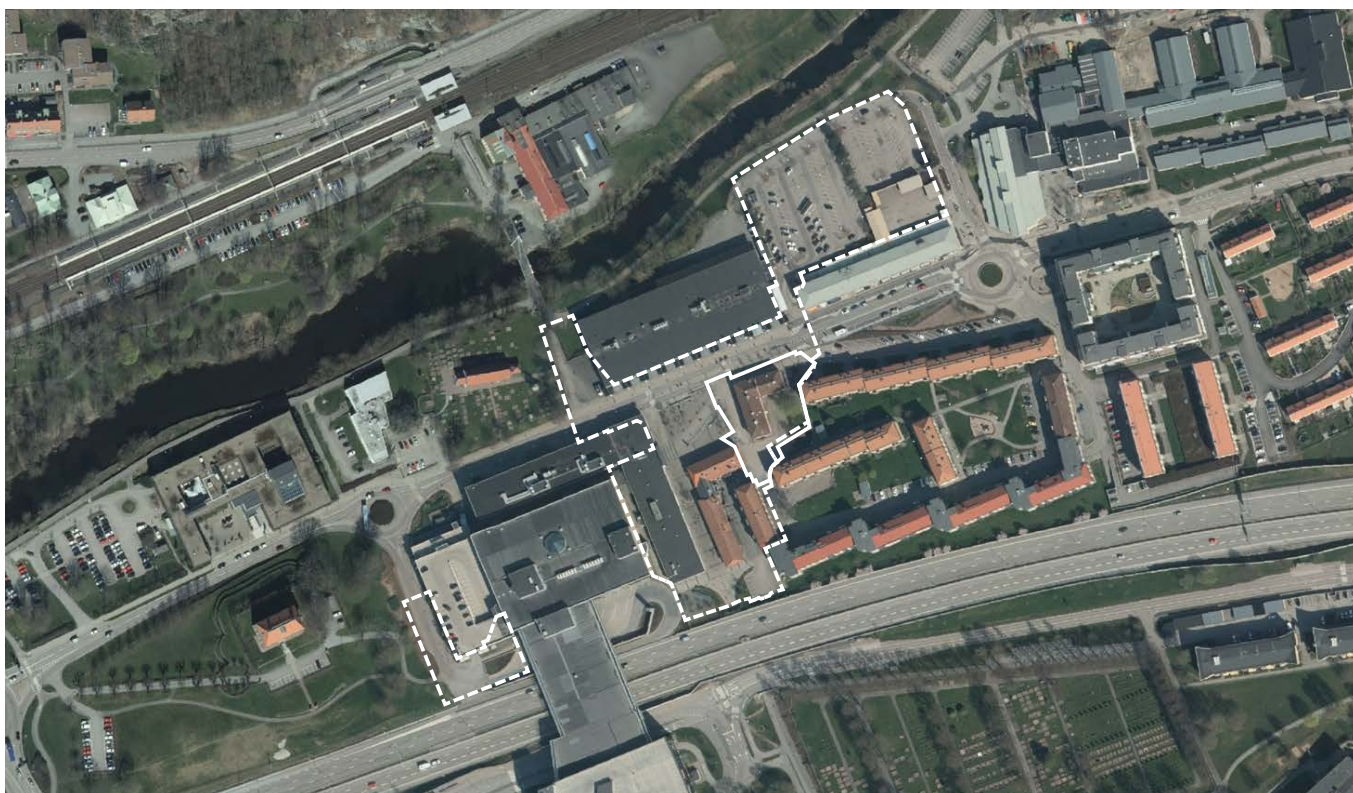
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av detaljhandeln i centrala Partille och tillgodose efterfrågan på centralt belägna bostäder. Planförslaget rymmer ett bostadskvarter med 7-12 våningar med centrumändamål i de två nedersta planen, intill Kyrktoget i centrala Partille. Bebyggelsen ska öppna upp sig med allmän gångtrafik genom kvarteret och entréer och verksamheter mot Kyrktoget och Gamla Kronvägen och bidra till fler rörelser och ökad trygghet på och kring torget.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen för centrala Partille. Förslaget rymmer ca 2200 kvadratmeter bruttoarea handel och verksamheter inom centrumändamål i två plan samt 70 lägenheter.

Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog 2008 åt samhällsbyggnadskontoret att ta fram en detaljplan för området runt Kyrktoget. Förslag till detaljplan för Kyrktoget skickades ut för samråd mellan 1 september – 2 oktober 2011. Utställning av förslaget genomfördes 16 februari 2012 – 25 mars 2012. I planområdet ingick ursprungligen, förutom nu aktuellt kvarter, även en utbyggnad av Allums köpcentrum, torg- och vägytor samt ett parkeringsgarage. Planarbetet pågick fram till 2012, då det inför ett antagande stannade av på grund av olösta avtalsfrågor mellan kommunen och exploatören.

Kommunen valde senare att gå vidare med en mindre del av planområdet, ändra detaljplanens namn och genomföra en ny utställning. Utställning 2 genomfördes 23 juni - 18 augusti 2016.



Ortofoto som visar ungefärlig avgränsning av tidigare planområde (streckad linje) och nu aktuellt planområde (heldragen linje).

Övriga delar av det ursprungliga förslaget kan komma att bli aktuella för fortsatt planläggning i framtiden.

Avvägning enligt miljöbalken

Ny bebyggelse inom området bedöms överensstämma med miljöbalkens (MB) grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden i 3:e kapitlet MB. Väg E20 som är belägen ca 80 meter söder om planområdet utgör riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Riksintresse för naturvård samt natura 2000-områden finns utmed Sävån i planområdets närhet, men bedöms inte påverkas av detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormer enligt 5:e kapitlet miljöbalken överskrids.

Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet inom planområdet, enligt beslut 2016-09-26. Strandskyddet för Sävån är upphävt sedan tidigare för kvartersmark i gällande detaljplaner men återinträder i samband med att en detaljplan upphävs eller ändras. Planen bedöms vara förenlig med 3, 4, 5 kap MB.

En behovsbedömning har genomförts. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig att ta fram. Se vidare under rubriken *Överväganden och konsekvenser*.



Ortofoto med planområdet markerat



Ortofoto som visar planområdets läge i Partille centrum.

Plandata

Planens läge och omfattning

Planområdet ligger i centrala Partille och omfattar en mindre del av Kyrktorget samt kvarteret öster om torget. I norr gränsar planområdet till Gamla Kronvägen, i söder och öster till bostadsbebyggelsen vid Galoppvägen.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Partille 4:180 samt del av fastigheterna Partille 11:19, 11:47, 4:77, 4:78 och 4:79. Partille 4:180 och 11:19 ägs av Partille kommun. Partille 11:47 ägs av Steen & Ström AB. Partille 4:77, 4:78 och 4:79 ägs av Partillebo AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Partille kommuns översiktsplan, ÖP05, antagen 2006 anges markanvändningen för aktuellt område som ”blandad centrumbebyggelse, handel, kontor, bostäder mm”.

Fördjupad översiktsplan

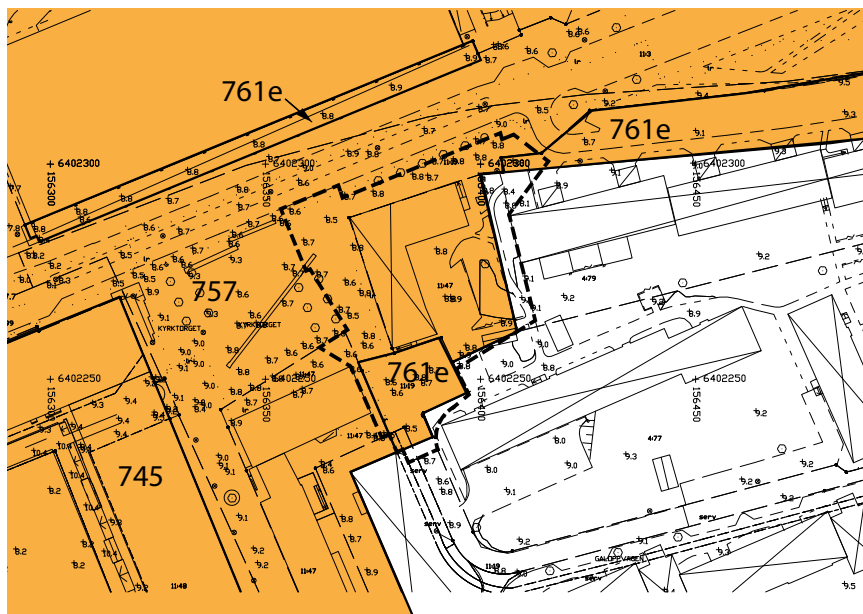
För aktuellt område gäller *Fördjupad översiktsplan för centrala Partille (FÖP C)*, antagen 2012-02-28. I FÖP C har tre övergripande huvudfrågor identifierats som viktiga för FÖP-områdets framtid – hållbarhet, identitet och trygghet. För att skapa en hållbar stadsstruktur, identitet och trygghet inom FÖP-området, krävs att detaljplanarbeten grundas på en stadsbyggnadsmässigt mycket hög ambition, vad gäller såväl bebyggelse som trafikmiljöer, grönytor och offentliga platser samt att alla förändringar som görs sker med omsorg om både helheten i området och i detaljer.

Markanvändningen som anges i FÖP C för nu aktuellt planområde är ”Blandstad, övervägande andel bostäder” samt ”Offentliga parker och torg”. Avsikten runt Kyrktorget enligt FÖP C är att möjliggöra en utveckling av torget med ytterligare handel, bostäder och kontor. FÖP C har tagits fram parallellt med aktuell detaljplan. Planförslaget bedöms vara förenligt med FÖP C.

Gällande översiktsplan i Partille kommun är ÖP-05.

För området gäller Fördjupad översiktsplan för Partille centrum (FÖP C) antagen 2012-02-28.

Bild av gällande detaljplaner. Streckad linje anger ungefärligt gränsen för aktuellt planområde.



Detaljplan

För området gäller detaljplan med akt nummer 757 *Detaljplan för Partille köpcentrum del 2* antagen 2003-11-27 samt detaljplan med akt nummer 761e *Ändring av detaljplan för Partille köpcentrum del 2* antagen 2004-12-16. Detaljplanernas genomförandetider har gått ut. En mindre del av planområdet är idag inte planlagt.

Området är i gällande plan reglerat som allmän plats TORG samt tvåvåningsbebyggelse med användningen B - Bostäder, ej i bottenvåning samt C - Centrum. Bostadsbebyggelsen söder och öster om planområdet saknar detaljplan.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Planområdet gränsar till det område runt Sävån som utgör riksintresse för naturvården enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB). Sävån omfattas även av riksintresse enligt 4 kap 8 § MB eftersom den utgör Natura 2000-område, se nedan. Västra Stambanan och E20 utgör riksintresse för kommunikation.

Strandskydd

I samband med att en ny detaljplan vinner laga kraft återinträder strandskyddet inom 200 meter från Sävån, för planer som drivs enligt PBL 1987:10 och som påbörjats före den 1/7 2009 vilket alltså är aktuellt i detta fall. Kommunen har ansökt hos Länsstyrelsen, som är beslutsmyndighet, om ett upphävande av strandskyddet inom det aktuella planområdet.

Länsstyrelsen har, genom beslut daterat 2016-09-26, upphävt strandskyddet inom planområdet. Beslutet gäller endast om antagandet av detaljplanen vinner laga kraft.

Natura 2000

Sävån utgör ett av regeringen godkänt Natura 2000-område enligt EU:s art- och habitatdirektiv. Gränsen för Natura 2000-området går i strandlinjen.



Flygfoto som visar Kyrktoorget



Befintlig bebyggelse runt Kyrktoorget

Förutsättningar

Mark och vegetation

Marken kring Kyrktoorget och planområdet består idag i huvudsak av hårdgjorda ytor, asfalt och betongplattor. Gården inom planområdet består av asfalts- och gräsytor samt ett stort träd. På torget och utmed Gamla Kronvägen närmast planområdet finns 12 träd. I samband med utbyggnaden av Allum utfördes en omfattande ny markbehandling på Kyrktoorget då nivåskillnader togs bort och området fick en ny plattsättning, nya träd, sittbänkar och konstnärlig utsmyckning. Även Åtorget försågs med ny markbeläggning och utvidgades.

Öster om planområdet utmed södersidan av gamla Kronvägen ligger en liten park med träd, buskar och en perennrabatt. Lummiga bostadsgårdar finns öster om planområdet. I anslutning till kyrkan och Sävån finns ett värdefullt trädbestånd.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena framgår av *Geoteknisk utredning för detaljplan, PM Geoteknik*, daterad 2011-11-30. Utredningen klarlägger att stabiliteten mot Sävån inom och i direkt anslutning till planområdet uppfyller rekommenderad säkerhetsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 för såväl ny detaljplan som för befintlig bebyggelse och anläggningar. Därmed erfordras inga stabilitetsförbättrande åtgärder för detaljplanen. Vidare erfordras inga belastningsbegränsningar inom nu aktuellt planområde för att klara rekommenderade säkerhetsnivåer med hänsyn till stabilitetsförhållandena mot Sävån. Tidigare planförslag innehöll delar där belastningsbegränsningar krävdes.

Av utredningen framgår vidare att marken inom detaljplaneområdet är mycket sättningskänslig och att all tillskottsbelastning kommer att ge upphov till sättningar. Inom det undersökta området (detaljplanens ursprungliga utbredning) pågår idag vissa sättningar i storleksordningen 0,5 cm/år. Variationer kan förekomma inom området.

Bebyggelse

Kyrktoorget utgör Partilles mest centrala torg, ett femtiotalstorg med bebyggelse i två våningar plus källare. Femtiotalstorgsbebyggelsen med sin handel i bottenvåning och bostäder ovanpå finns kvar i öster och söder, uppförd i röd puts respektive brunrött tegel, taktegel och små entrétrappor. Den östra byggnaden står numera tom efter en brand 2012.

Väster om torget är en tvåplansbyggnad från 70-talet med en butikslokal på hörnet. I norr ligger en enplans handelsbyggnad från 70-talet med ett stort skärmtak och numera slutna fasader åt alla håll. I den befintliga bebyggelsen finns flera skyddsrum. Planområdet gränsar i öster till tidstypiska bebyggelsemiljöer från 50-talet med kompletteringar från 2000-talet.

Allmän och kommersiell service

I centrala Partille finns gott om allmän och kommersiell service. Runt Kyrktoorget och gågatan mot söder finns butiker, mataffär och restauranger. Från torget når man Allums köpcentrum om rymmer totalt ca 50 000 kvm (BTA) handel mm.



Befintlig utformning av Gamla Kronvägen förbi Kyrktorget



Befintlig gårdsyta inom planområdet



Tillfart söderifrån, Galoppvägen



Befintlig byggnad inom planområdet och Kyrktorget

Hälsarhuset, beläget på den västra sidan av torget och utmed Gamla Kronvägen rymmer folktandvård, vårdcentral och barnvårdcentral. Kommunhus, bank mm finns utefter Gamla Kronvägen.

De närmsta skolorna med plats för årskurserna F-6 är Lillegårdsskolan norr om Säveån samt Skulltorpsskolan söder om motorvägen. Lexbyskolan norr om Säveån har elever i årskurs 7-9. Porthällagymnasiet är belägen strax öster om planområdet och här finns också Kulturrum med bibliotek.

Närmast belägna förskolor är i dagsläget Oluff Nilssons Torgs förskola och Annebergs förskola söder om motorvägen samt Besebäckens förskola och Lillegårds förskola norr om Säveån. Ny förskola och grundskola är under uppförande i angränsning till den nya stadsparken inom "gymnasietomten". Behovet av skolor och förskolor i området bedöms vara tillgodosett för den nya bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten- och avlopp, el, fjärrvärme och telekommunikationer finns inom planområdet.

Kulturmiljö

Kyrkan och kyrkogården utmed Gamla Kronvägen är skyddade som kyrkligt kulturminne enligt kulturmiljölagen. Enligt rekommendationer i kommunens kulturmiljöprogram skall kyrkomiljöns förhöjda marknivå behållas och ytterligare förtätning av området runt kyrkan undvikas.

Planförslag

Planförslaget rymmer ett nytt L-format kvarter med kommersiella lokaler och bostäder i Kyrkatorgets östra kant, i ett stråk mellan Allum och övrig handel och andra målpunkter utmed Gamla Kronvägen. Kvarteret, som har en varierande höjd om 7-12 våningar är en viktig del i bygget av det nya Partille centrum och kommer att fungera som ett landmärke.

I planområdet ryms även mindre delar allmän platsmark LOKALGATA och TORG i syfte att möjliggöra en ombyggnation av befintlig vändplan vid Galoppvägen, säkerställa det allmänna gångstråket och ledningsstråket mellan ny och befintlig bebyggelse samt möjliggöra utkragande balkonger över allmän platsmark.

Bostäder och centrumändamål

Ett byggnadsförslag har arbetats fram av Kanozi Arkitekter på uppdrag av Riksbyggen. Planbestämmelser har införts på plankartan för att definiera bebyggelsens tillåtna exploatering.

Byggnaden ges användningen B – Bostäder från våning 3 och uppåt, C – Centrum på våning 1-2 och P - Parkering under mark. Genom den L-formade byggnaden löper en arkad som omfattas av användningen allmän plats GÅGATA.

Planförslaget innebär att den befintliga 2-plansbyggnaden i Kyrkatorgets östra del rivs. Ny byggnad kommer även att ta i anspråk en del av Kyrkatorget, del av Gamla Kronvägen samt del av befintlig vändplats vid Galoppvägen.

Byggnadsförslaget består av ett kvarter med en sammanhängande markvåning i två plan innehållande handel med inslag av verksamheter som restaurang eller café, kontor eller dylikt. Undantaget från det är en bostadslägenhet som möjliggörs på plan 2 längst söderut genom en flexibel användning för centrum eller bostäder i denna del. Övriga våningar utgörs av bostäder i två byggnadsvolymer med 2-4 lägenheter per våningsplan och trapphus.

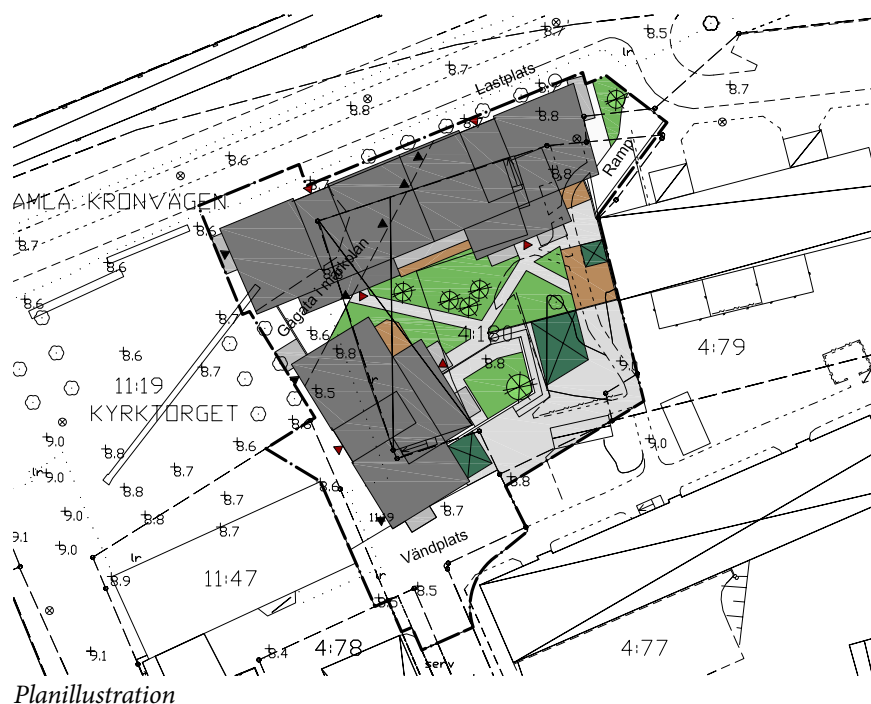




Foto ur en datormodell av byggnadsförslaget, sett från Gamla Kronvägen och Kyrktorget (Kanozi Arkitekter).

Höjden på bebyggelsen regleras genom angiven högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Totalt innehåller förslaget 70 lägenheter och ca 2200 kvadratmeter bruttoarea handel och verksamheter inom centrumändamål.

En skyddad, terrasserad gård vänd mot sydost mot befintliga bostadshus utgör tak för butikslokalerna. Bostadsgården utförs i markplan samt terrassbjälklag i två höjdetapper med begränsningar av högsta höjd. Terrassbjälklagen medger viss plantering och grönska och möjliggör för utevistelse. Här ska finnas en lekplats och planen möjliggör också för en komplementbyggnad på det översta terrassbjälklaget. Det är viktigt att terrassbjälklagen ger goda förutsättningar för fördröjning av dagvattnet inom kvarteret. Bestämmelsen n_1 på gårdsytan reglerar att endast 50% av markytan får hårdgöras. Förråd för cyklar placeras i markplanet.

I markplanet går en två våningar hög arkad genom kvarteret. Den ger en tydlig och gen förbindelse mellan Kyrktorget och målpunkter i öster. Arkaden ska utgöra allmän plats och bestämmelser reglerar dess höjd samt att arkaden med hänsyn till skötsel skall utföras med körbart bjälklag. För att ta ned laster från ovanförliggande konstruktion har bestämmelser införts som tillåter konstruktiva element inom den allmänna platsen.

Mellan Kyrktorget och arkaden planeras en lokal för till exempel café i två våningar, med möjlighet till uteservering på torget i soligt läge från lunch till kväll. Både lokaler och bostäder har en viktig funktion i att befolka torget. Bostäderna bidrar till att ge torget liv över dygnets alla timmar och att därmed uppnå en större upplevd trygghet i området.

Gestaltning

Fasader

I planbeskrivningen redovisas illustrationer med förslag till hur den nya bebyggelsen med omgivande miljö kan komma att te sig vad avser volymer, höjder och utformning. Detaljplanen reglerar inte i detalj gestaltningen och utformningen men grunddragen utgör en viktig del i det som kommer att bedömas i samband med bygglov. Till planen tidigare hörande gestaltungsprogram utgör inte längre underlag för planen. Aktuella delar har istället arbetats in i planbeskrivningen.

Fasaderna utförs enligt arkitektens förslag huvudsakligen i ljust gråbrunt dubbelbränt tegel, skivmaterial i olika kulörer samt glas. Kommunen efterfrågar en äkthet i material och material med hög kvalitet. Nära människan och i detaljer är det viktigt med material med taktila värden såsom exempelvis tegel, natursten och trä. Detta gäller främst i sockelvåningen mot Kyrktorget och Gamla Kronvägen, men även fasaderna mot gårdssidan. Entréer mm i en rostfri plåt i varm kulör har diskuterats och stämmer väl överens med avsikten ovan. Stor vikt läggs vid materialmöten och detaljer.

Fasaderna ges en vertikal indelning där den högre byggnadsdelen mot torget utförs i tegel. Den vertikala indelningen av material tillsammans med variationen i bebyggelsens höjd syftar till att bryta upp volymen och skapa ett lättare intryck av kvarteret. Tegelkulören får av den anledningen inte vara för mörk. Den höga byggnadsdelen i hörnan mot Kyrktorget och Gamla Kronvägen markerar samtidigt platsen och utgör en kontrast mot befintlig kringliggande bebyggelse.



Byggnadsförslaget sett från nordost över gavel, garagedfart och anslutning mot befintlig bebyggelse.



Bostadsentré och arkaden sedd från Gamla Kronvägen.



Lokaler i två plan sett från Kyrktorget.



Vy från sydost med befintlig bostadsbebyggelse i förgrunden.



Ovan ses byggnadsförslaget sett från Gamla Kronvägen och Kyrktorget.



Vy snett uppifrån från sydost över kvarterets gårdssida och anslutning till angränsande bebyggelse.

Utformningen av balkongerna på de översta våningarna i den höga delen skiljer sig från övriga byggnaden genom att sticka ut och bilda en inglasad kvadrat mot söder respektive väster. Skalförändringen syftar till att skapa en spänning och ge en uppbyggnad i volymen även horisontellt. Detta ger också byggnaden ett eget uttryck, ett kännetecken.

Sockelvåningarna markeras i materialval, varierande i 1-2 plan. Butikerna öppnar upp sig mot torget och gaturummet genom mycket glasytor. Förslaget rymmer inglasade balkonger samt glasskärmar mellan byggnadskropparna och emot öster i syfte att skärma bort trafikbuller. De inglasade balkongerna ska utföras med tunna karmar.

Trapphusen markeras, exempelvis genom fönstersättning och volymer som fortsätter förbi takfoten. Kontakten ut emot Gamla Kronvägen som är kommunens huvudgata är mycket viktig. Bostadsentréerna ska vända sig mot Gamla Kronvägen respektive Kyrktorget och utformas med en egen tydlig identitet för att synas och skapa ett avbrott i fasaden. Entrén till den högsta bostadsdelen kommer eventuellt även att kunna nås inifrån arkaden.

En planbestämmelse om entréernas placering har införts på plankartan. I illustrationerna i denna planbeskrivning saknas en av entréerna som skall finnas mot Gamla Kronvägen.

Planen ger möjlighet att bygga tre komplementbyggnader inom fastigheten. Komplementbyggnadernas tak kommer vara väl synliga i utemiljön och från bostädernas balkonger. Avsikten är därför att de utförs som växttak (sedum) för att skapa en mjuk känsla. Fasad och takmaterial av koppar och zink är inte tillåtet.

Byggnaden har projekterats för certifiering som "Miljöbyggnad" som är ett system för miljöcertifiering av byggnader inom energi, inomhusmiljö och material.



Det 10,5 meter höga konstverket på byggnadens tak kommer att vara upplyst kvällstid.

Konstverk

Ett 10,5 meter högt konstverk i form av ett "P" föreslås på taket till trapphuset till den högsta byggnadsdelen. Konstverket, som ska utgöra ett landmärke och manifestera utbyggnaden av det nya Partille centrum inom FÖP C-området kommer att skjuta upp ca 12 meter över nock. Två likadana konstverk har uppförts i de två cirkulationsplatserna i Gamla Kronvägens östra respektive västra ände.

Skyltprogram

En skyltpolicy finns framtagen, *Skyltpolicy Partille centrum*, antagen 2013-11-18. Ett skyltprogram för aktuellt kvarter som förhåller sig till policyn ska tas fram i samråd med kommunen.

Stabilitet och grundläggning

Inga stabilitetsförbättrande åtgärder erfordras för detaljplanen. Inga geotekniska restriktioner inom nu aktuellt planområde krävs med hänsyn till stabiliteten. Det är dock av största vikt att under byggskedet beakta stabilitetsförhållandena för schakter med hänsyn till närhet till befintliga byggnader och anläggningar.

Förslag till grundläggning framgår av *Geoteknisk utredning för detaljplan, PM Geoteknik*, daterad 2011-11-30. Nya byggnader och tyngre sättningskänsliga konstruktioner skall grundläggas på pålar. Belastningsökningar för såväl permanenta som temporära skeden inom området, till följd av uppfyllnader eller grundvattensänkningar skall beaktas.

Källarvåning ska utföras vattentäta för att undvika grundvattensänkning. En planbestämmelse om det har införts på plankartan. Grundvattenytan ligger nära markytan. Lyftkrafter på grund av vattentrycket skall beaktas vid detaljprojektering.

Vid detaljprojektering av pålgrundläggning ska negativ mantelfriktion beaktas. Storleken på påhängslasterna ska bestämmas i kommande projekteringskedan. Lerproppar ska dras vid pålning i anslutning till intilliggande ledningar och byggnader. Övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande mark där sättningar pågår föreslås utföras med länkplattor.

Vid kompensationsgrundläggning med lättfyllnadsmaterial ska risken för upplyftning med anledning av höga grundvattennivåer beaktas. Generellt gäller att schakter inom området bör utföras inom spont.

I samband med detaljprojektering och byggskede ska en byggnadsteknisk beskrivning upprättas där de geotekniska frågeställningarna noggrant beaktas. Vidare ska kontrollprogram med avseende på omgivningspåverkan upprättas som bl a beskriver krav och uppföljning av rörelser i intilliggande fastigheter. På plankartan har information om grundläggning införts.

Befintlig byggnad som ska rivas rymmer skyddsrum. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) medger att berört skyddsrum avskaffas om kommunen beviljar rivningslov.

Radon

Marken inom planområdet utgörs av mäktig lera (ca 40 m) och därmed är strålningen från radon i berggrunden mycket låg. Med avseende på detta kan området klassas som lågriskområde varför inga särskilda åtgärder erfordras.

Friytor och rekreation

En lekplats för de tillkommande bostäderna ska anordnas inom kvarteretsmark, på bostadsgården. Ytor för närrekreation finns i parkområdet runt Säveån och den nya parken vid gymnasiet. Under utbyggnaden av planförslaget kommer stora delar av Kyrktorget att vara avstängda.

I samband med ledningsomläggningar och utbyggnaden av planförslaget kommer gestaltning, ytskikt och möblering av Åtorget, Kyrktorget och Gamla Kronvägen att ses över. Planförslaget kräver delvis en annan höjdsättning av Kyrktorget och Gamla Kronvägen. De delarna ingår inte i detaljplanen, men möjliggörs i gällande detaljplan.



Illustrationsskiss över den nya parken som är under uppbyggnad vid gymnasiet.

Trafik och parkering

Biltrafik

I dagsläget rör sig all personbils- och busstrafik i centrum på Gamla Kronvägen och huvuddelen passerar Kyrktorget. Gatunätet är sårbart, med endast en bilöverfart över Säveån, vid Kung Göstas väg.

Enligt FÖP C innebär en utveckling i centrum en ökad belastning på vägnätet, i synnerhet på Gamla Kronvägen. Vägarnas barriäreffekter kan minskas och trafiken fördelas jämnare över fler vägar genom tillskott av nya och förbättrade tvärförbindelser i vägnätet. För att skapa ett mindre sårbart och mer flexibelt trafiknät som klarar den ökade belastningen och minskar trycket på Gamla Kronvägen pekar FÖP C på ett par åtgärder:

- En förlängning av Stationsvägen norr om Säveån, med ny bro som ansluter till Yllegatan och vidare till Gamla Kronvägen öster om planområdet.

Genom denna åtgärd skapas en alternativ väg till målpunkter i centrum. På så sätt minskar trycket på Gamla Kronvägen. En detaljplan som möjliggör byggande av ny bro över Säveån har tagits fram. *Detaljplan för bro över Säveån, Yllegatan - Stationsvägen*, vann laga kraft 2014. Gatan och bron beräknas vara klara innan inflytt i det nya kvarteret.

- Förändring av utformningen av Gamla Kronvägen.

Det är kommunens ambition att Gamla Kronvägen på sträckan över Kyrktorget utförs som lågfartsgata. En projektering av väg- och torgytan pågår.

Nulägestrafikflöden och prognoser redovisas i till planen hörande utredning *Trafikplan centrum Fördjupad trafikanalys: Kyrktorget*, rev A daterad mars 2010.

Trafiken på Gamla Kronvägen öster om Slottskullevägen uppgår enligt trafikräkningar från 2006 till ca 7000 fordon per dygn. Gamla Kronvägen är huvudgata och utformad för lågfartstrafik (30 km/tim). Trafiken på E20 uppgår till ca 36 000 fordon per dygn.

Utredningen visar att med åtgärder på gatunätet i form av en ny vägförbindelse och bro samt utformning av Gamla Kronvägen över Kyrktorget som en lågfartsgata kan en reduktion av trafiken från dagens 7000 f/mvd till ca 4700 fordon/mvd erhållas till år 2020.

Gång- och cykeltrafik

I planområdets närhet finns två allmänna gång- och cykelvägar som möts vid Kyrktorget. Båda ingår i kommunens huvudnät. Den ena går i östvästlig riktning längs Gamla Kronvägen. Den andra går i nordsydlig riktning och förbinder pendeltågstationen med Kyrktorget och vidare söderut via Galoppvägen genom en gång- och cykeltunnel under motorvägen. Vidare utgör gågatan benämnd Kyrktorget, mellan tunnelmynningen och Kyrktorgets torgyta del av ett viktigt gångstråk i centrala Partille - kopplingen mellan pendeltågsstationen och bussterminalen.



Karta som visar befintliga huvudgång- och -cykelstråk i anslutning till planområdet. Gul streckad linje markerar Kyrktorgets gågata. Den kommer efter utbyggnaden av det nya kvarteret att utgöra cykelstråk på fotgängarnas villkor.

Passagen mellan det nya kvarteret och befintligt kvarter i sydost kommer efter utbyggnaden att vara trång varför cykelstråket kommer att flyttas till nuvarande gågatan benämnd Kyrktorget.

Tunneln och tunnelmynningen vid E20 upplevs i dagsläget som otrygg med begränsad sikt och sämre tillgänglighet på grund av stora höjdskillnader med brant sluttning och böjd sträckning av gc-vägen. Platsen har utgått ur aktuellt planförslag, men en omdaning kan bli aktuell framöver i samband med en eventuell framtida utbyggnad av Allum.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik i anslutning till planområdet är mycket god. Bussterminalen i anslutning till Allums köpcentrum är kommunens största hållplats för påstigning och byte. Härifrån går bussar till alla kommundelar samt till angränsande kommuner. Gul express trafikerar exempelvis sträckan Partille centrum - Göteborg med 7-minuterstrafik under rusningstid. Från Partille station avgår pendeltåg mot Göteborg respektive Alingsås med 15-minuterstrafik under rusningstid.

Bussterminalen nås från köpcentrat samt från sidoordnade yttre förbindelser. Kontakten med gångstråket mot Kyrktorget och pendeltågsstationen är i dagsläget otydlig och otrygg.

Parkering

Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder kommer att tillgodoses i en källarvåning under mark. Partille kommuns p-norm anger för aktuellt område ett maxtal om 1,2 bilplatser per lägenhet, inräknat besökare. För tillkommande 70 lägenheter planeras 40 bilplatser vilket är knappt 0,6 platser per lägenhet.

Tillkommande handel genererar enligt kommunens parkeringstal ett parkeringsbehov om 57 bilplatser. Behovet kommer att tillgodoses inom köpcentrat och mataffärens befintliga bestånd av p-platser.

Anställdas och boendes behov av cykelparkering skall lösas inom kvarter-smark och i enlighet med kommunens parkeringspolicy.

Angöring

Angöring till parkeringsgaraget sker via ramp i öster. Tillfart sker från öster via cirkulationsplatsen Gamla Kronvägen/Yllegatan/Galoppvägen via den äldre, enkelriktade sträckningen av Gamla Kronvägen inom Partillebos fastighet Partille 4:79.

Varutransporter till tillkommande lokaler ska ske via Gamla Kronvägen och en markerad lastficka utmed byggnadens fasad. Transporterna tidsregleras för att inte komma i konflikt med övrig gång-, cykel-, bil- och kollektivtrafik. Lastfickan kommer även att utnyttjas till hämtning av avfall.

Avfallshantering föreslås även ske via Galoppvägen där den befintliga vändplanen flyttas något och byggs om. Vändplanens nya mått har stämts av med Renova. Angöring för räddningstjänstens fordon kommer kunna ske via Gamla Kronvägen, Kyrktorget och Galoppvägen.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet är bullerutsatt, med flera bullerkällor. I norr utgör Västra Stambanan och trafik på Gamla Kronvägen främsta bullerkällor, i söder E20. Underlag beträffande bullernivåer, trafikens omfattning, karaktär och ljudnivåer redovisas i till planen hörande rapport *Beräkning av väg och tågbuller för nyplanerade bostadshus, rapport 4407-F*, daterad 2016-09-23. Rapporten har uppdaterats inför detaljplanens antagande och baseras på trafikprognos till 2040 i enlighet med Trafikverkets granskningsyttrande.

Kommunen har gjort bedömningen att avsteg från huvudregel i enlighet med Boverkets allmänna råd 2008:1 är motiverade i planområdet. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas inte.

Rapporten har utgått ifrån bebyggelsen i planförslaget med förutsättning att de skärmar av genomsiktligt glas som kan placeras mellan huskropp 1 och 2 samt mellan huskropp 2 och befintlig byggnad i öster uppförs, se illustration till vänster.

Rapporten med tillhörande ritningar visar att beräknade ljudnivåer överskrider riktlinjerna gällande den ekvivalenta ljudnivån (55dBA) på fasader exponerade mot Gamla Kronvägen. Det förutsätter genomgående lägenheter med tillgång till en tyst eller ljuddämpad sida (45 respektive 50 dBA ekvivalent ljudnivå).

I huskropp 1 klarar samtliga lägenheter Boverkets riktlinjer. På delar av fasaden som vetter in mot gården på huskropp 2 överskrider den ekvivalenta ljudnivån kravet på ljuddämpad sida. Det gäller den västra gavel-lägenheten på plan 10-12. Eftersom den endast har balkong mot sydväst, mot Kyrktorget, är det där den tysta eller ljuddämpade sidan önskas. Det uppnås med en inglasning till 3/4 samt ett absorberande tak i balkongen.

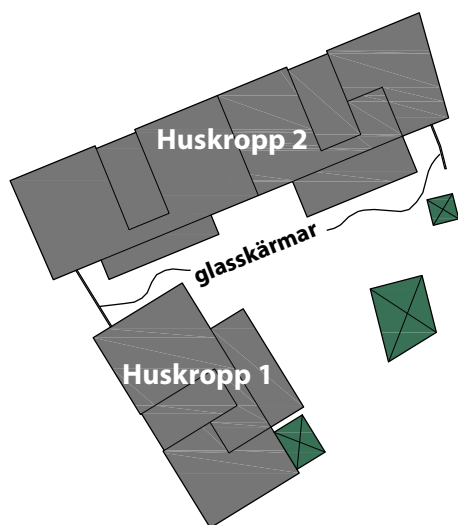


Illustration som visar huskropp 1 och 2 utifrån hur de omnämns i den till planen hörande bullerrapporten.

Genom en inglasning av balkonger på upp till 75 % samt absorbenter i balkongernas tak på våning 8-12 i huskropp 2 klaras kravet på ljuddämpad sida och därmed Boverkets riktlinjer för alla lägenheterna.

Beräknade maximala ljudnivåer från väg- och tågtrafik visar att riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats (70 dBA) överskrids på delar av de fasader som är exponerade mot Gamla Kronvägen för båda huskropparna. Riktvärdena för uteplats innehålls dock på hela den skyddade gårdstytan. Inglasning av balkongerna gör även att de flesta balkonger uppfyller riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats.

Bestämmelser om störningsskydd/högsta tillåtna bullernivå har införts på plankartan.

Vibrationer

Enligt *Geoteknisk utredning för detaljplan, PM Geoteknik*, daterad 2011-11-30 bedöms det inte föreligga någon risk för vibrationer från Västra Stambanan eller E20 som kan komma att påverka planerad bebyggelse. I samband med projektering och dimensionering av grundläggningen kontrolleras och beaktas eventuella risker för markvibrationer.

En planbestämmelse om vibrationer har införts på plankartan: ”Bostäder skall utformas så att vibrationerna inte överstiger 0,4 mm/s”.

Risker och säkerhet

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Då planområdet ska bebyggas med bostäder ska det säkerställas att inga föroreningar finns i marken överstigande KM (känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark innan slutbesked för bygglov kan lämnas. Tillsynsmyndigheten i frågan är bygg- och miljönämnden i Partille kommun.

Utanför planområdet, på platsen som numera utgör Åtorget fanns tidigare en bensinstation. På platsen har konstaterats markföroreningar och en marksanering genomfördes under 2012. Det finns kvar restföroreningar inom Åtorget och en bit under intilliggande handelsbyggnad. Området kommer att bli föremål för fortsatt sanering.

Transporter av farligt gods (risker och åtgärder)

Motorvägen E20 och Västra Stambanan utgör transportleder för farligt gods. Avståndet från bostäderna till Västra Stambanan är ca 200 meter, medan avståndet till E20 är ca 80 meter.

I samband med planarbetet för den ursprungliga byggnationen av köpcentrat Allum togs en riskanalys fram, *Riskbedömning inför detaljplanering av Partille Köpcentrum*. I den bedöms risknivån för området som det ser ut idag vara inom acceptabla nivåer. Som komplement till riskanalysen har en särskild riskutredning, *Riskutredning, rev G* daterad 2012-05-07 genomförts inom ramen för detaljplanen, i syfte att kartlägga risknivån vid etablering av nya byggnader i anslutning till Kyrktorget. Utställningen baserades på det ursprungliga planförslaget och reviderades efter utställningen (utställning 1).

Det ursprungliga planförslaget innehöll förslag på bebyggelse på ett betydligt kortare avstånd till E20 än nu aktuellt förslag. En avstämning med Räddningstjänsten har gjorts kring eventuella konsekvenser för risk-situationen av att delar av planförslaget har utgått. Räddningstjänstens bedömning via mailsvar 2016-04-05 är att "Området* är beroende av en barriär mot leden men den kan utgöras av befintliga byggnader. Skyddet för det området är med andra ord inte beroende av övriga skyddsåtgärder i planen."

* "Området" syftar på det nu aktuella planområdet.

Planområdets närhet till E20 genererar en risknivå som understiger aversionskurvor enligt såväl FÖP 99 [12] som DNV [9]. Därmed dras slutsatsen att projektets genomförande inte strider mot förekommande krav på riskhänsyn.

I utredningen föreslås att rimliga riskreducerande åtgärder skall vidtas som skydd mot farligt godsolycka på E20. Ett flertal sådana åtgärder har också vidtagits. Gällande västra stambanan medför avståndet till denna transportled att dess påverkan på risknivån för området är försumbar. Rekommenderade åtgärder som är aktuella för nu aktuellt planförslag är:

- Ventilationssystem för butiksbyggnader utformas så att friskluftsintag ej placeras mot E20.
- Ett gaslarm som stänger av tilluften vid eventuell detektion förbättrar möjligheterna att utrymma byggnaderna samt möjligheterna att stanna kvar i byggnaderna.
- En ändamålsenlig utrymningsstrategi utvecklas härvid och implementeras.
- Fläktrum till bostadshusen placeras så att luftintag ej vetter direkt mot E20.
- Bostadshus skall förses med mekanisk till- och frånluft, ej passiv tilluft via fasad.

Följande bestämmelser om störningsskydd har införts på plankartan:

- Friskluftintag skall placeras så att de inte vetter direkt mot E20.
- Bostäder skall förses med mekanisk till- och frånluft.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planerad bebyggelse skall VA-försörjas från allmänt ledningsnät. Ledningar för vatten och avlopp med tillräcklig kapacitet finns i planområdets närhet. Den nya bebyggelsen kräver viss omläggning av befintliga ledningar över Kyrktorget utanför planområdet. Omläggningen sker i samband med utbyggnad av planförslaget.

Dagvatten

Recipienten Sävån utgör riksintresse för naturvården och Natura 2000-område och är känslig för föroreningar och grumling. Miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten Sävån på sträckan Olskroken-Brodalen har enligt klassning MKN 2009 måttlig ekologisk status.

Kommunen arbetar med nya riktlinjer för hantering av dagvatten genom att ta fram en dagvattenpolicy. Grundläggande är att allt dagvatten som släpps ut skall ha så lite föroreningar som möjligt. Vid varje åtgärd, så som nybyggnation, bör föroreningsgraden på det vatten som släpps vidare till Sävån ha minskat i omfattning.

Dagvattenflödena till det kommunala ledningssystemet och Sävån från planområdet får inte öka i förhållande till dagens flöden. Hårdgöring av ytor skall kompenseras och dagvattnet fördröjas med en kapacitet motsvarande ett 10 minuters 10-årsregn. Bestämmelse om det införs på plankartan.

Inom det nya bostadskvarteret kommer ca 200 kvm gräsyta att tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Kompensation sker genom nyanläggning av grönytor och växtlighet på bostadsgårdens planterbara bjällklag. En bestämmelse n_1 - Högst 50% av markytan får hårdgöras, införs inom bostadskvarterets gårdsyta. Det innebär att andelen icke hårdgjord yta efter utbyggnaden kommer vara större än innan.

Enligt byggnadsförslaget skall komplementbyggnader utföras med sedumtak.

De tillkommande hårdgjorda ytorna är inte avsedda för trafik vilket medför att inget specifikt reningsbehov föreligger. Andelen takytor inom detaljplanen ökar med ca 50% i jämförelse med befintliga förhållanden vilket medför att andelen föroreningar som avleds till Sävån via dagvatten reduceras. Dagvatten som avrinner från takytor bör i detta sammanhang betraktas som rent.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Lägsta tillåtna höjd på färdigt golv för att kunna ansluta med självfall bestäms av Partille kommuns tekniska enhet. Anläggs färdigt golv under angiven lägstanivå skall backventiler installeras på brunnar för att hindra eventuell uppdämning från dag- och spillvattensystemet.

Enligt Partille kommuns riktlinje för olje, slam - och fettavskiljare skall parkeringsdäck med fler än 30 platser utrustas med oljeavskiljare klass 1 enligt SS-EN-858-1. Vid nederbördsskyddad yta ska avloppet kopplas till spillvattennätet vilket innebär att Sävån inte används som recipient.

Parkeringsgaraget i aktuellt projekt planeras inte att kopplas in på det kommunala avloppsledningssystemet, utan istället utrustas med avdunstningsränna, varför oljeavskiljare inte är aktuellt i detta fall.

El och tele

Anslutning kan ske till befintliga ledningar i området. Viss omläggning av ledningar erfordras.

Värme

Uppvärmning föreslås ske huvudsakligen med fjärrvärme som finns utbyggt i planområdet.

Avfall

Utrymme för omhändertagande och sortering av avfall skall finnas för den nya bebyggelsen. Tre avfallsrum planeras, varav två för bostäderna och ett för lokalernas behov. Återvinningsstation finns inom parkeringsområdet öster om mataffären.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att området utvecklas inom ramen för gällande detaljplaner för området. Det innebär att befintligt hus som varit föremål för brand renoveras eller rivs och ersätts med en ny byggnad i två våningar med centrumändamål och/eller bostäder. Den småskaliga miljön runt torget skulle då bevaras, men möjligheten att stärka centrum och Kyrktorget genom att tillföra bostäder och en ökad mängd handel skulle utbli.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning genomfördes som en del av planbeskrivningen i det ursprungliga planförslaget. Kommunens bedömning var då att området ur allmän synpunkt var lämpligt för den användning som planen möjliggjorde och i behovsbedömningen ansågs kriterierna i MKB-förordningens Bilaga 4 inte vara uppfyllda. Planförslaget bedömdes inte medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ansågs därför inte nödvändig att ta fram. Kommunen har för det minskade planområdet inte gjort någon annan bedömning.

För tidigare planförslag hänvisade kommunen till den MKB som upprättades i samband med planläggningen av Allum, samt till den MKB som tillhör FÖP C. MKB:n tillhörande FÖP C behandlar området kring kyrktorget mer ingående för att den ska kunna användas i detaljplanarbetet.

Hushållning med mark- och vattenområden

Marken är ianspråktagen sedan tidigare. Planutformningen innebär en högre exploateringsgrad, dvs ett högre utnyttjande av marken. Bedömningen är att planutformningen innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

Naturmiljö

Den nya bebyggelsen tar i anspråk redan bebyggd mark. Planområdet omfattas inte av några riksintressen, men Säveån, i planområdets närhet utgör Natura-2000 område och området runt Säveån utgör riksintresse för naturvården. Riksintresset för naturmiljön gäller framför allt Säveåns laxstam men även Säveån och dess omgivning. För själva vattendraget är det kantzonen som är av betydelse som spridningskorridor.

Planförslaget bedöms ge små eller inga negativa konsekvenser för naturmiljöerna. Bedömningen är att planförslaget kan genomföras utan påtaglig skada på berört Natura-2000 habitat eller på berörda arter enligt art- och habitatdirektivet (lax).

Strandskydd

I samband med att en ny detaljplan vinner laga kraft återinträder strandskyddet inom planområdet. Kommunen har gjort bedömningen att platsen redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften samt att den genom bebyggelse är väl avskild från området närmast strandlinjen. Länsstyrelsen delar den bedömningen och har upphävt strandskyddet enligt beslut 2016-09-26.

Miljö kvalitetsnormer

Påverkan på luft

Överskridande av miljö kvalitetsnormen (MKN) för NO₂ kan befaras inom och direkt i anslutning till vägområdet för E20 enligt spridningsberäkningar från år 2009 (Luftvårdsprogrammet i Göteborgsregionen). Samma spridningsberäkningar visar att på visst avstånd från motorvägen så klaras MKN, normen för år och dygn underskrids med marginal inom planområdet medan normen för timme underskrids.

Detaljerade beräkningar för gaturum genomförda 2006 reviderade 2008, av Gamla Kronvägen förbi Kyrktorget visar att halterna av NO₂ inte överskrider MKN (beräkningsresultat:år/dygn/timme). Motsvarande beräkningar finns gjorda för PM10 för en del av Gamla Kronvägen ca 150 meter öster om Kyrktorget. Resultatet visar MKN för PM10 klaras (beräkningsresultat: år/dygn). Båda beräkningarna har utgått från en trafikmängd på Gamla Kronvägen på 6800 fordon/dygn samt en andel tung trafik på 2-4 %.

Luftföroreningshalten i ett område beror på dels ett globalt, ett regionalt och ett lokalt bidrag. Det lokala bidraget utgör endast en del av den totala halten. Fordonsparkens successiva förnyelse bidrar till att utsläppen från fordonen minskar vilket innebär att trots ökade trafikmängder så ökar inte utsläppen av luftföroreningar i samma grad. Denna förändring sker på alla nivåer, globalt, regionalt och lokalt. Luftföroreningshalten avtar med avståndet från källan.

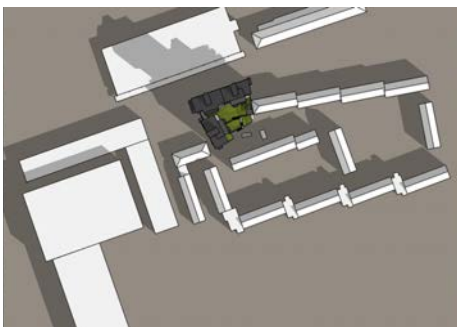
Eftersom trafiken på Gamla Kronvägen beräknas minska kan luftföroreningshalterna också antas sjunka. Inga bostäder kommer att placeras i motorvägens direkta närhet. Den nya bebyggelsen, såväl bostäder som handel, kommer att ha luftintag som inte vetter direkt mot motorvägen, detta regleras med planbestämmelse.

Detaljplanen ger möjlighet för utbyggnad av handel och bostäder i ett område med många arbetsplatser, mycket god försörjning med kollektivtrafik samt utbyggda gång- och cykelvägar vilket ger goda möjligheter för alternativ till biltransporter.

Påverkan på vatten

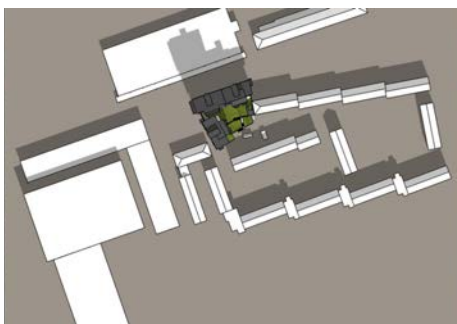
För Sävån gäller MKN för fisk- och musselvatten samt förvaltning av kvalitén på vattenmiljön. Den aktuella vattenförekomsten i Sävån har måttlig ekologisk status och normen är god ekologisk status senast 2021. Sävån med sin laxstam, är ett Natura 2000-område som är mycket känslig för påverkan. Detaljplanen försämrar inte möjligheten att nå målet. Planförslaget innebär en marginell förbättring av dagvattensituation jämfört med dagens. Hårdgjorda gräsytor kompenseras med planterbara gårdsbjällklag och sedumtak till motsvarande yta. Väg- och torgytor tas i anspråk och andelen takytor ökar istället.

Grumling av Sävåns vatten ska undvikas genom tex avledning av grumlat vatten från byggarbetsplatser. Med hänsyn till rådande erosionsförhållanden anses det för detaljplaneområdet och stabilitetsförhållandena i slänterna inte finnas något behov av komplettering/förstärkning av erosionsskyddet längs Sävåns södra strand.

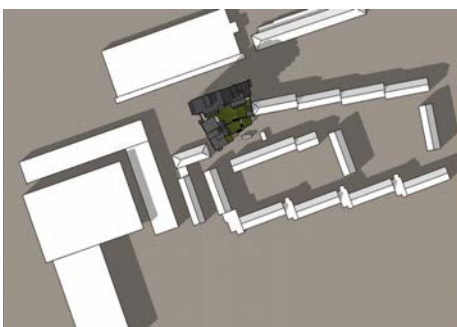


Stadsbild

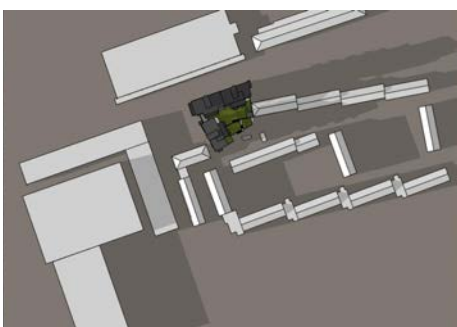
Området kring Kyrktorget utgör idag den centrala kärnan av bebyggelsen i Partille centrum. Här finns Kyrktorget, Åtorget, Partille Herrgård och den medeltida Partille kyrka med begravningsplats. Området är en central plats där huvudleder för gång- och cykeltrafik möts och där folk är på väg mellan målpunkter som köpcentrat, tågstationen, bussterminalen m fl. Genom området går också Gamla Kronvägen som längre tillbaka utgjort genomfartsväg genom Partille.



Miljön runt Kyrktorget kommer som en konsekvens av planförslaget att förändras när en av de ursprungliga 50-talsbyggnaderna rivs. Den nya bebyggelsen, med sin höga höjd i förhållande till övrig småskalig bebyggelse runt torget och med sin användning med handel/kontor och bostäder betonar platsens betydelse som central plats i Partille. Känetecknet på byggnadens tak bidrar till att markera platsen.

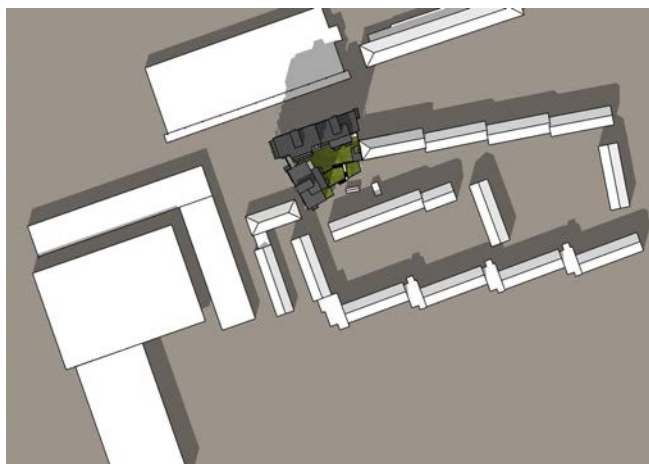


På sikt ser kommunen att hela området kring Kyrktorget, Åtorget och ner mot ån får en ny exploatering med bostäder, handel och eventuellt kontor och en förbättrad kontakt med å-området.

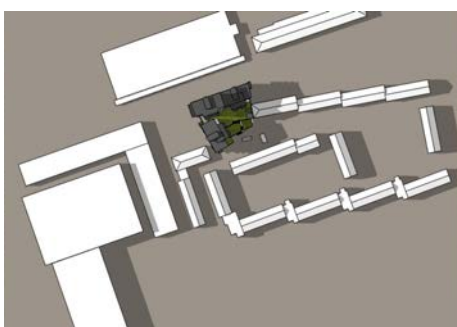


Kulturmiljö

Centrala Partille genomgår just nu stora förändringar i syfte att utveckla och stärka de centrala delarna med målet att utveckla Partille från förort till förstad. I samband med det har stora delar av den befintliga bebyggelsen i centrala Partille öster om planområdet rivits eller byggts om till moderna förhållanden och med en högre exploateringsgrad än tidigare. Äldre industribyggnader har rivits till förmån för fler bostäder och handel. I takt med att byggnader rivs blir den kvarvarande bebyggelsen och torgytorna alltmer viktiga, för att Partille centrum ska ha kvar sin historiska förankring. En konsekvens av planförslaget är att en befintlig 50-talsbyggnad rivs och att miljön runt torget förändras. Samtidigt ger den nya bebyggelsen förutsättningar för en viktig utveckling av torget till en mer levande plats.



Solstudier som visar bebyggelsens skuggning kl 9, 11, 15 och 17 vid tiden för höst- och vårdagjämning.



Solstudie som visar bebyggelsens skuggning kl 13 vid höst- och vårdagjämning.

Solstudie som visar bebyggelsens skuggning kl 17 i juni månad.

Solbelysning - skuggning

För bedömning av den nya bebyggelsens skuggning av planområdet och omgivande bebyggelse har solstudier utförts för vår- och höstdagjämning. Skuggningen av den befintliga bostadsbebyggelsen från den nya bebyggelsen är begränsad till eftermiddag vid denna tid på året varför 5 timmars soltid mellan kl 09–17 kan uppnås. Nya bostäder får goda solljusförhållanden inomhus och på gården.

Trafik

Riksintressen för kommunikationer

E20 och Västra stambanan i planområdets närhet utgör riksintresse för kommunikation.

Den kapacitetsanalys som utfördes i anslutning till arbetet med FÖP C ger för korsningen Gamla Kronvägen/Kung Göstas väg översiktligt en belastningsgrad av ca 90%. Detta ger liten marginal för trafikökningar. Endast i kombination med t ex en Mellbyled undviks således en överbelastning med befintlig utformning.

Efter utställning 1 har en kompletterande trafikstudie utförts, *Tekniskt PM, Partille centrum utbyggnad kring kyrktorget, Fördjupad trafikanalys*, för att belysa effekterna av planerna för Kyrktorget och dess påverkan på Partillemotet med utgångspunkt i dagens trafiksystem. Studien visar att betydelsen av en specifik utbyggnad av Kyrktorget är generellt underordnad behovet av att avlasta Partillemotet genom omfördelningar i trafikmönstret (t ex en Mellbyled) eller generella trafikminskningar t ex genomslag av K2020-arbetet.

Sedan utställningen har planförslaget minskat i storlek och omfattning. Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhärläge, med mycket god kollektivtrafikförsörjning vad gäller både turtäthet och valmöjligheter. Kommunens bedömning är att planeringen i sig inte leder till skada på riksintresset för kommunikation på E20.

Kommunen bedömer att en utbyggnad av planförslaget inte påverkar riksintresset för kommunikation på Västra stambanan. Avståndet från bostäderna till Västra stambanan är ca 200 meter.

En utbyggnad av Västra Stambanan med ytterligare två spår bedöms ge orimligt stora negativa konsekvenser för både befintlig bebyggelse och möjligheterna att utveckla Partille centrum till en blandstad.

Sociala konsekvenser

Partille kommun strävar efter en hållbar utveckling, ekonomiskt, socialt och ekologiskt. Den sociala aspekten av hållbarhet i den fysiska planeringen innebär bland annat att det skall finnas bostäder som passar olika hushållskonstellationer och inkomstgrupper, att miljön skall uppmuntra till möten mellan olika människor, att handel, arbetsplatser och annan service skall finnas tillgängligt och inom räckhåll från bostäder samt att den offentliga miljön skall vara trygg och stimulerande att vistas i.

Genom den nya bebyggelsen kompletteras stadsdelen med lägenheter i enlighet med riktlinjerna i FÖP. Den nya bebyggelsen kan också innebära ökad trygghet och för dem som vistas i eller passerar genom området genom förbättring av uppsikt då fler människor vistas och bor i området. En genomtänkt belysningsutformning med fokus på synbarhet, kontrastverkan och överblick eftersträvas. Även tillgängligheten för funktionsnedsatta ökar i och med att de nya butikerna och bostäderna kommer att bli tillgänglighetsanpassade.

Till de negativa effekterna hör att den småskaliga miljön påverkas och tillgången till olika slags butikslokaler minskar vilket kan försvåra för mindre företag att etablera sig. Kyrktorgets yta minskas också och därmed platsen för möten och politiska manifestationer.

Möjligheterna att röra sig runt kvarteret försvinner i och med att det nya kvarteret byggs ihop med befintliga bostadshus öster om planområdet. Befintliga sammanbyggda hus utgör redan idag ett långt kvarter som alltså förlängs ytterligare. Genom variation i fasaden och entreér mot Gamla Kronvägen kompenseras intrycket av den långa fasaden.

Administrativa frågor

Tidplan

Planen antas av kommunfullmäktige under 4:e kvartalet 2016.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Medverkande

Planförslaget har arbetats fram av en projektgrupp med tjänstemän från Samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun. Husförslaget är framtaget av Kanozi Arkitekter på uppdrag av Riksbyggen.

Samhällsbyggnadskontoret

Sofia Werdell Ribba
Planeringschef

Karin Jern
Planarkitekt